



Le 10/02/2023

ADAPTATION DES STATUTS

DE L'ENSEMBLE RESIDENTIEL « DE LA HAIE DES CHENES »

Située à 4140 Sprimont, rue Cochetay (GOM) 2

N° d'entreprise : 0875.607.914

LES STATUTS DE L'ACP DE LA HAIE DES CHENES

ACTE DE BASE

REGLEMENT DE COPROPRIETE

**MISE EN CONFORMITE AUX LOIS DU TRENTÉ 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 4 décembre 1981 de Maître Thierry BALON PERIN, Notaire à Sclessin Ougrée, enregistré à Liège 3, le 11 décembre 1987, 6 rôle (s), 1 renvoi (s), organisant les statuts de la copropriété et de l'indivision forcée de l'ensemble résidentiel « **DE LA HAIE DES CHENES** » ;

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 HAIE DES CHENES

Qu'il est précisé à l'acte du 4 décembre 1981 dont question ci-avant :

ONT COMPARU

Monsieur Alfred-Pierre-Ghislain PETERS, architecte, né à Beho, le vingt-cinq mars mil neuf cent trente-deux, et son épouse, dame Marie-Madeleine-Joséphine-Flore DEMOLIN, institutrice, née à Stavelot, le six novembre mil neuf cent vingt-sept, demeurant et domiciliés ensemble à Stavelot, Basse Levée, 24.

Mariés sous le régime de la séparation des biens avec société d'acquêts aux termes de leur contrat de mariage reçu par maître Jean Cottin, notaire à Vielsalm, le huit août mil neuf cent cinquante-neuf, lesquels déclarent ne pas avoir fait de déclaration en vue de conserver les dispositions dudit contrat relative à cette société d'acquêts suite à la loi du quatorze juillet mil neuf cent septante-six.

Lesquels comparants nous ont requis de dresser l'acte de base de « **l'Ensemble Résidentiel de la Haie des Chênes** », à Sprimont-Dolembreux.

TITRE I : ACTE DE BASE

I. Monsieur et madame Peters-Demolin sont propriétaires du terrain ci-après décrit :

Commune de Sprimont (ex. Dolembreux) :

Une parcelle de terrain à bâtir, sise en lieu-dit « **Haie des Chênes** », figurant au cadastre section C, numéro 789 R3 pour une contenance de soixante-huit ares deux centiares, et d'une superficie mesurée de soixante-neuf ares septante-cinq centiares vingt-trois décimètres carrés, joignant ou ayant joint la route de Gomzé, la route de Beaufays-Sprimont ; de Fraipont-Renier et consorts et Barthélémy-Bastyns Jean, ou représentants.

Origine de propriété :

Monsieur et madame Peters déclarent être propriétaires du bien ci-dessus pour en avoir fait l'acquisition suivant acte reçu par le notaire soussigné le vingt-sept juin mil neuf cent septante-neuf, transcrit au deuxième bureau des hypothèques de Liège le vingt-huit juin mil neuf cent septante-neuf, volume 3985, numéro 9, de madame Michelle Geneviève-Jeannine-Marie-Louise dite Geneviève CORNESSE, sans profession, épouse de monsieur Alfred le MAIRE, de Liège.

LES STATUTS DE L'ACP DE LA HAIE DES CHENES

A l'origine, ce bien appartenait en propre à madame Marie-Eugénie-Bertha-Juliette de SPIRLET, épouse de monsieur Henri GERNAERT SOUDAIN DE NIEDERWERTH, de Comzé Andoumont, qui l'avait acquis en propre aux termes d'un acte de partage reçu par maître Lejeune, notaire à Louveigné, le dix-neuf mars mil neuf cent trente.

Madame de Spirlet est décédée en état de veuvage, le vingt-quatre novembre mil neuf cent cinquante-six. Aux termes de son testament dicté à maître Deliège, notaire à Chênée, en date du quinze avril mil neuf cent quarante-sept, la succession de la défunte a été recueillie par 1) madame Marie-Louise de HARVEN, veuve de monsieur Ferdinand CORNESSE ; 2) madame Georgina de HARVEN, épouse de monsieur Jean SMITS ; 3) madame Colette-Mathilde-Henriette Marie SMITS, épouse de monsieur Renier de FRAIPONT et 4) madame Eveline-Juliette-Marie SMITS, épouse de monsieur Bernard de QUATREBARBES.

Aux termes d'un acte reçu par maître Deliège prénommé le vingt-huit juillet mil neuf cent cinquante-huit, transcrit au deuxième bureau des hypothèques de Liège le cinq septembre suivant, volume 1079, numéro 14, ce bien a été attribué à madame Marie-Louise de HARVEN, veuve de monsieur Ferdinand CORNESSE prénommée.

Cette dernière, alors épouse en secondes noces de monsieur Léon BUYSSCHAERT, est décédée à Gomzé Andoumont le vingt et un décembre mil neuf cent septante et un.

Aux termes d'un testament olographe en date du dix-huit avril mil neuf cent soixante et un, déposé au rang des minutes de maître Deliège prénommé, le dix-huit janvier mil neuf cent septante-deux et de divers testaments authentiques dictés audit notaire Deliège, enregistrés, le bien dont question a été recueilli indivisément par 1) madame Jacqueline-Marie-Madeleine-Juliette CORNESSE, employée, épouse de monsieur Jehan de CREEFET, de Gomzé Andoumont ; 2) monsieur Ferdinand-Louis-Georges-Marie CORNESSE, agent général de commerce, de Woluwe-Saint-Lambert ; 3) madame le Maire-Cornesse prénommée ; 4) monsieur Thierry-Prosper-Max-Marie-Henri-Jacques CORNESSE, employé à Woluwe-Saint-Lambert.

Suivant acte reçu par maître Amory, notaire à Louveigné, le vingt-huit juin mil neuf cent septante-quatre, transcrit au deuxième bureau des hypothèques de Liège le vingt-trois juillet suivant, volume 3147, numéro 5, madame de Crreft et monsieur Ferdinand Cornesse ont cédé leurs droits à madame le Maire-Cornesse et à monsieur Thierry Cornesse prénommés.

LES STATUTS DE L'ACP DE LA HAIE DES CHENES

Aux termes des procès-verbaux de vente publique dressés par maître Hélène Van Themsche, notaire à Saint-Nicolas, et le notaire soussigné, à la requête de madame le Maire-Cornesse et monsieur Thierry Cornesse, en date des vingt-six février mil neuf cent septante six et premier avril mil neuf cent septante-six, le tout transcrit au deuxième bureau des hypothèques de Liège en date du vingt-sept avril suivant, volume 3420, numéro 13, le bien dont question a été adjugé à madame le Maire-Cornesse prénommée.

II. Sur cette parcelle, les comparants ont entrepris l'édification d'un complexe immobilier, à usage résidentiel, qui sera dénommé « **Ensemble résidentiel de La Haie des Chênes** », sur base des articles 3.78 à 3.100 du Code civil.

Ledit complexe est destiné à la revente.

En exécution du programme qu'ils se sont tracé, les comparants ont fait dresser le plan de lotissement de ladite parcelle, avec figuration des zones d'implantation des constructions, par le bureau d'études « Topo Plans » de Beyne Heusay, lequel, daté du onze août mil neuf cent quatre-vingt, restera ci-annexé.

Les plans d'aménagement et de constructions, sont l'œuvre de l'architecte Peters comparant.

III. Ce complexe résidentiel comprend :

- a) douze maisons d'habitation à deux niveaux, dont huit avec garage attenant ;
- b) une construction à deux niveaux, comportant au rez-de-chaussée, quatre garages privatifs et un petit lot privatif et, à l'étage, un appartement à usage résidentiel ;
- c) treize parkings privatifs ;
- d) un court de tennis et une piscine, barbecue, fontaine décorative ;
- e) les chemins d'accès ;
- f) les égouts avec collecteur et puits ;
- g) les conduites principales d'électricité ;
- h) les conduites principales d'eau ;
- i) un local avec cabine à haute tension ;

LES STATUTS DE L'ACP DE LA HAIE DES CHENES

j) les lignes principales de téléphonie, interphonie et parlophonie.

Les comparants font remarquer qu'en raison de l'interdépendance des divers éléments composant le complexe, celui-ci comporte :

- des parties communes spéciales à l'ensemble ;
- des parties communes générales à l'ensemble ;
- des parties communes propres à certains de ses éléments particuliers.

Aux maisons d'habitation et autres lots privatifs est affectée, à titre d'accessoires indispensables, une quote-part des parties communes soit spéciales, soit générales à l'ensemble, soit propres à un des éléments particuliers.

IV. Permis de bâtir :

Les comparants déclarent avoir obtenu l'approbation des plans et permis de bâtir des autorités compétentes tant de la commune de Sprimont que du Ministère des Travaux Publics, Administration des Routes, en date des vingt-sept avril et neuf novembre mil neuf cent septante-neuf et vingt-deux février mil neuf cent quatre-vingt.

Ces permis ont fait l'objet d'un amendement délivré par la commune de Sprimont en date du vingt-deux août mil neuf cent quatre-vingt, autorisant sur avis favorable des services de l'urbanisme, la construction de douze maisons d'habitation et d'un appartement au-dessus des garages. Ces permis resteront ci-annexés.

V. Description du complexe :

De l'examen du plan ci-annexé, il résulte que cet ensemble immobilier comprend :

A. Des parties communes spéciales à l'ensemble :

L'assiette de la route d'accès et la voirie intérieure desservant le complexe, avec son revêtement, son infrastructure et ses équipements collectifs, reprise sous liseré jaune au plan ci-annexé, d'une superficie mesurée de mille quatre-vingt-quatre mètres carrés quatre-vingts décimètres carrés.

LES STATUTS DE L'ACP DE LA HAIE DES CHENES

Toutefois, pour le cas où la commune de Sprimont voudrait ou accepterait d'acquérir cette voirie pour l'incorporer à sa voirie publique et l'entretenir, les comparants s'obligent à la céder gratuitement à ladite commune.

Par le fait même de leur adhésion au présent acte et par la signature de leur acte d'achat, tous les acquéreurs s'engagent aussi, irrévocablement et inconditionnellement à céder leurs quotes-parts dans l'assiette de cette voirie et de son équipement, à la commune de Sprimont, gratuitement et sans contrepartie, à première demande, à la diligence soit des comparants, du syndic.

Dès à présent et pour lors, chaque acquéreur confère par les présentes, mandat irrévocable à monsieur ou madame Peters-Demolin ou à madame Francine Clouet, secrétaire, épouse de monsieur Jacques Darville, demeurant à Ans, rue Joseph Servais, 94, avec pouvoir d'agir ensemble ou séparément et droit de substitution, pour intervenir en leur nom à tout acte destiné à réaliser ce transfert.

B. Des parties communes générales à l'ensemble :

- a) les conduites principales d'électricité et les installations d'éclairage du complexe ;
- b) les conduites principales d'eau ;
- c) les canalisations d'égouts avec le collecteur d'eau de ruissellement en façade des immeubles numéros 9 et 10 et le puits récoltant les eaux usées devant le numéro 7 ;
- d) les lignes principales de téléphonie, interphonie et parlophonie ;
- e) la boîte aux lettres collective et l'abri-poubelles, à l'entrée de l'ensemble ;
- f) la superficie du terrain, déduction faite des superficies de voirie susdite et privatives déterminées ci-après, avec court de tennis, piscine, barbecue, fontaine décorative, arc reliant les numéros 12 et 13, pelouses, plantations d'ornement, soit une superficie de douze cent vingt mètres carrés trois centimètres carrés.

C. Des immeubles d'habitation :

I. Onze maisons d'habitation à deux niveaux, avec jardin, numérotées 1 à 6 et 8 à 12, comprenant outre le terrain d'assiette et le parking portant leur numéro respectif :

LES STATUTS DE L'ACP DE LA HAIE DES CHENES

a) **des parties communes spéciales à l'ensemble**, telles que décrites ci-dessus ;

b) **des parties communes générales à l'ensemble**, telles que décrites ci-dessus ;

c) **des parties privatives, étant :**

1. Les maisons numérotées 1, 6, 8, 9, 10, 11 et 12 :

Au rez-de-chaussée : hall d'entrée avec cage d'escalier, local contenant coin-douche équipé et chaudière à mazout ; W.C. indépendant, living avec coin-cuisine équipé.

En annexe : garage, débarras et coin réserve à bois.

A l'étage : palier, quatre chambres à coucher et salle de bain équipée.

2. Les maisons numérotées 2 et 5 :

Au rez-de-chaussée : mêmes locaux que ci-dessus.

A l'étage : palier, trois chambres à coucher et salle de bain équipée.

3. Les maisons numérotées 3 et 4 :

Au rez-de-chaussée : hall d'entrée, W.C. indépendant, living avec escalier menant à l'étage et coin-cuisine équipé.

En annexe : local contenant la chaudière à mazout.

A l'étage : palier, deux chambres à coucher et salle de bain équipée.

La superficie privative des biens ci-dessus décrits, comprenant l'assiette des constructions, le jardin à l'arrière, la zone de recul en façade ainsi que le parking attribué à chacun d'eux, est la suivante :

-Maison numéro 1 : quatre cent quarante-deux mètres carrés quarante-cinq décimètres carrés.

-Maison numéro 2 : deux cent soixante-deux mètres carrés cinquante décimètres carrés.

-Maison numéro 3 : cent quatre-vingt-deux mètres carrés cinquante décimètres carrés.

-Maison numéro 4 : cent septante-sept mètres carrés vingt-cinq décimètres carrés.

LES STATUTS DE L'ACP DE LA HAIE DES CHENES

- Maison numéro 5 : deux cent quarante-six mètres carrés quarante-cinq décimètres carrés.
- Maison numéro 6 : quatre cent soixante-huit mètres carrés septante-cinq décimètres carrés.
- Maison numéro 8 : cinq cent cinq mètres carrés cinquante-cinq décimètres carrés.
- Maison numéro 9 : quatre cent soixante-quatre mètres carrés septante-cinq décimètres carrés.
- Maison numéro 10 : trois cent quarante-deux mètres carrés nonante-cinq décimètres carrés.
- Maison numéro 11 : cinq cent quatre-vingt-six mètres carrés.
- Maison numéro 12 : quatre cent six mètres carrés nonante-cinq décimètres carrés.

II. Une maison d'habitation à deux niveaux, numérotée 7 avec jardin et parking portant la même numérotation, avec le terrain d'assiette à l'exclusion de la superficie occupée par le local de la cabine à haute tension dont question ci-après, comprenant :

a) des parties communes spéciales à l'ensemble, telles que décrites ci-dessus ;

b) des parties communes générales à l'ensemble, telles que décrites ci-dessus ;

c) des parties privatives, étant :

Au rez-de-chaussée : hall d'entrée avec cage d'escalier, local contenant coin douche équipé et chaudière à mazout, W.C. indépendant, living avec coin cuisine équipé.

En annexe : garage, débarras et coin réserve à bois.

A l'étage : palier, quatre chambres à coucher dont une très grande, salle de bain équipée.

La superficie privative de la maison numéro 7, comprenant l'assiette des constructions - sous la réserve ci-dessus exprimée- le jardin, le garage annexe et le parking, est de trois cent nonante-sept mètres carrés septante-cinq décimètres carrés.

Servitude :

Le terrain situé en façade du local de la cabine à haute tension est grevé, sur toute la largeur de ladite façade et jusqu'à la voirie du complexe, d'une servitude permettant en tout temps l'accès audit local par les délégués de l'Association Liégeoise d'Electricité, qui en useront de manière prudente et raisonnable.

LES STATUTS DE L'ACP DE LA HAIE DES CHENES

III. Un bloc de construction à deux niveaux, comportant :

1. Au rez-de-chaussée, quatre garages privatifs, numérotés de 2 à 5, d'une superficie respective de :

- dix-neuf mètres carrés vingt décimètres carrés pour les numéros 2 et 3 ;
- vingt-deux mètres carrés cinq centimètres carrés pour les numéros 4 et 5 ; comprenant chacun :

a) des parties communes propres à la construction dont il dépend, étant gros murs, gros-œuvre des planchers et plafonds, conduits et gaines de canalisations, aéra, toiture, le terrain d'assiette ;

b) des parties privatives étant le garage proprement dit, avec sa porte et la rampe d'accès.

2. A l'étage, un appartement à usage résidentiel, numéroté 13, auquel sont rattachés le jardin et le parking portant la même numérotation, comprenant :

a) des parties communes spéciales à l'ensemble, telles que décrites ci-dessus ;

b) des parties communes générales à l'ensemble, telles que décrites ci-dessus ;

c) des parties communes propres à la construction dont il dépend, telles que décrites ci-dessus, avec le terrain d'assiette ;

d) des parties privatives, étant :

Un living avec coin-cuisine équipé, deux chambres à coucher, un W.C., un local contenant coin-douche équipé, un débarras, avec, au rez-de-chaussée, le petit local situé à gauche des garages.

La superficie du terrain d'assiette de cette construction est de quatre-vingt-deux mètres carrés cinquante décimètres carrés.

La superficie du jardin et du parking numéros 13 est de quatre-vingts mètres carrés cinq centimètres carrés.

LES STATUTS DE L'ACP DE LA HAIE DES CHENES

D. Le local contenant la cabine à haute tension, sis au rez-de-chaussée de la maison d'habitation numéro 7, joignant le garage annexe, d'une superficie de vingt-quatre mètres carrés, comprenant :

Des parties privatives, étant le local proprement dit avec son installation et sa porte d'entrée, fenêtres éventuelles et le terrain d'assiette.

VI. Détermination des quotes-parts afférentes aux éléments privatifs dans les parties communes :

En vue de la réalisation de l'ensemble en propriétés privatives distinctes, les comparants aux présentes déclarent opérer la division de celui-ci en parties privatives et en parties communes, plaçant ledit ensemble sous le régime de la copropriété et de l'indivision forcée, conformément à la Loi et opérer ainsi sa division juridique.

Les parties privatives consistent en douze maisons d'habitation, un appartement résidentiel, treize parkings, quatre garages et la cabine à haute tension, et terrain d'assiette des constructions.

Chaque propriété privative - à l'exclusion toutefois du local de la cabine à haute tension et celle-ci même - comporte en copropriété et indivision forcée une fraction dans les parties communes spéciales et générales à l'ensemble.

Une répartition est également prévue pour certains biens privatifs dans les parties communes propres à l'élément dont ils font partie (garages 2 à 5 et appartement numéro 13).

A. Quotes-parts dans les parties communes spéciales et générales à l'ensemble :

Les parties communes à l'ensemble, telles que décrites ci-dessus, sont divisées en treize/treizièmes et se trouvent en état de copropriété et d'indivision forcée.

Aucune quote-part dans ces parties communes n'est attribuée aux garages ou parkings privatifs. Ceux-ci dépendent nécessairement :

- en ce qui concerne les garages, de la maison d'habitation avec laquelle ils seront vendus ;
- en ce qui concerne les parkings, de la maison d'habitation dont ils font intégralement partie.

LES STATUTS DE L'ACP DE LA HAIE DES CHENES

La répartition des quotes-parts dans les parties communes est forfaitairement déterminée par les comparants comme suit :

- A chacune des maisons d'habitation et à l'appartement est rattaché un/treizième desdites parties communes.

Cette répartition est fixée par unité d'habitation et est indépendante du prix et des dimensions de celle-ci.

B. Quotes-parts dans les parties communes propres à certains éléments :

Parties communes propres au bloc de construction à deux niveaux. (Garages 2 à 5 et appartement n° 13).

Ces parties communes sont réparties forfaitairement comme suit :

- à l'appartement : moitié ou quatre/huitièmes : **4/8**
- à chacun des garages : un/huitième, soit au total : quatre/huitièmes : **4/8**

Les quotes-parts ci-avant déterminées sont fixées définitivement quelles que soient les modifications qui pourraient être apportées ultérieurement aux éléments privatifs.

VII. Statuts particuliers :

Les immeubles objets du présent acte et la zone dans laquelle ils sont implantés, constituent un seul ensemble urbanistique.

Leur aménagement réalisé conformément aux instructions de l'architecte auteur des plans a et gardera un aspect architectural.

La gestion de l'ordonnance de l'ensemble sera assumée par le conseil de copropriété s'il existe et le syndic.

Aucune plantation, aucun aménagement extérieur touchant aux parties privatives, ne pourra être exécutée sans son approbation.

La jouissance, la police et l'entretien des parties communes à l'ensemble, font l'objet d'un règlement spécial contenu dans le règlement de copropriété repris ci-après.

LES STATUTS DE L'ACP DE LA HAIE DES CHENES

Les comparants se réservent expressément le droit de maintenir la publicité jusqu'après la vente de tous les éléments privatifs du complexe.

Ce qui vient d'être dit est stipulé à titre de servitude à charge et au profit des immeubles composant l'ensemble résidentiel.

La partie limite Est de l'ensemble, délimitée au plan ci-annexé par les lettres A-B-C-D-E-F n'est pas privative. La jouissance en est attribuée aux occupants des numéros 11 et 12, dans les limites déterminées au plan ci-annexé, et aux conditions ci-après :

Sous réserve d'approbation écrite de l'assemblée générale, il est strictement interdit d'y aménager aucune installation fixe ou mobile quelconque, d'y entreposer quelque objet que ce soit.

Cette parcelle gardera son ornementation et son aspect d'agrément, sans pouvoir être jamais destinée à un potager ; son entretien est à charge du bénéficiaire de la jouissance ; si le bénéficiaire cesse de vouloir user de cette jouissance, une décision de l'assemblée générale des copropriétaires doit être prise, et ladite parcelle rentrera dans le régime commun.

Enfin, il est spécifié que cette jouissance pourra toujours être révoquée par l'assemblée générale des copropriétaires à la majorité des quatre cinquième des voix, et, à condition que cela soit motivé par l'intérêt légitime de l'association des copropriétaires, le cas échéant contre le paiement d'une indemnité proportionnelle au dommage que cela pourrait causer.

Garages et parkings :

Les garages privatifs seront nécessairement acquis avec les maisons d'habitation portant la même numérotation.

La propriété d'un garage ou d'un parking est donc nécessairement attachée à la propriété d'un élément d'habitation.

Rien n'interdit cependant l'échange de parkings entre propriétaires.

VIII. Modification en cours d'exécution :

En ce qui concerne les parties communes spéciales et générales de l'ensemble, monsieur Peters, architecte, auteur des plans, se réserve le droit, en cours d'aménagement, de modifier

LES STATUTS DE L'ACP DE LA HAIE DES CHENES

soit la disposition desdites parties communes, soit d'apporter les changements qu'il jugera nécessaires ou utiles dans les matériaux et accessoires primitivement prévus, à conditions de les remplacer par d'autres, de qualité égale ou supérieure et de valeur esthétique équivalente.

IX. Répartition des charges communes :

Les frais d'entretien et les frais de réparation aux choses communes à l'ensemble, dont question plus haut, de même que les impôts, taxes et autres qui frappent ou viendraient à frapper ces choses communes, seront répartis entre les divers éléments privatifs, dans la proportion des coefficients de la copropriété attribuée à chacun de ces éléments.

Pour toutes dépenses relatives à une chose commune propre à un élément de l'ensemble, il est expressément stipulé qu'elles seront à charge des seuls copropriétaires de cet élément, en proportion de leur quote-part de copropriété dans cet élément.

Aucune quote-part dans les parties communes n'étant attribuée au local de la cabine à haute tension, le propriétaire de ce bien privatif n'interviendra en aucune manière dans les charges dont question.

X. Servitudes :

En raison de la configuration de l'ensemble résidentiel, les comparants, en tant que propriétaires du terrain et des constructions, déclarent créer les servitudes ci-après à charge et au profit des constructions érigées ou à ériger :

- 1) Aucune construction autre que celle prévue par l'architecte auteur des plans n'est autorisée ; interdiction absolue de modifier l'aspect extérieur des constructions de l'ensemble.
- 2) Servitude grevant le bien de chaque propriétaire obligeant celui-ci ou l'occupant à laisser effectuer aux gaines et canalisations communes et privatives logées dans ces gaines, tous travaux d'entretien, de réparations et de remplacement, sans pouvoir réclamer aucune indemnité de ce chef.
- 3) L'Association Liégeoise d'Electricité est autorisée à pénétrer de jour et de nuit dans le lotissement et l'accès direct aux installations lui sera garanti d'une façon permanente.

LES STATUTS DE L'ACP DE LA HAIE DES CHENES

4) Le terrain situé en façade du local de la cabine à haute tension, est grevé sur toute la largeur de ladite façade et jusqu'à la voirie du complexe, d'une servitude permettant en tout temps l'accès audit local par les délégués de l'Association Liégeoise d'Electricité, qui en useront de manière prudente et raisonnable.

5) Seules les eaux pluviales, ménagères et de ruissellement de la voirie de desserte, pourront être évacuées dans la canalisation de l'état.

Les canalisations d'évacuation des eaux pluviales et ménagères qui sont actuellement communes à deux ou plusieurs immeubles, devront être maintenues telles quelles et leur entretien se fera à frais communs entre les immeubles servis.

6) Chaque habitation est pourvue d'une fosse septique et d'un drain pour l'évacuation des eaux usées des latrines, établis sur leur propriété.

Seules les fosses septiques des lots 3 et 4 sont établies à cheval sur la ligne mitoyenne avec les lots 2 et 5.

Les propriétaires de ces derniers lots devront permettre en tout temps l'accès desdites fosses par les propriétaires desservis, pour le bon entretien.

Il est prévu, à cheval sur la ligne mitoyenne des propriétés, une canalisation commune à deux habitations devant permettre l'écoulement de ces eaux depuis les drains vers la canalisation principale.

L'entretien de cette canalisation commune se fera à charge et aux frais des immeubles desservis, à chacun pour moitié.

Cette clause constitue une servitude perpétuelle et irrévocable à charge et au profit des immeubles qui en bénéficient.

La répartition des charges et frais ci-dessus prévue est immuable.

7) Le local situé au rez-de-chaussée de la construction à deux niveaux est partie privative rattachée à l'appartement numéro 13.

Ce local contiendra, à titre de servitude perpétuelle et irrévocable, les compteurs généraux d'eau et d'électricité - avec décompteurs pour l'appartement.

LES STATUTS DE L'ACP DE LA HAIE DES CHENES

Le propriétaire dudit local devra permettre en tout temps l'accès auxdits compteurs, soit aux délégués des sociétés distributrices, soit au préposé à l'entretien des choses communes de l'ensemble, soit encore dans le cadre des cas prévus au 2) ci-dessus.

XI. Règle relative à la vente des biens privatifs :

Monsieur et madame Peters-Demolin procéderont à la vente des biens privatifs construits.

Dans le cas où la vente porterait sur des biens privatifs construits mais non entièrement parachevés, le prix de vente du bien privatif comprenant le coût de la construction et du parachèvement, tant de la quote-part des parties communes y afférentes que des parties privatives, sera fixé à ce moment et constituera un forfait absolu.

Clauses finales :

A. Renonciation partielle au droit d'accésion :

Tous les copropriétaires présents et futurs de l'ensemble doivent affirmer leur parfait accord de se céder mutuellement et réciproquement le droit d'accésion immobilière.

Ce droit vise tout ce qui ne se rapporte pas, pour chacun des propriétaires, aux biens privatifs dont il se réserve ou acquiert l'entièvre et exclusive propriété, et aux quotes-parts afférentes à ces biens dans les parties communes à l'ensemble.

Cette cession entraîne, par voie de conséquence, la division de l'immeuble en parties communes à l'ensemble, en parties communes propres à certains éléments et en parties privatives.

La cession dont s'agit, indispensable pour donner à la division de l'immeuble sa base légale, est faite à titre onéreux, par chacun, moyennant cession réciproque des droits des autres.

B. Statuts et règlement d'ordre intérieur : notions générales :

1. Statuts :

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

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

LES STATUTS DE L'ACP DE LA HAIE DES CHENES

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 le complexe en copropriété.

a) Acte de base :

L'acte de base comprend la description de l'ensemble immobilier et des parties privatives et communes, ainsi que la fixation de la quote-part des parties communes afférente à chaque partie privative. Dans l'hypothèse d'une modification de la fixation de ces quotes-parts, elles devront être déterminées en tenant compte de leurs valeurs respectives fixées en fonction de la superficie nette au sol, de l'affectation et de la situation de la partie privative, sur la base d'un rapport motivé d'un notaire, d'un géomètre expert, d'un architecte ou d'un agent immobilier.

b) Règlement de copropriété :

Le règlement de copropriété doit comprendre :

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

2. Règlement d'ordre intérieur :

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

Ce règlement n'est pas de statut réel, mais sera obligatoirement imposé à tous ceux qui deviendront, par la suite, titulaires d'un droit de propriété ou de jouissance d'une partie de l'ensemble. Il est susceptible de modification dans les conditions qu'il détermine, sous réserve des dispositions impératives de la loi.

Ce règlement est établi par acte sous signature privée.

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

LES STATUTS DE L'ACP DE LA HAIE DES CHENES

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.

C. Frais :

Outre les frais normaux d'acquisition, les acquéreurs d'éléments privatifs de l'ensemble auront à supporter à la décharge des comparants, les impositions publiques et taxes de tous genres qui frappent ou viendraient à frapper les biens vendus, à compter de leur entrée en jouissance, ainsi qu'une quote-part du coût du présent acte de base, fixée à un/treizième par habitation.

D. Réquisition de transcription :

Les comparants requièrent le notaire soussigné de faire transcrire une expédition des présentes et de ses annexes à la conservation des hypothèques du ressort (actuellement bureau de sécurité juridique), à l'exception du plan de lotissement qui fera l'objet d'un dépôt à la conservation des hypothèques de Liège II (actuellement bureau de sécurité juridique).

TITRE II : REGLEMENT DE COPROPRIETE

CHAPITRE I : PROPRIETE PRIVATIVE ET COPROPRIETE INDIVISE :

Article 1 : Description de l'ensemble :

La description de l'ensemble est faite à l'acte de base.

Il comporte :

- a) douze maisons d'habitation à deux niveaux, dont huit avec garage attenant ;
- b) une construction à deux niveaux, comportant au rez-de-chaussée quatre garages privatifs et un petit lot privatif et à l'étage, un appartement à usage résidentiel ;
- c) treize parkings ;
- d) un court de tennis et une piscine, barbecue, fontaine décorative ;

LES STATUTS DE L'ACP DE LA HAIE DES CHENES

- e) les chemins d'accès ;
- f) les égouts avec collecteur et puits ;
- g) les conduites principales d'électricité ;
- h) les conduites principales d'eau ;
- i) un local avec cabine à haute tension ;
- j) les lignes principales de téléphonie, interphonie et parlophonie.

Toutes les parties de l'ensemble destinées à l'habitation comportent des parties privatives, des parties communes spéciales et des parties communes générales audit ensemble.

L'appartement numéro 13 et les garages privatifs comportent en outre des parties communes propres à la construction à deux niveaux dont ils dépendent.

Ces parties communes spéciales, générales et propres appartiennent indivisément, à titre d'accessoire, aux propriétaires d'éléments privatifs, chacun pour une fraction, ainsi qu'il va être dit.

Article 2 : Parties privatives :

Les parties privatives sont :

- a) douze maisons d'habitation avec jardin et parking ;
- b) un appartement à usage résidentiel ;
- c) quatre garages privatifs ;
- d) le local de la cabine à haute tension.

Chacune de ces parties privatives comprend ses parties constitutives.

En général est partie privative tout ce qui se trouve à l'intérieur des habitations ou garages privatifs et qui est à l'usage exclusif de leur propriétaire ou occupant et même ce qui se trouve à l'extérieur de ces locaux, mais servant à leur usage exclusif.

Il est à préciser que les murs séparant deux éléments privatifs, sont mitoyens.

LES STATUTS DE L'ACP DE LA HAIE DES CHENES

Article 3 : Toiture :

La toiture de la construction à deux niveaux, comportant l'appartement et les garages privatisés, figure parmi les parties communes propres à cet élément.

Article 4 : Utilisation des parties privatives :

Chacun des copropriétaires peut disposer et jouir de sa propriété en se conformant aux règles formelles établies par le présent règlement et le règlement d'ordre intérieur.

Il s'engage à ne pas mettre d'obstacle à l'exercice des droits des autres copropriétaires et à ne rien faire qui puisse compromettre la solidité, la sécurité et l'esthétique de l'ensemble.

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, leurs locataires, les personnels et autres occupants des immeubles, devront toujours habiter ceux-ci 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.

Tout propriétaire peut modifier comme il l'entend la disposition intérieure de ses locaux, mais sous son entière responsabilité et en observant les règlements fixés aux présents statuts.

Chaque habitation avec le parking qui y est obligatoirement attaché et, le cas échéant, le garage privatif, ne pourra être aliénée, dévolue ou attribuée, de quelque manière que ce soit, qu'en totalité, sans subdivision.

Article 5 : 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 du complexe.

LES STATUTS DE L'ACP DE LA HAIE DES CHENES

Toutefois, au cas où un propriétaire acquiert deux maisons d'habitation et les réunit en une seule, il aura toujours le droit de la diviser par la suite, en revenant à la situation primitive.

Article 6 : Servitudes :

Les propriétaires du bloc de construction à deux niveaux devront livrer passage par leurs parties privatives pour permettre l'accès à la toiture, aux canalisations et conduits communs, aux compteurs généraux d'eau et d'électricité.

Il en sera de même pour les propriétaires de l'habitation numéro 7 et de l'association propriétaire du local de la cabine à haute tension, pour permettre l'accès aux canalisations, conduits et toiture.

Article 7 : Parties communes propres :

Les parties communes propres à la construction à deux niveaux - garages et appartement n° 13 - dans lesquelles sont compris le terrain d'assiette et la toiture, sont réparties à concurrence de moitié pour l'appartement et d'un/huitième pour chacun des garages.

Sont réputées parties communes propres à cet élément - complémentairement à ce qui vient d'être dit- les fondations, les gros murs de façade, de pignons et l'ossature du bâtiment, y compris les gîtages, les murs et ornements extérieurs des façades, les descentes d'eau, les colonnes montantes et descendantes d'eau, d'électricité, les canalisations communes des égouts, eau, électricité, les dispositions d'aérage.

Article 8 : Parties communes spéciales :

Les parties communes spéciales à l'ensemble résidentiel sont l'assiette de la route d'accès et la voirie intérieure desservant le complexe, avec son revêtement, son infrastructure et ses équipements collectifs.

Elles sont réparties à concurrence d'un/treizième par habitation.

Article 9 : Parties communes générales :

Les parties communes générales à l'ensemble résidentiel sont les conduites principales d'électricité et les installations d'éclairage public du complexe ; les conduites principales d'eaux ; les canalisations d'égouts ; les lignes principales de téléphonie, interphonie et

LES STATUTS DE L'ACP DE LA HAIE DES CHENES

parlophonie ; les compteurs généraux se trouvant dans le lot privatif jouxtant les garages privatis ; la boîte aux lettres située à l'entrée du complexe et l'abri poubelles ; la superficie du terrain - déduction faite des superficies privatives, de la superficie de la route d'accès et de la voirie - comprenant notamment le court de tennis, la piscine, les abords des constructions, pelouses et plantations, barbecue et fontaine.

Article 10 : Remarques concernant toutes les parties communes :

1) Il est formellement stipulé que la répartition des quotes-parts dans les parties communes fixées à l'acte de base, ne pourra être modifiée, quelles que soient les variations subies par la valeur respective des biens privatis, notamment à la suite de transformations ou de modifications faites à une partie de l'ensemble, que par une décision de l'assemblée générale prise à l'unanimité voix de tous les copropriétaires, moyennant la production d'un rapport tel que prévu à l'article 3.85, § 1^{er}, alinéa du Code civil.

Toutefois :

- tout copropriétaire dispose du droit de demander au Tribunal compétent 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 au complexe;

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

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

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

Les énumérations ci-avant sont énonciatives et non limitatives.

LES STATUTS DE L'ACP DE LA HAIE DES CHENES

En cas de doute, l'interprétation se fera en faveur de la communauté, s'il y a usage commun pour plus de deux copropriétaires d'un élément.

Article 11 : Situation juridique des parties communes :

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

Le copropriétaire peut user et jouir de la chose commune conformément à sa destination et dans la mesure compatible avec le droit 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, les choses communes ne pourront jamais être aliénées, grevées de droits réels ou saisies qu'avec les biens privatifs dont elles sont l'accessoire et pour la quote-part afférente à chacun d'eux.

L'hypothèque et tout droit réel établis sur un bien privatif grèvent de plein droit la fraction de choses communes qui en dépend.

Article 12 : Modifications aux éléments communs et aux éléments privatifs visibles de l'extérieur :

Les travaux de modifications aux parties communes ne peuvent être décidés que par l'assemblée des copropriétaires, statuant à la majorité des deux-tiers des voix des copropriétaires présents ou représentés. Ces modifications se feront sous la surveillance d'un architecte à désigner par l'assemblée générale statuant à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés et dont les honoraires seront à charge des copropriétaires faisant exécuter les travaux.

Il est fait exception à cette règle pour les travaux imposés par la loi et les travaux conservatoires et d'administration provisoire, qui peuvent être décidés à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, sans préjudice de l'article 3.89, § 5, 2^o du Code civil.

LES STATUTS DE L'ACP DE LA HAIE DES CHENES

Cet article est également applicable pour ce qui concerne les éléments privatifs visibles de l'extérieur.

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'optimaliser 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'optimalisation de l'infrastructure envisagée.

Les copropriétaires ou, le cas échéant, l'association des copropriétaires peuvent décider d'effectuer eux-mêmes les travaux d'optimalisation 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 du complexe, ou ;

LES STATUTS DE L'ACP DE LA HAIE DES CHENES

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

-aucune optimalisation 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 : Style et harmonie du complexe - Aspect extérieur :

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

Les propriétaires s'obligent à conserver à l'ensemble son aspect architectural et esthétique.

Ils s'interdisent toute initiative qui nuirait à son homogénéité que ce soit dans l'aménagement des habitations ou des jardins.

Ils s'engagent à entretenir toutes leurs façades, toitures, jardin, etc. en parfait état de propreté.

Le jardin ne pourra être aménagé qu'en jardin d'agrément.

Les clôtures entre parties privatives seront établies à cheval sur la ligne mitoyenne des propriétés ; elles auront une hauteur de soixante centimètres et seront constituées par un treillis hursus identique pour toutes les clôtures.

Sont prohibés de manière absolue les antennes extérieures de télévision et de radio, toute érection de cabane, pigeonnier, remise, appentis, auvents, statuettes, etc.

LES STATUTS DE L'ACP DE LA HAIE DES CHENES

L'assemblée générale, statuant à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, pourra contraindre tout propriétaire à enlever tous objets et installations qu'elle jugerait porter atteinte à l'homogénéité et à l'esthétique de l'ensemble.

Si elle autorise un projet qui lui est soumis par un propriétaire cette autorisation sera toujours révocable.

CHAPITRE II : DESTINATION DES LOTS :

Article 15 : Destination des lots privatifs :

Les éléments de « **l'Ensemble Résidentiel de la Haie des Chênes** » sont destinés à servir de résidence privée.

Ils pourront toutefois être affectés à l'exercice d'une profession libérale, pour autant que celle-ci ne demande aucune installation particulière et ne nuise en aucune manière aux autres copropriétaires, et ait reçu l'approbation de l'assemblée générale.

Il ne pourra jamais être toléré dans l'un des immeubles de l'ensemble :

- aucun établissement insalubre, dangereux, incommoder ou immoral ;
- aucun établissement commercial de quelque nature que ce soit ;
- aucun dépôt de marchandises ;
- aucun moteur à l'intérieur des habitations autres que ceux destinés à l'usage ménager ;
- aucun professorat de chant, d'instruments de musique ou de danse.

Ces exemples sont donnés à titre indicatif et non limitatif.

Article 16 : Parkings :

La route d'accès, la voirie desservant l'ensemble devront être tenues en tout temps, libres de tout encombrement. Les voitures seront immédiatement garées sur les parkings réservés ou dans les garages.

Les voitures des personnes en visite resteront à l'extérieur de l'ensemble résidentiel.

LES STATUTS DE L'ACP DE LA HAIE DES CHENES

Article 17 : Aménagement et plantations :

L'aménagement et les plantations des parties communes générales de l'ensemble seront exécutés conformément aux instructions d'un architecte désigné par une décision de l'assemblée générale statuant à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, en dehors de toute intervention des copropriétaires.

Le syndic veillera à ce qu'aucune modification ne soit apportée au plan ainsi établi.

Article 18 : Piscine - Tennis :

La piscine et le tennis sont à la disposition des copropriétaires et de leurs hôtes qui en useront de la manière à convenir entre eux, avec civilité.

La police de l'usage de ces lieux, leur entretien et leur bonne conservation sont soumis à l'autorité du syndic.

En cas de désaccord entre les propriétaires et le syndic, il sera fait appel, en premier lieu, au conseil de copropriété s'il existe.

La piscine et le tennis sont mis sous la protection de l'ensemble des copropriétaires. Les infractions seront frappées de sanctions qui seront fixées par l'assemblée générale.

CHAPITRE III : ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES :

Article 19 : Association des copropriétaires :

1- Dénomination - Siège :

Cette association est dénommée « **ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES DE
« ENSEMBLE RESIDENTIEL DE LA HAIE DES CHENES » A SPRIMONT
(DOLEMBREUX), RUE COCHETAY, 2** ».

Elle a son siège dans l'immeuble, à 4140 Sprimont, rue Cochetay(GOM) 2. Elle est titulaire du numéro d'entreprise suivant : 0875.607.914.

2- Personnalité juridique - Composition :

L'association des copropriétaires dispose de la personnalité juridique.

LES STATUTS DE L'ACP DE LA HAIE DES CHENES

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Lorsque la propriété d'un lot est grevée d'un droit d'usufruit, les titulaires des droits réels sont

LES STATUTS DE L'ACP DE LA HAIE DES CHENES

solidairement tenus au paiement de ces charges. Le syndic communique à toutes les parties concernées lors de l'appel de fonds quelle part sera affectée au fonds de réserve.

4- Solidarité divise des copropriétaires :

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

5- Dissolution-Liquidation :

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

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

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

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

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

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

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

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

Les articles 2:87 à 2:89, 2:97 à 2:102, § 1^{er}, 2:106 et 2:147 du Code des sociétés et des

LES STATUTS DE L'ACP DE LA HAIE DES CHENES

associations sont applicables à la liquidation de l'association des copropriétaires.

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

Cet acte contient :

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

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

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

CHAPITRE IV : CHARGES COMMUNES - 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 : Contribution des charges - Augmentation des charges :

a) La répartition entre les divers éléments composant « **l'Ensemble Résidentiel de la Haie des Chênes** », des droits et avantages et charges résultant de l'existence des parties communes soit spéciales ou générales à l'ensemble, soit propres à l'un des éléments, se fera suivant les proportions déterminées au paragraphe VI de l'acte de base.

b) Dans le cas où un copropriétaire de l'un des éléments de l'ensemble augmenterait des charges communes de cet élément pour son usage personnel, il devra supporter seul cette augmentation.

LES STATUTS DE L'ACP DE LA HAIE DES CHENES

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 au complexe.

Article 21 : Consommations individuelles :

En principe, les consommations individuelles d'eau, d'électricité et d'énergie quelconque sont payées par le propriétaire privatif.

Des compteurs individuels ou décompteurs seront établis dans chaque propriété privative, pour les consommations de chaque fluide et le paiement de ces consommations se fera directement par les divers propriétaires aux administrations productrices de ce fluide.

Article 22 : Classification des charges communes :

Les charges communes se divisent ainsi qu'il suit :

- a) charges communes spéciales à l'ensemble ;
- b) charges communes générales à l'ensemble ;
- c) charges communes à un des éléments de l'ensemble ;
- d) frais d'entretien et de gestion ;
- e) frais de réparations.

Article 23 : Charges communes spéciales à l'ensemble :

Elles comportent les frais d'entretien et de réparation aux chemins d'accès et à la voirie desservant l'ensemble dans sa totalité.

LES STATUTS DE L'ACP DE LA HAIE DES CHENES

Article 24 : Charges communes générales à l'ensemble :

Elles comportent :

- dépenses d'entretien du système général d'égout et de canalisation, renouvellement des plantations ;

Plus généralement, toutes dépenses nécessaires à l'entretien et la réparation des parties en indivision ;

- les frais de consommation des installations communes ;
- le salaire du concierge et/ou jardinier avec éventuellement, les charges sociales accessoires ;
- les frais d'acquisition des produits d'entretien, d'outillage aratoire, poubelles, etc. ;
- les honoraires du syndic et ses débours ;
- les impôts, contributions et taxes quelconques qui frappent ou viendraient à frapper les parties communes à l'ensemble ;
- les honoraires de l'architecte du complexe lorsqu'il est fait appel à son intervention ;
- les frais de raccordement à la télédistribution ;
- les primes d'assurance, les frais de reconstruction, les indemnités dues par la copropriété au cas où sa responsabilité civile est engagée.

Cette énumération est exemplative et non limitative.

Article 25 : Charges communes à certains éléments de l'ensemble :

Elles comportent :

- les impôts, taxes et redevances de toutes natures auxquels seront assujetties les choses communes propres ;
- les primes d'assurance dont question au chapitre VI ci-après.

LES STATUTS DE L'ACP DE LA HAIE DES CHENES

Article 26 : Frais d'entretien et de gestion :

Ils comprennent :

- les frais d'administration et de gérance, y compris le traitement du syndic ;
- les frais de remplacement du matériel courant (matériel de nettoyage, ampoules, etc.).

Les dépenses et frais d'entretien des parties communes, de leur conservation et des réparations à y faire.

Article 27 : Modification de la répartition des charges :

Les répartitions des charges telles qu'elles sont établies ci-dessus 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.

Article 28 : Cession d'un lot :

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

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

1° le montant du fonds de roulement et du fonds de réserve, au sens de 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 ;

LES STATUTS DE L'ACP DE LA HAIE DES CHENES

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 omet de répondre totalement ou partiellement dans les quinze jours de la demande.

b) Obligations du notaire :

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

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

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

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

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

Si le copropriétaire entrant n'est pas encore en possession des documents repris au point a) du présent article et que la convention 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.

LES STATUTS DE L'ACP DE LA HAIE DES CHENES

Le notaire transmet ensuite ces documents au copropriétaire entrant.

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

c) Obligation à la dette :

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

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

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

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

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

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

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

LES STATUTS DE L'ACP DE LA HAIE DES CHENES

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, §§ 1er 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 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 29 : 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.

LES STATUTS DE L'ACP DE LA HAIE DES CHENES

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) Non-paiement des relevés :

Au nom de l'association des copropriétaires, le syndic a le droit de réclamer aux copropriétaires le paiement des provisions décidées par l'assemblée générale des copropriétaires.

Un compte doit se solder dans la huitaine de sa réception. A défaut de régler son dû dans le délai imparti, le compte sera majoré d'un pour cent par quinzaine de retard, au profit du fonds commun, sans préjudice à l'exigibilité du principal, chaque quinzaine commencée étant comptée en entier.

Dans le cas où le syndic fait les avances de fonds (c'est-à-dire quand il n'y a pas de provision versée) les majorations pour retard restent acquises au syndic.

Durant la carence du défaillant, les autres propriétaires seront tenus de fournir, chacun en proportion de ses parts, la somme manquante, ce après trente jours de carence.

Si l'appartement du défaillant est soit aliéné à titre onéreux, soit donné en location, le syndic pourra au nom de l'association des copropriétaires, obtenir du juge l'autorisation 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

LES STATUTS DE L'ACP DE LA HAIE DES CHENES

l'aliénation ou le montant du loyer, à concurrence des sommes dues à l'association des copropriétaires.

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

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

Le syndic devra les communiquer un mois au moins à l'avance aux copropriétaires.

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.

Annuellement, le syndic devra faire parvenir à chaque propriétaire, son compte particulier.

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

CHAPITRE V : REPARATIONS ET TRAVAUX :

Article 30 : Genre de réparations et travaux :

Les 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.

LES STATUTS DE L'ACP DE LA HAIE DES CHENES

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.

CHAPITRE VI : ASSURANCES - RECONSTRUCTION :

Article 33 : Principe :

Les différentes assurances contractées pour l'ensemble résidentiel, sont les suivantes :

- assurance incendie : prime répartie suivant les coefficients de propriété de chaque élément privatif ;
- assurance responsabilité civile du fait d'un élément : prime répartie de la même manière que ci-dessus ;
- assurance contre les accidents pouvant survenir dans les parties communes de certains éléments : prime répartie suivant les coefficients de propriété des éléments privatifs dans l'immeuble envisagé ;
- assurance contre les accidents de travail pouvant survenir au concierge et/ou jardinier et à tout le personnel occupé au service de la communauté ; primes réparties de la même manière que les charges communes générales.

Les copropriétaires devront obligatoirement continuer ces assurances et en payer les primes.

Article 34 : Assurances diverses :

a) Responsabilité civile :

La responsabilité du fait de l'un des immeubles constituant l'ensemble résidentiel et, de façon générale, toutes les charges d'assurance de chacun de ces immeubles, seront supportées par

LES STATUTS DE L'ACP DE LA HAIE DES CHENES

tous les copropriétaires intéressés - en cas de choses communes à un élément, proportionnellement à leur part de copropriété dans celui-ci - et sans préjudice au recours que les copropriétaires pourraient exercer contre celui dont la responsabilité personnelle est engagée, tiers ou copropriétaire.

Les polices d'assurance pour chacune des constructions seront d'ailleurs contractées ainsi qu'il est dit ci-après.

Une assurance couvrant la responsabilité du fait de l'ensemble résidentiel et ses accessoires, garantissant tant les occupants que les propriétaires, sera souscrite par les soins du syndic, pour les capitaux à déterminer par l'assurance générale, pour autant que de besoin.

Cette police stipulera que la garantie est éventuellement due aux accidents dont la faute pourrait être imputée au personnel occupé au service de la communauté, dans l'exercice de sa profession, ainsi que les conséquences d'accidents survenant sur les trottoirs à cause de leur encombrement, par défaut d'entretien, défaut d'enlèvement des ordures, verglas ou neige. Cette description est explicative et non limitative, la police souscrite garantissant d'une façon générale tous les accidents pouvant mettre en cause la responsabilité des propriétaires et occupants des habitations formant le complexe dont question.

b) Assurance contre les accidents de travail :

Une assurance sera contractée par les soins du syndic contre les accidents du travail pouvant survenir au concierge et/ou jardinier, à son conjoint et/ou à toutes personnes au service de la communauté.

c) Assurance incendie et reconstruction :

L'ensemble résidentiel devra toujours être assuré à une compagnie agréée par l'assemblée générale et pour des montants agréés par celle-ci.

L'assurance devra toujours couvrir, fondations exclues, des sommes suffisantes pour assurer la reconstruction du complexe ; elle sera faite « valeur à neuf ».

LES STATUTS DE L'ACP DE LA HAIE DES CHENES

Article 35 : Assurance commune :

L'assurance, tant des choses privatives, à l'exclusion des meubles, que des choses communes, sera faite à la même compagnie par tous les copropriétaires et par les soins du syndic. Cette assurance couvrira les risques d'incendie, de foudre, d'explosions, le recours des voisins et les pertes locatives.

Le syndic acquittera la prime ou les primes, comme charges communes, remboursable dans la proportion indiquée plus haut.

Les copropriétaires seront tenus de prêter leur concours qui leur sera demandé pour la conclusion des assurances et signer les actes nécessaires.

Chacun des copropriétaires aura droit à son exemplaire des polices.

Article 36 : Surprime :

Si une surprime est due du chef de la profession exercée par un des copropriétaires ou du chef du personnel qu'il occupe, ou plus généralement pour toute cause personnelle à l'un des copropriétaires, cette surprime sera à sa charge exclusive.

Article 37 : Assurance du mobilier :

Chacun des occupants doit assurer personnellement son mobilier à ses frais contre l'incendie, les explosions, la foudre ainsi que ses risques de voisinage. Il doit justifier de cette assurance et du paiement régulier des primes à toute demande du syndic.

Chaque propriétaire peut faire, à ses frais, toute assurance complémentaire qu'il désirerait.

Article 38 : Encaissement des indemnités :

En cas de sinistre, les indemnités allouées seront encaissées par le syndic à charge d'en effectuer le dépôt en banque ou ailleurs, dans les conditions à déterminer par l'assemblée générale.

LES STATUTS DE L'ACP DE LA HAIE DES CHENES

Article 39 : Affectation des indemnités :

L'utilisation des indemnités sera réglée comme suit :

a) Si le sinistre est partiel :

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

Si l'indemnité est insuffisante, le supplément sera recouvré par le syndic à charge de tous les copropriétaires proportionnellement à leurs droits dans l'indivision, sauf le recours des copropriétaires contre celui qui aurait du chef de la réfection, une plus-value à son bien et à concurrence de cette plus-value.

Si l'indemnité est supérieure aux dépenses de remise en état, l'excédent sera acquis aux propriétaires dans la proportion de leurs droits.

b) Si le sinistre est total :

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

En cas d'insuffisance de l'indemnité pour l'acquit des travaux de reconstruction, le supplément sera à charge des copropriétaires dans la proportion des quotes-parts de chacun dans l'ensemble résidentiel, et exigible dans les trois mois de l'assemblée qui aura déterminé ce supplément, avec un intérêt au taux légal pour tout retard.

Si l'assemblée décide la reconstruction de l'ensemble, les copropriétaires qui n'auraient pas pris part au vote ou qui auraient voté contre la reconstruction, seront tenus si les autres propriétaires leur en font la demande, dans le mois de la décision de l'assemblée, de céder à ceux qui en feront la demande, tous leurs droits dans l'ensemble résidentiel, mais en retenant la part leur revenant dans l'indemnité.

LES STATUTS DE L'ACP DE LA HAIE DES CHENES

Le prix de la cession, à défaut d'accord entre parties, sera déterminé par un expert nommé par le Juge de Paix compétent, à la requête de la partie la plus diligente et qui jugera souverainement et sans appel.

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'ensemble n'est pas reconstruit l'indivision prend fin et les choses communes seront partagées ou licitées en ce qui concerne l'immeuble en cause.

L'indemnité d'assurance et le produit de la licitation seront répartis entre les propriétaires dans la proportion de leurs droits dans l'ensemble.

Article 40 : Assurances complémentaires :

a) Si des embellissements ont été effectués par les propriétaires à leur propriété privative, il leur appartient de les assurer à leurs frais.

Ils pourront néanmoins les assurer sur la police générale mais à charge d'en supporter la surprime et sans que les autres copropriétaires aient à intervenir dans le financement des frais de reconstruction éventuelle.

b) Les propriétaires qui, contrairement à l'avis de la majorité, estimeraient que l'assurance est faite pour un chiffre insuffisant, auront toujours la faculté de faire pour leur compte personnel une assurance complémentaire à condition d'en supporter toutes les charges et primes.

LES STATUTS DE L'ACP DE LA HAIE DES CHENES

Dans les deux cas, les propriétaires intéressés auront droit à l'excédent d'indemnité qui pourrait être alloué par suite de cette assurance complémentaire et ils en disposeront en pleine liberté.

CHAPITRE VII : ACTIONS EN JUSTICE :

Article 41 : Actions en justice :

a) Par l'association des copropriétaires :

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

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

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

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

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

LES STATUTS DE L'ACP DE LA HAIE DES CHENES

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 du complexe 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 :

LES STATUTS DE L'ACP DE LA HAIE DES CHENES

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 au complexe;

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 au complexe.

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

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

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

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

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

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

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

LES STATUTS DE L'ACP DE LA HAIE DES CHENES

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 le complexe 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 : 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.

CHAPITRE IX : RENVOI AU CODE CIVIL :

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