



Le 04/09/2023

ADAPTATION DES STATUTS

« RESIDENCE CALIFORNIE »

Située à 4500 Huy, Rue d'Amérique 26-28-30, N° d'entreprise : 0819.812.029

LES STATUTS DE L'ACP CALIFORNIE

ACTE DE BASE

REGLEMENT DE COPROPRIETE

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

EXPOSE GENERAL :

1/ Vu les statuts repris à l'acte du 28 juin 2000 de Maître **Etienne MATHY**, Notaire à Waremmé, transcrit au bureau des hypothèques de Huy, le 28 août 2000, volume 9905, numéro 3, organisant les statuts de la copropriété et de l'indivision forcée de la résidence « **CALIFORNIE** ».

2/ Vu l'acte de base modificatif de Maître Etienne MATHY, prénommé, le 19 mars 2002, transcrit au bureau des hypothèques de Huy, le 15 juillet suivant, volume 04455 ; lequel acte a procédé à la modification du descriptif des parties privatives du sous-sol en indiquant les caves privatives numérotées de 1 à 23 avec leur porte et les garages privatifs numérotés de 17 à 26 avec leur porte.

3/ Vu l'acte de base modificatif du 17 avril 2008 dressé par le notaire Philippe CARETTE, à Huy, transcrit au bureau des hypothèques de Huy ; lequel acte de base a procédé à la subdivision d'un lot en deux lots privatifs.

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.

LES STATUTS DE L'ACP CALIFORNIE

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

Qu'il échet de constater que cette coordination n'apporte actuellement aucune modification à l'acte de base initial et aux actes de base modificatifs

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

Qu'il est précisé à l'acte du 28 juin 2000 dont question ci-avant :

A COMPARU

La Société Anonyme « S.A. PROJIMA », ayant son siège social à Waremme, avenue Reine Astrid, numéro 8, immatriculée au registre de commerce de Liège sous le numéro 176.311, assujettie à la Taxe sur la Valeur Ajoutée sous le numéro 443.383.238.

Constituée aux termes d'un acte reçu par le notaire Balon Perin à Sclessin, dépositaire des minutes du notaire Fenaux ayant résidé à Waremme le vingt-deux février mil neuf cent nonante et un, publié par extrait aux annexes du Moniteur belge le dix-neuf mars suivant sous le numéro 910319-8, dont les statuts ont été modifiés pour la dernière fois aux termes de l'assemblée générale extraordinaire dont le procès-verbal dressé par le notaire Mathy soussigné le dix avril mil neuf cent nonante-deux a été publié aux annexes du Moniteur belge le six mai suivant sous le numéro 920506-354.

Ici représentée, conformément à l'article 22 des statuts, par son administrateur-délégué, monsieur François BRONCKAERS demeurant à Waremme, avenue Reine Astrid, 8, réélu à ladite fonction lors de l'assemblée générale du quatorze février mil neuf cent nonante-sept, publiée par extrait aux annexes du Moniteur belge du quatre mars suivant sous le numéro 970304-171.

Ci-après dénommée « le promoteur ».

LES STATUTS DE L'ACP CALIFORNIE

Laquelle comparante, préalablement à l'acte de base, objet des présentes, nous a déclaré ce qui suit :

TITRE I : ACTE DE BASE

STATUTS ET REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR : NOTIONS GENERALES :

1. Statuts :

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

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

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

a) Acte de base :

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

a. la description des droits et obligations de chaque copropriétaire quant aux parties privatives et aux parties communes ; 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 ;

b. 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.

LES STATUTS DE L'ACP CALIFORNIE

2. Règlement d'ordre intérieur :

Le règlement d'ordre intérieur concerne, quant à lui, les règles de fonctionnement de la copropriété, la jouissance de l'immeuble 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'immeuble. 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. Il contient au moins :

- 1) les règles relatives au mode de convocation, au fonctionnement et aux pouvoirs de l'assemblée générale, ainsi que, le cas échéant, le montant des marchés et des contrats à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire à fixer par l'assemblée générale statuant à la majorité des deux-tiers des voix des copropriétaires présents ou représentés ;
- 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 renon éventuel de son contrat, ainsi que les obligations consécutives à la fin de sa mission ;
- 3) la période annuelle de quinze jours pendant laquelle se tient l'assemblée générale ordinaire de l'association des copropriétaires.

Ce règlement d'ordre intérieur est déposé, dans le mois de sa rédaction, au siège de l'association des copropriétaires, à l'initiative du syndic.

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

LES STATUTS DE L'ACP CALIFORNIE

CHAPITRE I : EXPOSE PRELIMINAIRE :

Section I : Description du bien :

La comparante est propriétaire du bien suivant :

Ville de Huy - Deuxième division :

Une parcelle de terrain avec bâtiments à démolir sise rue d'Amérique, l'ensemble cadastré section A numéro 1118/C/2 d'une superficie totale de quatorze ares d'après titre et de treize ares nonante centiares d'après cadastre.

Section II : Origine de propriété :

La comparante est propriétaire du bien prédécrit, pour l'avoir acquis de la Société Privée à Responsabilité Limitée « L'Ancienne Laiterie », en faillite, aux termes d'un acte reçu le vingt-neuf avril mil neuf cent nonante-sept par le notaire Julie Lambotte à Amay, à l'intervention du notaire Etienne Mathy, soussigné, acte transcrit au bureau des hypothèques de Huy le quinze mai suivant, volume 9264, numéro 98.

A l'origine, le bien appartenait à la Société Privée à Responsabilité Limitée « L'Ancienne Laiterie », pour l'avoir acquis de monsieur Léon Jean Justin Joseph Plomteux, et son épouse madame Hélène Marie Mariette Hougardy, de Huy, en vertu d'un acte de Me Philippe Carrette et Me Julie Lambotte, notaires à Huy, le dix-huit juillet suivant, volume 8107 numéro 36.

Monsieur et Madame Plomteux-Hougardy étaient propriétaires du bien pour l'avoir acquis sous plus grande contenance de la Société Coopérative « Interrégionale Sud-Lait » en abrégé « I.S.L. » ayant son siège social à Labramont-Chevigny aux termes d'un acte de vente reçu par Me Philippe Carrette, notaire à Huy à l'intervention de Me Guyot, notaire à Spa, le treize juillet mil neuf cent quatre-vingt-neuf, transcrit.

Ladite société « Interrégionale Sud-Lait » en était elle-même propriétaire pour les avoirs reçus en transfert de la Société Coopérative société beurrière d'Ardenne et de Gaume, ayant son siège social à recogne, aux termes d'un acte reçu par Me José Remion, notaire à Malmedy, le onze décembre mil neuf cent septante-cinq, transcrit au bureau des hypothèques à Huy, le neuf mars mil neuf cent septante-six, volume 6637 numéro 18.

LES STATUTS DE L'ACP CALIFORNIE

Cette dernière société en était propriétaire en vertu d'un apport lui fait par la Société Coopérative laiterie du Condroz et de Hesbaye ayant son siège social à Recogne, aux termes d'un acte reçu par Me Demblon, notaire à Wellin, le trente mars mil neuf cent soixante-sept, transcrit au bureau des hypothèques de Huy, le dix avril suivant, volume 5796 numéro 10.

Ladite société en était elle-même propriétaire pour avoir fait ériger les constructions à ses frais, sur un terrain acquis par elle, partie en vertu de deux actes reçus par Me Albert Grégoire, notaire à Huy, le six décembre mil neuf cent quarante et un et partie en vertu d'un acte d'échange avec les consorts Thonnard reçus par le même notaire ledit mai mil neuf cent cinquante-deux.

Section III : Projet de construction :

Sur cette parcelle, le promoteur a formé le projet de construire à ses frais, risques et périls et sous son entière responsabilité, en vue de réalisation ultérieure, un ensemble immobilier à propriétés privatives multiples qui sera régi par les dispositions des articles 3.78 à 3.100 du Code civil, plaçant ledit immeuble sous le régime de la copropriété et de l'indivision forcée, conformément à la loi et opérant ainsi sa division juridique, ainsi que par les dispositions du présent acte de base et ses annexes, ou découlant de toute législation nouvelle qui pourrait être rendue exécutoire.

Les travaux seront réalisés conformément aux documents établis par l'architecte auteur des plans, mais sans préjudice aux modifications éventuelles résultant des dispositions contenues au présent acte.

L'ensemble immobilier sera dénommé : « **RESIDENCE CALIFORNIE** ».

Section IV : Plans :

1. En vue de la réalisation du projet prévu, le promoteur a fait dresser par l'architecte Benoît DODEMONT, rue des Rochers, 39, à Horion-Hozémont, les plans de l'ensemble immobilier à construire.

Ces plans, qui seront annexés au présent acte, sont signés par ledit architecte et la comparante ; ils sont revêtus de la mention d'annexe par le notaire qui les signe « *ne varietur* ».

LES STATUTS DE L'ACP CALIFORNIE

Ces plans étant :- Feuille numéro 1 : Situation - Implantations - Façades latérales.

- Feuille numéro 2 : Plan rez-de-chaussée.
- Feuille numéro 3 : Plan du sous-sol + égouttage et variante.
- Feuille numéro 4 : Plan étage type.
- Feuille numéro 5 : Plan étage 3.
- Feuille numéro 6 : Plan penthouse étage 4.
- Feuille numéro 7 : Elévation rue d'Amérique.
- Feuille numéro 8 : Elévation quai de Halage.
- Feuille numéro 9 : Coupe/Façade AA'.
- Feuille numéro 10 : Coupe/Façade BB'.

2. Deux nouveaux plans descriptifs du sous-sol et du rez-de-chaussée établis le 24 septembre 2001 par l'architecte Dodémont ; ces plans, signés « *ne varietur* », demeurent annexés aux actes de base modificatif du 19 mars 2002 et du 17 avril 2008.

CHAPITRE II : PERMIS DE BATIR :

Le permis de bâtir a été délivré par le Collège des Bourgmestre et Echevins de la ville de Huy le vingt mars deux mil sous le numéro 119.

Copie du permis de bâtir restera ci-annexée.

CHAPITRE III : DESCRIPTION DU COMPLEXE :

Outre le terrain d'assise qui est attaché à titre de partie commune de la « **RESIDENCE CALIFORNIE** », celle-ci comprend :

Niveau du sous-sol :

1° Parties communes :

- le local technique d'énergie à usage du bâtiment voisin ;

LES STATUTS DE L'ACP CALIFORNIE

- les locaux techniques dont ceux avec les compteurs électriques, de gaz et d'eau, les locaux des poubelles, les caves d'entretien ;
- les murs de fondation ;
- l'ossature en béton armé de l'immeuble et les murs ;
- la rampe montante et l'aire de manœuvre des garages ;
- les dégagements et sas ;
- le raccordement principal à l'eau ;
- le compteur principal d'alimentation en eau ;
- tout le système d'égouttage, avec canalisations, sterfput, disconnecteur, etc. ;
- l'éclairage de secours et l'appareillage anti-incendie ;
- les ascenseurs et leur cage ;
- les portes des ascenseurs avec leur système de fermeture et appareillages annexes ;
- les escaliers et leur cage et le dégagement ;
- tous couloirs avec portes et ventilations, des locaux prédécrits avec grilles ou protection ;
- toutes canalisations, ventilations, gaines, soupiraux, chutes et autres appareillages à l'usage commun ;
- les seize emplacements de parking numérotés de 1 à 16 avec toute la machinerie, dont la jouissance exclusive sera attribuée aux lots privés.

2° Parties privées :

- les caves privées numérotées de 1 à 23 avec leurs portes ;
- les garages privés portant les numéros de 17 à 26 avec leurs portes (et de 17 à 21 sur la variante).

LES STATUTS DE L'ACP CALIFORNIE

Niveau du rez-de-chaussée :

1° Parties communes :

- les aires de manœuvre et les rampes montantes et descendantes des garages, l'accès aux garages, le sas d'entrée, les plantations, l'éclairage extérieur, les trottoirs ;
- l'ossature en béton armé de l'immeuble et les murs ;
- la toiture proprement dite des garages et sous-sol avec son ossature, sa couverture, les canalisations d'évacuation des eaux pluviales ;
- toutes canalisations, ventilations, gaines, conduits, chutes et autres appareillages à l'usage commun ;
- les halls d'entrée communs avec les portes, les parvis et les sas, les ensembles de boîtes aux lettres et la décoration ;
- les ascenseurs et leur cage ;
- la porte des ascenseurs avec son système de fermeture et appareils annexes ;
- les escaliers et leur cage ;
- l'éclairage de secours et l'appareillage anti-incendie ;
- l'aire de parcage située devant l'immeuble.

2° Parties privatives :

1. Premier lot dénommé R1 :

- Un rez-de-chaussée à usage de bureau d'une superficie utile de deux cent trente-sept mètres carrés (237 m²) environ avec le droit d'usage commun à R1 et R2 de l'aire de parcage située devant l'immeuble.
- Entre le R1 et le R2 : les mille cent trente-six/mille sept cent nonantièmes (1.136/1.790èmes) des parties communes aux deux lots, à savoir :
 - a. le bureau d'archives désigné au plan sous B8 ;

LES STATUTS DE L'ACP CALIFORNIE

b. la salle de conseil, le réfectoire et le vestiaire avec W.C.

Tels que ces biens communs aux deux lots ont une superficie utile de quatre-vingt-cinq mètres carrés (85 m²) environ et figurent sous liseré orange au plan annexé à l'acte de base modificatif du 17 avril 2008.

- La cave portant le numéro A dix-sept (A17).

2. Second lot dénommé R2 :

- Un rez-de-chaussée à usage de bureau d'une superficie utile d'environ cent trente-six mètres carrés (136 m²), avec le droit d'usage commun à R1 et R2 de l'aire de parcage située devant l'immeuble.

- Entre le R1 et le R2 : les six cent cinquante-quatre/mille sept cent nonantièmes (654/1.790èmes) des parties communes aux deux lots, à savoir :

a. le bureau d'archives désigné au plan annexé à l'acte de base 17 avril 2008 sous B8 ;

b. la salle de conseil, le réfectoire et le vestiaire avec W.C.

Tels que ces biens communs aux deux lots ont une superficie utile de quatre-vingt-cinq mètres carrés (85 m²) environ et figurent sous liseré orange comme indiqué ci-avant.

- La cave portant le numéro B douze (B12).

Niveau de l'étage type - Premier et deuxième étages :

1° Parties communes :

- l'ossature en béton armé de l'immeuble et les murs ;

- les ascenseurs et leur cage ;

- la porte des ascenseurs avec son système de fermeture et appareils annexes ;

- l'escalier de secours ;

- les paliers et halls communs ;

- les escaliers et leur cage ;

LES STATUTS DE L'ACP CALIFORNIE

- les canalisations, ventilations, gaines, conduits, chutes et autres appareillages à l'usage commun ;

- l'éclairage de secours et l'appareillage anti-incendie.

2° Parties privatives :

- **Un appartement de type « A »**, portant la numérotation de l'étage, d'une superficie approximative de cent dix-sept mètres carrés, comprenant :

Un hall, un séjour avec balcon, une cuisine avec balcon, une salle de bain, un water-closet, un débarras, deux chambres à coucher dont une avec balcon.

- **Un appartement de type « B »**, portant la numérotation de l'étage, d'une superficie approximative de cent trente et un mètres carrés, comprenant :

Un hall, un séjour avec balcon, une cuisine avec balcon (pour le premier étage seulement), une salle de bain, un water-closet, un débarras et trois chambres, dont une avec balcon.

- **Un appartement de type « C »**, portant la numérotation de l'étage, d'une superficie approximative de cent soixante et un mètres carrés, comprenant :

Un hall, un séjour avec balcon, une cuisine avec balcon (pour le premier étage seulement), une salle de bain, un water-closet, un débarras et trois chambres.

- **Un appartement de type « D »**, portant la numérotation de l'étage, d'une superficie approximative de cent sept mètres carrés, comprenant :

Un hall, un séjour avec balcon, une cuisine avec balcon, une salle de bain, un water-closet, un débarras et deux chambres, dont une avec balcon.

- **Un appartement de type « E »**, portant la numérotation de l'étage, d'une superficie approximative de cent sept mètres carrés, comprenant :

Un hall, un séjour avec balcon, une cuisine, une salle de bain, un water-closet, un débarras et deux chambres, dont une avec balcon.

LES STATUTS DE L'ACP CALIFORNIE

Niveau du troisième étage :

1° Parties communes :

- l'ossature en béton armé de l'immeuble et les murs ;
- les ascenseurs et leur cage ;
- la porte des ascenseurs avec son système de fermeture et appareils annexes ;
- l'escalier de secours ;
- les paliers et halls communs ;
- les escaliers et leur cage ;
- les canalisations, ventilations, gaines, conduits, chutes et autres appareillages à l'usage commun ;
- l'éclairage de secours et l'appareillage anti-incendie.

2° Parties privatives :

- **Un appartement de type « A3 »**, d'une superficie approximative de cent dix-sept mètres carrés, comprenant :

Un hall, un séjour avec balcon, une cuisine avec balcon, une salle de bain, un water-closet, un débarras, deux chambres à coucher dont une avec balcon.

- **Un appartement de type « B3 »**, d'une superficie approximative de cent trente et un mètres carrés, comprenant :

Un hall, un séjour avec balcon, une cuisine avec balcon, une salle de bain, un water-closet, un débarras et trois chambres, dont une avec balcon.

- **Un appartement de type « C3 »**, d'une superficie approximative de cent soixante et un mètres carrés, comprenant :

Un hall, un séjour avec balcon, une cuisine, une salle de bain, un water-closet, un débarras et trois chambres.

LES STATUTS DE L'ACP CALIFORNIE

- **Un appartement de type « D3 »**, d'une superficie approximative de cent sept mètres carrés, comprenant :

Un hall, un séjour avec balcon, une cuisine, une salle de bain, un water-closet, un débarras et deux chambres, dont une avec balcon.

- **Un appartement de type « E3 »**, d'une superficie approximative de cent sept mètres carrés, comprenant :

Un hall, un séjour avec balcon, une cuisine avec balcon, une salle de bain, un water-closet, un débarras et deux chambres, dont une avec balcon.

Niveau du penthouse (quatrième étage) :

1° Parties communes :

- l'ossature en béton armé de l'immeuble et les murs ;
- les ascenseurs et leur cage ;
- le local technique des ascenseurs avec les machines ;
- la porte des ascenseurs avec son système de fermeture et appareils annexes ;
- l'escalier de secours ;
- les paliers et halls communs ;
- les escaliers et leur cage ;
- les canalisations, ventilations, gaines, conduits, lanterneau, chutes et autres appareillages à l'usage commun ;
- l'éclairage de secours et l'appareillage anti-incendie ;
- la toiture proprement dite avec son ossature, son isolation et sa couverture, les canalisations d'évacuation des eaux pluviales ;
- les exutoires de fumée.

LES STATUTS DE L'ACP CALIFORNIE

2° Parties privatives :

- Un appartement de type « A4 », d'une superficie approximative de cent six mètres carrés, comprenant :

Un hall, un séjour avec balcon, une cuisine, une salle de bain, un water-closet, un débarras, deux chambres à coucher dont une avec balcon.

- Un appartement de type « B4 », d'une superficie approximative de cent vingt-quatre mètres carrés, comprenant :

Un hall, un séjour avec balcon, une cuisine avec balcon, une salle de bain, un water-closet, un débarras et trois chambres, dont une avec balcon.

- Un appartement de type « C4 », d'une superficie approximative de cent vingt-cinq mètres carrés, comprenant :

Un hall, un séjour avec balcon, une cuisine avec balcon, une salle de bain, un water-closet, un débarras et trois chambres dont deux avec balcon.

- Un appartement de type « D4 », d'une superficie approximative de nonante-cinq mètres carrés, comprenant :

Un hall, un séjour avec balcon, une cuisine avec balcon, une salle de bain, un water-closet, un débarras et deux chambres, dont une avec balcon.

- Un appartement de type « E4 », d'une superficie approximative de nonante-sept mètres carrés, comprenant :

Un hall, un séjour avec balcon, une cuisine, une salle de bain, un water-closet, un débarras et deux chambres, dont une avec balcon.

CHAPITRE IV : REMARQUES CONCERNANT LE CHAPITRE III :

Section A : Modifications éventuelles aux plans :

La description de l'ensemble a été faite au chapitre III sur base de la construction des lots privatifs-types, tels qu'ils sont établis et prévus aux plans ci-annexés.

LES STATUTS DE L'ACP CALIFORNIE

Toutefois, pour satisfaire aux besoins de la construction, aux impératifs de la vente ou pour répondre aux convenances des futurs propriétaires, il se pourrait que des modifications soient apportées ultérieurement à la composition théorique de l'immeuble, à la disposition de ses parties communes et privatives et à la composition des lots privatifs le constituant ; le tout sans préjudice aux stipulations habituelles en matière de construction sous le régime de la copropriété et de l'indivision forcée et aux droits acquis.

En conséquence, la comparante aura le droit de modifier, sans indemnité ni diminution de prix et jusqu'à la réception définitive des parties communes, tout lot privatif non vendu ou toutes parties communes et plus particulièrement le nombre de garages et de caves initialement prévu aux plans et leurs quotes-parts de copropriété.

Pour l'application du présent article le terme « modifications » doit être entendu dans le sens le plus large, de telle sorte que l'utilisation, la configuration et la destination des parties communes ne se trouveront définitivement fixées qu'après leur réception définitive.

Si besoin est, les quotes-parts afférentes à chaque propriété privative dans les parties communes seront révisées par la comparante exclusivement.

La comparante fera constater dans un acte authentique à ses frais :

1° Les modifications apportées à la disposition et aux plans annexés au présent acte de base.

2° Les modifications apportées dans la répartition des quotes-parts afférentes à chaque propriété privative dans les parties communes.

Remarques :

a) Aucune modification énoncée ci-dessus ne pourra, en tout état de cause, porter préjudice aux lots déjà vendus, tant en ce qui concerne le volume, la surface et la disposition intérieure de ceux-ci, que leur jouissance, ni aggraver les charges qui les grèvent, telles qu'elles sont déterminées au présent acte et ses annexes.

b) La comparante sera seule juge des décisions à prendre sur les objets qui précèdent et ce, jusqu'à la réception définitive des parties communes.

LES STATUTS DE L'ACP CALIFORNIE

Ultérieurement, ces décisions seront prises suivant les dispositions prévues pour les modifications du statut immobilier.

Section B : Consistance des lots privatifs - Caves - Emplacements de parcage - Réunion de lots :

Au sujet des lots privatifs décrits au chapitre III, les précisions suivantes sont apportées :

1° Les superficies indiquées sont calculées hors balcons et terrasses, mais comprennent les cloisons, murs intérieurs à chaque lot et compte tenu de la mitoyenneté des murs séparatifs entre les lots joignants et d'avec les parties communes. Elles pourront toujours subir des modifications ne dépassant pas cinq pour cent sans qu'il y ait lieu à indemnité ou réduction du prix au profit des acquéreurs.

2° Les compositions des lots privatifs types sont celles qui résultent des prévisions de la comparante, mais elles pourront être modifiées au fur et à mesure des ventes pour répondre aux besoins de celles-ci ou aux convenances des amateurs comme il est dit ci-dessus.

En conséquence, la composition des lots privatifs avec les quotes-parts y afférentes dans les parties communes ne se trouvera définitivement fixée que par l'acte authentique qui constituera le titre d'acquisition du futur propriétaire.

3° Les meubles d'équipement pouvant figurer aux plans des lots privatifs, à l'exception des armoires et éviers de cuisine et des appareils sanitaires, le sont à titre simplement documentaire et ne sont pas compris dans le prix de vente.

4° Caves :

En principe, il est permis d'attribuer une cave à certains lots ou d'en attribuer plusieurs au même lot ou d'en réserver un certain nombre pour les besoins communs, moyennant une décision de l'assemblée générale.

Aucune quote-part dans la copropriété n'étant attachée aux caves, l'affectation de plusieurs caves ou la non-affectation de caves à un lot privatif quelconque, ne modifie pas la quote-part de copropriété attachée au lot non pourvu d'une cave ou doté de plusieurs caves.

LES STATUTS DE L'ACP CALIFORNIE

Il est précisé que la dimension, la localisation, la disposition et la numérotation des caves pourront toujours être modifiées en fonction des besoins.

5° Emplacements de parking :

Il est permis d'attribuer la jouissance exclusive d'emplacements de parking à certains lots ou d'en attribuer la jouissance de plusieurs au même lot ou d'en réserver un certain nombre pour les besoins communs, moyennant une décision de l'assemblée générale.

Aucune quote-part dans la copropriété n'étant attachée aux emplacements de parking, l'affectation ou la non-affectation de la jouissance d'emplacements de parkings à un lot privatif quelconque, ne modifie pas la quote-part de copropriété attachée au lot non pourvu de la jouissance d'emplacements de garage.

Il est précisé que la dimension, la localisation, la disposition et la numérotation des emplacements de parkings pourront toujours être modifiées en fonction des besoins.

6° Réunion de lots :

La réunion de tout ou partie d'un lot privatif avec un autre de même niveau ou d'un niveau inférieur ou supérieur est possible dans les mêmes conditions reprises à l'article 2, d) du règlement de copropriété, pour autant que l'état des constructions le permette et que tous les frais de réunion, y compris les frais et honoraires des architectes et ingénieurs à désigner par l'assemblée générale soient supportés exclusivement par le propriétaire des biens réunis à qui incombera également la responsabilité des travaux et de leurs suites.

Les lots privatifs ainsi réunis pourront être scindés dans la suite moyennant les mêmes autorisations, charges et responsabilités, soit pour leur rendre leur composition primitive, soit pour leur donner une nouvelle composition.

Dans les cas prévus ci-dessus le réajustement du nombre de quotes-parts de copropriété affectées aux lots modifiés sera fait par l'architecte de l'immeuble ou par le notaire rédacteur dudit acte.

LES STATUTS DE L'ACP CALIFORNIE

CHAPITRE V : DIVISION DE LA RESIDENCE - MISE SOUS LE REGIME DE LA COPROPRIETE ET DE L'INDIVISION FORCEE :

La comparante, sur base des plans qui sont mentionnés ci-dessus, déclare opérer la division de l'immeuble ci-après décrit :

- a. en parties privatives destinées à devenir la propriété exclusive des futurs propriétaires ;
- b. en parties communes destinées à la copropriété de l'ensemble de l'immeuble.

Par cette déclaration et, conformément aux articles 3.78 à 3.100 du Code civil, il est créé des biens privatifs formant des fonds distincts susceptibles de faire l'objet de droits réels ou de mutations entre vifs et par décès et de tous autres contrats.

Chacun des biens privatifs comprend une partie en propriété privative, une quote-part dans les parties communes en état de copropriété forcée et indivision permanente.

En conséquence, chaque bien privatif, définitivement délimité et déterminé dans l'acte notarié constituant le titre de propriété de son acquéreur, constituera une entité juridique dans le chef de son propriétaire et comprenant en un ensemble indivisible les parties en propriété privative proprement dites et, comme accessoire indispensable, les fractions ci-après fixées (éventuellement modifiées par la comparante) dans les parties communes.

Il en résulte que l'aliénation d'un bien privatif emporte nécessairement l'aliénation simultanée de la partie privative proprement dite et des quotes-parts dans les parties communes qui en sont l'accessoire.

De même, l'hypothèque ou tout autre droit réel grevant un droit privatif grève à la fois la partie en propriété privative et les quotes-parts dans les parties communes qui y sont inséparablement attachées.

La détermination de la quote-part dans les parties communes afférente à chaque bien privatif entraîne la fixation des droits, avantages et charges profitant ou incombant aux biens privatifs composant l'immeuble.

LES STATUTS DE L'ACP CALIFORNIE

La comparante a fixé souverainement et forfaitairement ainsi qu'il suit, les quotes-parts de copropriété attachées à chaque lot privatif en fonction de la valeur originale des lots respectifs.

Toute modification relative à la détermination du nombre de quotes-parts de copropriété affectées à un lot pourra être apportée de commun accord entre tous les copropriétaires par un acte authentique ultérieur dont les frais incomberont à la partie requérante.

En tout état de cause, les variations ultérieures subies par les valeurs respectives des lots privatifs ou des éléments de parties communes y attachées (notamment par suite de transformation, amélioration, ou toute autre cause) n'auront aucune incidence sur le nombre de quotes-parts de copropriété attachées à ces lots.

Toutes mutations immobilières relatives aux lots privatifs dont se compose la résidence seront toujours affectées expressément de la condition résolutoire de rétrocession, en faveur des nouveaux lots à créer, des quotes-parts nécessaires à la copropriété.

Les parties communes sont divisées en dix mille/dix millièmes (10.000/10.000).

Elles sont affectées comme suit :

Niveau du sous-sol :

- Garages numérotés de 17 à 21 : trente/dix millièmes chacun : **(30/10.000)**

Niveau du rez-de-chaussée :

- Lot dénommé R1 : mille cent trente-six/dix millièmes : **(1.136/10.000)**

- Lot dénommé R2 : six cent cinquante-quatre/dix millièmes : **(654/10.000)**

Niveau du premier étage :

- Appartement de type A1 : trois cent nonante-trois/dix millièmes : **(393/10.000)**

- Appartement de type B1 : quatre cent trente-sept/dix millièmes : **(437/10.000)**

- Appartement de type C1 : cinq cent trente-neuf/dix millièmes : **(539/10.000)**

- Appartement de type D1 : trois cent cinquante-sept/dix millièmes : **(357/10.000)**

LES STATUTS DE L'ACP CALIFORNIE

- Appartement de type E1 : trois cent cinquante-sept/dix millièmes : **(357/10.000)**

Niveau du deuxième étage :

- Appartement de type A2 : trois cent nonante-trois/dix millièmes : **(393/10.000)**

- Appartement de type B2 : quatre cent trente-sept/dix millièmes : **(437/10.000)**

- Appartement de type C2 : cinq cent trente-cinq/dix millièmes : **(535/10.000)**

- Appartement de type D2 : trois cent cinquante-sept/dix millièmes : **(357/10.000)**

- Appartement de type E2 : trois cent cinquante-sept/dix millièmes : **(357/10.000)**

Niveau du troisième étage :

- Appartement de type A3 : trois cent quatre-vingt-cinq/dix millièmes : **(385/10.000)**

- Appartement de type B3 : quatre cent trente/dix millièmes : **(430/10.000)**

- Appartement de type C3 : cinq cent trente/dix millièmes : **(530/10.000)**

- Appartement de type D3 : trois cent quarante-neuf/dix millièmes : **(349/10.000)**

- Appartement de type E3 : trois cent quarante-neuf/dix millièmes : **(349/10.000)**

Niveau du quatrième étage (penthouse) :

- Appartement de type A4 : trois cent cinquante-cinq/dix millièmes : **(355/10.000)**

- Appartement de type B4 : quatre cent treize/dix millièmes : **(413/10.000)**

- Appartement de type C4 : quatre cent quarante-trois/dix millièmes : **(443/10.000)**

- Appartement de type D4 : trois cent dix-neuf/dix millièmes : **(319/10.000)**

- Appartement de type E4 : trois cent vingt-cinq/dix millièmes : **(325/10.000)**

CHAPITRE VI : RENONCIATION AU DROIT D'ACCESSION :

L'intention de la comparante est que le complexe immobilier à édifier par elle soit soumis au régime de la copropriété et de l'indivision forcée, en vue de réalisations ultérieures.

LES STATUTS DE L'ACP CALIFORNIE

Tous les futurs copropriétaires du terrain sur lequel sera édifié l'immeuble prédécrit, devront affirmer leur parfait accord pour se céder mutuellement et réciproquement le droit d'accession immobilière.

Ce droit vise tout ce qui ne se rapporte pas pour chacun des copropriétaires, aux appartements et garages dont ils se réservent l'entière et exclusive propriété et aux quotes-parts afférentes à ces biens dans les parties communes, terrain compris, à l'ensemble de la résidence.

Elle entraîne, par voie de conséquence, la division de l'immeuble en parties communes ou d'usage général à l'ensemble de l'immeuble, et en parties privatives.

La cession dont il s'agit, indispensable pour donner à la division de l'immeuble sa base légale, sera faite à titre onéreux pour chacun d'eux dans l'acte de vente des lots privatifs, moyennant cession réciproque des droits des autres copropriétaires.

Dans ce contexte, la comparante déclare renoncer purement et simplement au droit d'accession lui appartenant en vertu des articles 3.55, 3.57, 3.64 et 3.65 du Code civil, sur les constructions et ouvrages qui constitueront la « **RESIDENCE CALIFORNIE** », au profit de tous les futurs propriétaires de biens privatifs de la « **RESIDENCE CALIFORNIE** » à construire sur le terrain dont elle est propriétaire.

CHAPITRE VII : REGLES GENERALES RELATIVES A LA VENTE DES BIENS PRIVATIFS A CONSTRUIRE :

Les conditions générales de vente des biens privatifs à construire feront l'objet d'un acte séparé, reçu ce jour, par le notaire MATHY, soussigné.

CHAPITRE VIII : SERVITUDES CONVENTIONNELLES OU CONSACREES PAR L'ARTICLE 3.119 DU CODE CIVIL :

Section I : Stipulations diverses :

La division du complexe immobilier, objet des présentes, peut amener l'existence d'états de fait entre les divers fonds privatifs qui le composent, qui seront constitutifs de servitudes trouvant leur fondement dans la destination du propriétaire consacrées par l'article 3.119 du Code civil.

LES STATUTS DE L'ACP CALIFORNIE

Le présent acte crée en outre certaines servitudes conventionnelles.

Section II : Servitudes trouvant leur fondement dans la destination du propriétaire consacrées par l'article 3.119 du Code civil :

Il en est ainsi des servitudes de vue qui pourraient exister d'un bien privatif sur un autre bien privatif ; de l'existence et du passage à travers les biens privatifs ou les parties communes des canalisations, conduits de toute nature (eau, gaz, électricité, téléphone, radio, télévision, etc.), des gaines de ventilation, etc. ; de l'existence de toutes tuyauteries et notamment les chutes et descentes d'eaux pluviales, d'égouts , d'eaux usées , etc. ; en général, de l'existence dans les parties communes et dans les biens privatifs de tous appareillages de services communs ainsi que de toutes situations dérivant de la copropriété ou de la vie en commun et grevant les parties communes ou les biens privatifs.

Cette énumération est exemplative.

Section III : Servitudes conventionnelles :

D'une manière générale, chaque propriété privative est grevée d'une servitude qui oblige son propriétaire à laisser effectuer aux parties communes, logées dans sa propriété ou accessibles par elle, les travaux d'entretien, de réparations, de remplacement, etc., sans pouvoir réclamer d'indemnité de ce chef.

Conditions particulières :

L'acte précité du vingt-neuf avril mil neuf cent nonante-sept stipule expressément ce qui suit :

« 1. Il est précisé qu'en date du premier août mil neuf cent nonante-quatre, il a été procédé entre monsieur Thierry Renoir, agissant soit en tant que propriétaire à titre personnel, soit en tant que gérant de la Société Privée à Responsabilité Limitée « L'ancienne Laiterie » (parcelles 1118c2, 1118m2, 1118n2, 1118p2 et 1118r2) et monsieur Daniel Oger, ingénieur industriel au département infrastructure agissant suivant les instructions de la « société nationale des Chemins de Fer Belges » à la recherche de la limite séparative des propriétés.

Le résultat des opérations a été repris en un plan. La limite séparative correspond à la face extérieure des fondations du mur de soutènement représentée sur le plan par la ligne joignant les points 60-61-62-63-64-65.

LES STATUTS DE L'ACP CALIFORNIE

Le bâtiment représenté par la ligne 33-34-35-36 et construit en s'appuyant en partie sur le mur de soutènement devra être démoli ultérieurement par les soins de monsieur Renoir, le mur de soutènement restant en place. De plus, par la présente monsieur Renoir s'engage pour l'avenir à permettre à la « Société Nationale de Chemins de fer Belge » l'accès au mur de soutènement pour la visite de l'ouvrage, sa réfection, sa démolition, et/ou sa reconstruction.

La copie du plan et de la convention a été remise à la partie acquéreuse.

2. Il est également précisé qu'il est créé au profit des biens cadastrés section A numéros 1118E2, 118F2, 1118G2, 1118H2, 1118K2, 1118L2, 1118M2, 1118N2, 1118P2, 1118R2 et en raison du passage de tuyauteries, de compteurs et de raccordement sur le bien présentement vendu pour le gaz, l'eau, l'électricité, le téléphone, la télédistribution et les égouts ainsi que de l'existence d'une chambre de visite, une servitude afin de permettre l'entretien, la réparation, le renouvellement de ces tuyaux et de la chambre de visite.

A cet effet, la partie acquéreuse s'engage à garantir aux différents propriétaires des biens dont question ci-dessus ainsi qu'aux représentants des sociétés gestionnaires un accès aisé auxdites infrastructures.

3. Le mur entre le bien vendu et le bien joignant appartenant auparavant à monsieur Thierry Renoir étant mitoyen, la partie acquéreuse s'engage en cas de démolition ou de travaux au bien vendu à assurer la sauvegarde, le parachèvement et la protection dudit mur, l'écoulement des eaux ainsi que des tuyauteries et raccordements situés à l'intérieur dudit mur afin que ces derniers ne subissent aucun dommage actuel ou futur notamment du chef du gel lors des travaux à effectuer par la partie acquéreuse.

4. Il est précisé également qu'il existe une servitude sur le terrain situé au fonds du lot G afin de permettre l'accès aux deux chambres de visite ainsi qu'aux tuyauteries situées en sous-sol. Il existe un ruisseau souterrain qui passe sous le bien joignant : les services compétents de la ville de Huy doivent également avoir accès audit ruisseau par la chambre de visite.

Les acquéreurs d'un lot privatif seront subrogés dans les droits et obligations découlant de ces clauses pour autant qu'elles soient encore d'application ».

LES STATUTS DE L'ACP CALIFORNIE

Section IV : Servitude au niveau de rez-de-chaussée :

L'acte de base modificatif précité du 17 avril 2008 stipule textuellement ce qui suit :

« Servitudes » :

Suite à la division en deux lots, il y a lieu de prévoir les servitudes suivantes :

1. Au niveau du rez-de-chaussée :

- La scl « Meuse Condroz Logement » consent au profit des biens repris sous lot R2 et qui sera incessamment vendu une servitude de passage à pied pour se rendre des locaux communs aux lots R1 et R2 - lesquels locaux communs sont repris sous liseré orange au plan du rez-de-chaussée ci-annexé - aux locaux privés repris sous liseré jaune et faisant partie du lot R2 présentement vendu.

Ce passage s'exercera via les locaux privés repris sous liseré vert du lot R1 qui restera appartenir à la scl « Meuse Condroz Logement ».

Cette servitude est figurée en pointillé audit plan.

2. Au niveau du rez-de-chaussée :

L'acquéreur du lot R2 devra consentir au profit du lot R1 qui restera appartenir à la société « Meuse Condroz Logement » une servitude de passage pour permettre l'accès au bureau commun aux lots R1 et R2 repris sous B8 et au bureau privé repris sous B9, partie du lot R1.

Cette servitude est figurée en pointillé au plan.

3. Au niveau de la cave :

- L'acquéreur du lot R2 devra également consentir au profit de la société « Meuse Condroz Logement » une servitude de passage pour permettre l'accès au local privé au lot R1 repris sous A17 « archives HBM » au plan du sous-sol ci-annexé.

Cette servitude est figurée en pointillé sur ledit plan ».

LES STATUTS DE L'ACP CALIFORNIE

CHAPITRE IX : PARTIES COMMUNES :

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.

Sont réputées parties communes, notamment :

- a) la totalité du terrain, tel que repris aux plans annexés aux titres de propriété du comparant et au plan d'implantation ;
- b) tous les ouvrages exécutés sur le terrain, tels que les fondations en général, l'ossature de l'immeuble, les façades, les poutres, hourdis et voûtes, etc. ; les mitoyennetés des pignons (à l'exception de la réserve de mitoyenneté dont question ci-après) ; les murs de refend, les murs intérieurs clôturant les parties communes (ces murs intérieurs sont mitoyens s'ils séparent des parties communes des parties privatives) ;
- c) toute la toiture en général, l'ossature de ladite toiture ainsi que le cabanon des ascenseurs ;
- d) les locaux affectés aux services communs ;
- e) tous les dégagements et accès aux caves privatives et aux locaux communs ;
- f) les ornements extérieurs des façades, à l'exclusion des garde-corps et balcons ; les installations de parlophones, à l'exclusion des combinés qui se trouvent à l'intérieur des biens privés ; les sonneries ; éventuellement, les objets mobiliers et autres ornements servant à l'aménagement et à la décoration du hall d'entrée ;
- g) les canalisations principales d'eau, d'électricité et d'égouts ; les appareillages et installations desservant les parties communes dépendant des services communs à l'ensemble de la résidence ;
- h) les raccordements aux distributions publiques d'eau et d'électricité jusqu'aux compteurs privés, les raccordements à l'égout ; les raccordements au téléphone (Belgacom) ;
- i) les canalisations de décharge, de chute, de descente, de ventilation et d'évacuation, lorsqu'elles desservent plus d'une propriété privative, ainsi que toutes les conduites

LES STATUTS DE L'ACP CALIFORNIE

principales raccordées à plusieurs propriétés privatives ; les cheminées, conduits et gaines d'aération ;

j) les antennes de radio et de télévision s'il en est placé, avec leurs amplificateurs et câbles de descente ou les raccordements à la télédistribution ; les potences de déménagement s'il est en placé ;

k) les emplacements de parcage (systèmes de stationnement mécanique) et leur machinerie dont la jouissance exclusive sera toutefois attribuée à des lots privatifs ;

l) l'aire de stationnement extérieure située devant l'immeuble dont la comparante se réserve le droit d'en attribuer l'usage exclusif à un ou plusieurs lots privatifs ;

m) la rampe d'accès au sous-sol et la porte de garage sectionnelle ;

n) les murs et murets de clôture ;

o) les gazons et plantations ;

p) les trottoirs et l'éclairage extérieur.

Les énumérations qui précèdent ne sont pas limitatives.

En cas de doute, la préférence ira à la copropriété.

CHAPITRE X : PARTIES PRIVATIVES :

Les parties privatives sont les parties de l'immeuble qui sont à l'usage exclusif d'un propriétaire : caves, bureaux et appartements.

Le droit de propriété exclusive ou divise porte en principe sur tout ce qui se trouve à l'intérieur de ces lots et en est constitutif ainsi que sur les dépendances éventuelles.

Les plans des parties privatives et de leurs dépendances sont indiqués dans les plans généraux de la construction.

Chaque propriété privative comprend ses parties constitutives et notamment : les revêtements du sol sur lequel on marche avec son soutènement immédiat (sable, béton léger, etc.) mais à l'exclusion de l'étanchéité ; les cloisons intérieures non portantes ; la mitoyenneté des murs intérieurs séparant les biens privatifs entre eux ou les biens privatifs des parties communes

LES STATUTS DE L'ACP CALIFORNIE

(tant les appartements que les garages) ; les portes d'entrée des biens privés, les vitreries, fenêtres, volets, persiennes et autres accessoires semblables ; les portes palières ; les installations sanitaires, appareils compris ; les décharges et chutes jusqu'aux colonnes de descente ; les installations de chauffage intérieures à chaque bien privé ; les plafonnages, les balcons avec leurs revêtements et garde-corps métalliques mais à l'exclusion de l'étanchéité ; les installations électriques, d'eau et de gaz, depuis les compteurs des sociétés de distributions ; les conduites d'eau et de gaz et les compteurs éventuels à l'usage exclusif des biens privés.

En général, est partie privée tout ce qui se trouve à l'intérieur d'un bien privé, tel que décrit au statut immobilier, et est à l'usage exclusif de son propriétaire, de même que ce qui se trouve à l'extérieur d'un bien privé mais est également à l'usage exclusif de son propriétaire.

LES STATUTS DE L'ACP CALIFORNIE

TITRE II : REGLEMENT DE COPROPRIETE

CHAPITRE I : COPROPRIETE INDIVISE ET PROPRIETE PRIVATIVE :

Article 1 : Destination des locaux :

1. Le rez-de-chaussée peut être affecté à usage d'appartement, de bureau ou de commerce.
2. Les étages, du premier au quatrième, de la résidence sont destinés à servir d'habitations résidentielles et/ou de profession libérale et/ou de bureau.

Il ne pourra être établi aux étages aucun siège administratif ou d'exploitation de société commerciale, exception faite du siège social.

Il ne pourra jamais être toléré dans le complexe :

- * aucun établissement insalubre, dangereux, incommode ou immoral ;
- * aucun établissement industriel ou atelier de quelque nature que ce soit ;
- * aucun établissement qui, par le bruit, l'odeur ou les émanations, pourraient nuire aux occupants de la résidence ;
- * aucun moteur à l'intérieur des lots privatifs, qui ne serait pas déparasité ;
- * aucune pension de famille, aucune location par des professionnels d'appartements meublés ; aucun débit de boissons quelconques ;
- * aucun professorat de chant, d'instruments de musique et de danse ;
- * aucun institut de culture physique ou de gymnastique.

Les exemples susvisés sont donnés à titre indicatif et non limitatif.

Article 2 : Jouissance des parties privatives :

a) Principe :

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

LES STATUTS DE L'ACP CALIFORNIE

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

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

Les copropriétaires, leurs locataires, les personnels et les autres occupants de l'immeuble, devront toujours habiter celui-ci bourgeoisement et honnêtement et en jouir de manière prudente et raisonnable.

b) Distribution intérieure des lots :

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

c) Installations particulières :

Les propriétaires d'appartements pourront établir des postes récepteurs de radio et de télévision dans les limites définies au présent article point a) ci-dessus.

Dans le cas où ces installations entraîneraient des modifications aux choses communes, les formalités prévues à l'article 5 ci-dessous, seront observées.

d) 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.

Article 3 : Style et harmonie :

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

LES STATUTS DE L'ACP CALIFORNIE

majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés si cela concerne des parties privatives.

Article 4 : Situation juridique des parties communes :

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

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

L'hypothèque et tout droit réel établis sur un bien privatif grèvent de plein droit la fraction de choses communes qui en dépend, sous réserve de ce qui a été dit ci-avant.

Article 5 : Modifications aux parties communes :

Aucune modification ne peut être apportée aux parties communes, même à l'intérieur des parties privatives sans une décision de l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité des deux-tiers des voix des copropriétaires présents ou représentés. Il est fait exception à cette règle pour les travaux imposés par la loi et les travaux conservatoires et d'administration provisoire, qui peuvent être décidés à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, sans préjudice de l'article 3.89, § 5, 2° du Code civil, sous la surveillance d'un architecte désigné par l'assemblée générale statuant à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Le coût des travaux et les honoraires dudit architecte ainsi que ceux de l'ingénieur ou technicien seront à la charge du propriétaire qui fait exécuter ces travaux aux choses communes.

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

LES STATUTS DE L'ACP CALIFORNIE

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 6 : 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 ;

LES STATUTS DE L'ACP CALIFORNIE

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

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

CHAPITRE II : ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES :

Article 7 : Association des copropriétaires :

1- Dénomination - Siège :

Cette association est dénommée « **Association des copropriétaires de la Résidence Californie à 4500 Huy, rue d'Amérique 26-28-30.** ».

Elle a son siège dans l'immeuble, à 4500 Huy, Rue d'Amérique 26-28-30. Elle est titulaire du numéro d'entreprise suivant : 0819.812.029.

2- Personnalité juridique - Composition :

L'association des copropriétaires dispose de la personnalité juridique.

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

LES STATUTS DE L'ACP CALIFORNIE

commune de la copropriété. Les articles 3.84 et suivants s'appliquent à ces associations partielles.

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

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

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

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

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

L'association des copropriétaires ne peut avoir d'autre patrimoine que les meubles nécessaires à l'accomplissement de son objet, qui consiste exclusivement dans la conservation et l'administration de l'immeuble ou du groupe d'immeubles bâtis. Le patrimoine de l'association des copropriétaires est composé, au minimum, d'un fonds de roulement et d'un fonds de réserve, définis à l'article 17 du présent règlement.

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

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

LES STATUTS DE L'ACP CALIFORNIE

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

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

4- Solidarité divise des copropriétaires :

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

5- Dissolution-Liquidation :

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

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

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

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.

LES STATUTS DE L'ACP CALIFORNIE

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

Les articles 2:87 à 2:89, 2:97 à 2:102, § 1^{er}, 2:106 et 2:147 du Code des sociétés et des associations sont applicables à la liquidation de l'association des copropriétaires.

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

Cet acte contient :

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

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

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

CHAPITRE III : 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 8: Généralités :

Les charges communes sont, d'une manière générale, tous les frais relatifs à la conservation, à l'entretien et à l'utilisation des parties communes et aux services communs.

Ces charges sont réparties entre les copropriétaires, en considération des droits de chacun dans la copropriété du complexe, soit de l'usage qui est fait des choses communes ; le tout comme il est indiqué énonciativement et non limitativement aux articles suivants.

LES STATUTS DE L'ACP CALIFORNIE

Article 9 : Charges communes générales au complexe :

Par souci d'équité dans la répartition des charges communes, celles-ci sont divisées en charges communes générales, incombant aux copropriétaires en fonction de la valeur respective des lots privatifs, et en charges communes spéciales incombant aux copropriétaires en fonction de l'utilité pour chaque lot privatif des biens ou services communs donnant lieu à ces charges.

Sont, notamment, des charges communes générales :

- les dépenses relatives à la conservation, l'entretien, l'utilisation, le nettoyage, la réparation des parties communes, à l'exception des dépenses et frais énumérés de manière limitative dans les charges communes spéciales ;
- les indemnités dues par la copropriété à la suite d'une condamnation ou d'une transaction ;
- les primes d'assurances diverses des choses communes, de la responsabilité civile des propriétaires ou résultant de dispositions légales ;
- les frais de reconstruction des choses communes détruites, à l'exception de ceux énumérés de manière limitative dans les charges communes particulières ;
- tous impôts et taxes susceptibles de frapper les parties et choses communes ;
- les frais de procédure intéressant la copropriété ;
- les gages de femmes à journée affectées aux parties communes générales ;
- les frais de consommation d'eau et d'électricité des compteurs des parties communes générales ;
- et en général, tous autres frais et charges exposés par tous les copropriétaires ou dus par la copropriété.

Ces charges se répartissent proportionnellement aux droits de chacun des copropriétaires dans les quotes-parts de l'ensemble de l'immeuble.

LES STATUTS DE L'ACP CALIFORNIE

Article 10 : Charges communes spéciales à la zone d'appartements et à la zone d'emplacements de parcage et de garages :

Parmi ces charges communes spéciales sont rangées, sous réserve de ce qui pourrait être dit ci-après :

- les dépenses relatives à la conservation, l'entretien, l'utilisation, le nettoyage, la réparation des parties communes affectées à chacune de ces zones ;
- les gages des femmes à journée chargées de l'entretien des parties communes affectées à chacune de ces zones ;
- les éventuels frais de consommation d'eau et d'électricité des compteurs des parties communes de chacune de ces zones ;

Ces charges se répartissent, pour les appartements, proportionnellement aux droits de chacun des copropriétaires dans les quotes-parts de la zone de l'immeuble concernée, pour la zone d'emplacements de parcage et les garages, en fonction de leur nombre ;

- les frais relatifs à l'escalier de secours et aux ascenseurs et notamment la consommation d'énergie électrique, les frais d'entretien, de conservation, de réparation, de renouvellement de cabine (s), des portes palières, des machineries et du cabanon ; le remplacement des câbles, des patins de freins, des fusibles ; l'abonnement d'entretien ; l'assurance responsabilité civile du chef du maniement et de l'utilisation des ascenseurs.

Ces charges se répartissent en fonction du nombre de lots privatifs situés aux étages de chaque zone.

Les copropriétaires des locaux situés au rez-de-chaussée n'interviennent donc pas dans les frais d'ascenseur et ce, qu'il soit ou non attribué une cave aux locaux du rez-de-chaussée ;

- les frais relatifs à l'entretien, à la réparation, au renouvellement, à l'abonnement d'entretien du système de stationnement mécanique.

Ces charges se répartissent en fonction du nombre d'emplacements compris dans ce système de stationnement.

LES STATUTS DE L'ACP CALIFORNIE

Article 11 : Consommation d'eau et d'électricité :

En principe, chaque propriété privative dispose de raccordements avec compteurs branchés sur les conduites principales d'eau et d'électricité.

Les copropriétaires et usagers paieront et supporteront chacun en ce qui le concerne la location, l'entretien et la réparation des compteurs ainsi que les consommations y indiquées.

Si un compteur général de passage de fluide devait être placé pour tout l'immeuble, la dépense qui en résulterait et l'entretien feraient partie des charges communes ; les consommations seraient réglées par le syndic et réparties entre les usagers sur la base de décompteurs à placer éventuellement ou de toute autre manière à décider en assemblée générale.

Article 12 : Frais au rez-de-chaussée :

Il n'existe qu'un seul compteur d'eau et d'électricité, qu'une centrale téléphonique et trois chaudières à gaz pour le R1 et le R2.

Article 13 : Augmentation des charges du fait d'un copropriétaire :

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

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

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 14 : 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.

LES STATUTS DE L'ACP CALIFORNIE

Article 15 : Recettes communes :

Dans le cas où des recettes communes seraient effectuées à raison des parties communes, elles seront acquises à chaque copropriétaire de ces parties communes, proportionnellement à ses droits dans l'indivision concernée.

Article 16 : Cession d'un lot :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

LES STATUTS DE L'ACP CALIFORNIE

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) de l'article 3.94 du code civil :

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

LES STATUTS DE L'ACP CALIFORNIE

numéros 1°, 2°, 3° et 4° ainsi que les charges ordinaires à partir du jour où il peut jouir des parties communes.

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

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

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

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

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

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

d) Décomptes :

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

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

LES STATUTS DE L'ACP CALIFORNIE

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 17 : 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 trimestriellement (PV 19/08/2003) cette provision permanente à chaque propriétaire d'un lot privatif.

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

LES STATUTS DE L'ACP CALIFORNIE

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

Article 18 : Recouvrement des créances :

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.

A l'exclusion de la période de juillet et août, 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 demi pour cent, par quinzaine de retard, au profit du fonds de réserve, sans préjudice de l'exigibilité du principal, chaque quinzaine commencée étant comptée et due en entier.

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

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

Le syndic sera en droit d'en toucher le loyer et d'en délivrer quittance, en prélevant le montant de son compte impayé et en bloquant le solde s'il y en a.

Article 19 : Les comptes de gestion de l'association des copropriétaires :

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

Le commissaire aux comptes ou le collège de commissaires aux comptes, désigné par l'assemblée générale, a mandat de vérifier les comptes de l'association des copropriétaires

LES STATUTS DE L'ACP CALIFORNIE

avec les pièces justificatives, il en fera rapport à l'assemblée générale de sa mission, en faisant ses propositions.

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

CHAPITRE IV : REPARATIONS ET TRAVAUX :

Article 20 : Genre de réparations et travaux :

Les travaux sont répartis en deux catégories :

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

Article 21 : 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 22 : Autres réparations ou travaux :

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

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

LES STATUTS DE L'ACP CALIFORNIE

Article 23 : Servitudes relatives aux travaux :

Les propriétaires devront donner accès par les propriétés privatives ou à celles-ci pour toutes réparations, nettoyage, entretien et surveillance des choses communes.

Si les copropriétaires ou occupants s'absentent plus de vingt-quatre heures, ils doivent en aviser le syndic et lui déposeront sous enveloppe scellée un jeu complet des clés de leur bien privatif, auquel le syndic serait autorisé à avoir accès en cas de nécessité.

Tous les copropriétaires ou occupants doivent supporter sans indemnité, les échafaudages nécessaires aux travaux d'entretien, nettoyage et réparations, notamment en vue des peintures et du nettoyage des façades, réparations des toitures, etc.

CHAPITRE V : ASSURANCE :

Article 24 : Généralités :

Le fait que des polices d'assurances sont souscrites par la copropriété ne soustraira jamais celui des copropriétaires dont la responsabilité personnelle serait engagée, aux recours à exercer contre lui.

Une assurance sera contractée et régulièrement maintenue dans le but de couvrir la responsabilité du fait de l'immeuble et de ses accessoires et de garantir tant les occupants et les copropriétaires que tous tiers.

Elle sera souscrite par les soins du syndic et pour des capitaux à déterminer par l'assemblée générale des copropriétaires.

Les primes constitueront des charges communes.

Article 25 : Assurance contre les accidents du travail et autres :

Une assurance sera contractée et régulièrement maintenue par les soins du syndic, contre les accidents du travail pouvant survenir aux femmes d'ouvrage et, en général, à tout le personnel employé dans l'immeuble pour compte des copropriétaires.

Une assurance sera également contractée et régulièrement maintenue par les soins du syndic contre les accidents qui pourraient survenir, dans les parties communes, à toutes personnes

LES STATUTS DE L'ACP CALIFORNIE

(copropriétaires, occupants, visiteurs et fournisseurs, etc.), ainsi que sur les trottoirs devant l'immeuble, par suite de leur encombrement, défaut d'entretien, défaut d'enlèvement des poubelles, verglas, neige, etc.

Elles seront souscrites par les soins du syndic, pour des montants à déterminer par l'assemblée générale des copropriétaires.

Les primes constitueront des charges communes.

Article 26 : Assurance utilisation de l'ascenseur :

Une assurance sera contractée et régulièrement maintenue par les soins du syndic, contre les accidents pouvant provenir du maniement ou de l'utilisation des ascenseurs, que la victime soit un occupant de l'immeuble, un propriétaire, une personne au service de l'immeuble ou un étranger.

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

Elle sera souscrite par le syndic, pour un montant à déterminer sur avis donné par les propriétaires des étages desservis par les ascenseurs.

Article 27 : Assurance incendie et reconstruction :

La résidence ainsi que la zone de garages devront toujours être assurées, auprès de la même compagnie, régulièrement contre l'incendie et risques accessoires, par les soins et sous la responsabilité du syndic, auprès d'une compagnie agréée par l'assemblée générale des copropriétaires pour une durée et des montants déterminés par celle-ci.

L'assurance devra toujours couvrir, fondations exclues, des sommes suffisantes pour garantir la reconstruction de l'immeuble ; elle sera faite « valeur à neuf ».

Les copropriétaires seront tenus de prêter leur concours, si besoin en est, et de signer tous contrats, documents, déclarations et pièces nécessaires.

Les primes de l'assurance incendie et risques accessoires constitueront des charges pour l'entité à laquelle l'assurance se rapporte.

LES STATUTS DE L'ACP CALIFORNIE

Article 28 : Exemple :

Chacun des copropriétaires a droit à un exemplaire des polices.

Article 29 : 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 30 : Assurance personnelle :

Chaque occupant doit assurer personnellement à ses frais, son mobilier contre les risques de l'incendie, les explosions de tout genre, la foudre, les dégâts des eaux, les risques électriques et locatifs et les risques de voisinage, auprès d'une compagnie agréée par l'assemblée générale.

Il devra justifier de cette assurance et du paiement régulier des primes, à toute demande du syndic et devra obtenir de sa compagnie un abandon de recours contre les copropriétaires.

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

Article 31 : Encaissement des indemnités :

En cas de sinistre, les indemnités allouées en vertu de la police seront encaissées par le syndic, à charge d'en effectuer le dépôt en banque ou ailleurs, aux conditions qu'il détermine.

Article 32 : Affectation des indemnités :

L'utilisation des indemnités sera régie 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.

LES STATUTS DE L'ACP CALIFORNIE

Si l'indemnité est insuffisante, le supplément sera recouvré par le syndic à charge des copropriétaires, proportionnellement à leurs droits dans le bien sinistré ;

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

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 la charge des copropriétaires, dans la proportion des quotes-parts de chacun dans les parties communes et exigible dans les trois mois de l'assemblée qui aura déterminé ce supplément ; des intérêts au taux de deux pour cent supérieur au taux de base interbancaire en vigueur à ce moment, seront dus de plein droit pour tout retard, dès l'expiration de ce délai.

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 prend fin et les choses communes seront partagées ou licitées.

L'indemnité d'assurances et le produit de la licitation seront répartis entre les copropriétaires, en proportion des quotes-parts qu'ils possèdent dans l'indivision ou les indivisions.

LES STATUTS DE L'ACP CALIFORNIE

Article 33 : Assurances complémentaires :

1. Si des embellissements ont été effectués par les propriétaires à leurs biens privés, il appartiendra à ceux-ci de les faire assurer à leurs frais, à la compagnie assurant l'immeuble. Ils pourront aussi s'assurer sur la police générale à charge d'en supporter les surprimes et sans intervention des autres copropriétaires dans les frais de reconstruction éventuelle.

2. Dans le cas d'assurance complémentaire souscrite par des propriétaires (article 30 ci-dessus), comme dans le cas d'assurance des embellissements faits par eux, ils auront seuls droit à l'excédent d'indemnité qui pourrait leur être alloué et en disposeront à leur gré.

CHAPITRE VI : ACTIONS EN JUSTICE :

Article 34 : 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.

LES STATUTS DE L'ACP CALIFORNIE

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

Si l'équilibre financier de la copropriété est gravement compromis ou si l'association des copropriétaires est dans l'impossibilité d'assurer la conservation de l'immeuble ou sa conformité aux obligations légales, le syndic ou un ou plusieurs copropriétaires qui possèdent au moins un/cinquième des quotes-parts dans les parties communes peuvent saisir le juge pour faire désigner un ou plusieurs administrateurs provisoires aux frais de l'association des copropriétaires qui, pour les missions octroyées par le juge, se substituent aux organes de l'association des copropriétaires.

b) Par un copropriétaire :

Tout copropriétaire peut exercer seul les actions relatives à son lot, après en avoir informé le syndic qui à son tour en informe les autres copropriétaires.

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

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

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

Si la majorité requise ne peut être atteinte, tout copropriétaire peut se faire autoriser par le juge à accomplir seul, aux frais de l'association, des travaux urgents et nécessaires affectant les parties communes. Il peut, de même, se faire autoriser à exécuter à ses frais des travaux

LES STATUTS DE L'ACP CALIFORNIE

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

LES STATUTS DE L'ACP CALIFORNIE

toute participation à la dépense commune aux honoraires et dépens, dont la charge est répartie entre les autres copropriétaires.

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

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

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

c) Par un occupant :

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

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

CHAPITRE VII : DISPOSITIONS DIVERSES :

Article 35 : Force obligatoire :

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

Toutefois, si une reproduction littérale était estimée trop onéreuse, ces actes devront contenir la mention expresse que les intéressés ont une parfaite connaissance dudit règlement par la

LES STATUTS DE L'ACP CALIFORNIE

communication préalable ; qu'ils sont subrogés dans tous les droits et obligations en résultant et qu'ils s'obligent à les respecter, et à les faire respecter en leurs forme et teneur, par tous les héritiers et successeurs à tout titre quelconque indivisiblement entre eux.

Article 36 : 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 37 : Opposabilité :

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

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

Article 38 : Renvoi au Code civil :

Les statuts sont régis par les dispositions reprises aux articles 3.78 à 3.100 du Code civil. Les parties nous déclarent qu'elles ont pris connaissance du projet du présent acte le onze janvier deux mille huit, soit au moins cinq jours ouvrables avant la signature des présentes.

DONT ACTE.

Fait et passé à Huy, en notre étude.

Et après lecture commentée et intégrale de l'acte, les parties déclarent avoir connaissance de ses stipulations et les accepter intégralement ; ensuite, les comparants ont signé ainsi que nous, notaire qu'ils contiennent seront réputées non écrites dans la mesure où elles contreviennent auxdits articles.