



Le 30/11/2022

ADAPTATION DES STATUTS

DE LA « RESIDENCE REINE ASTRID »

Située à 4300 Waremmme, avenue Reine Astrid, numéro 7

N° d'entreprise : 0850.226.378

# LES STATUTS DE L'ACP REINE ASTRID

---

## **ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES**

### **DE LA « RESIDENCE REINE ASTRID »**

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

### **EXPOSE GENERAL :**

Vu les statuts repris à l'acte du 20 mai 1966 de Maître **Pierre BRAAS**, Notaire résidant à Liège, enregistré à Liège 4, le 27 mai 1966, vingt rôle (s), un renvoi (s), organisant les statuts de la copropriété et de l'indivision forcée de la résidence « **REINE ASTRID** » ;

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

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

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

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

# LES STATUTS DE L'ACP REINE ASTRID

---

**Qu'il est précisé à l'acte du 20 mai 1966 :**

## **ONT COMPARU**

**De première part :**

1. Monsieur Hubert-Jean-Jacques, dit Jacques MATAGNE, entrepreneur de travaux publics, né à Bergilers, le vingt-cinq septembre mil huit cent nonante-six, et son épouse, commune en biens à défaut de contrat de mariage, madame Marie-Catherine-Thérèse COUNE, sans profession, née à Oleye, le vingt novembre mil huit cent nonante-sept, qu'il assiste et autorise, demeurant ensemble à Oleye, 5, rue de l'Etat.

2. Monsieur Robert-Joseph-Hubert MATAGNE, entrepreneur de travaux publics, né à Oleye, le dix-neuf juin mil neuf cent vingt-quatre, et son épouse, commune en biens à défaut de contrat de mariage, madame Simone-Louise-Jeanne ALBERT, sans profession, née à Halen, le vingt-cinq décembre mil neuf cent trente, qu'il assiste et autorise, demeurant ensemble à Waremme, 19, rue d'Oleye.

3. Monsieur Léon-Henri-Joseph MIEVIS, entrepreneur de travaux publics, né à Lantremange, le dix-huit septembre mil neuf cent seize, et son épouse, commune en biens à défaut de contrat de mariage, madame Marie-Françoise-Julia CHARLIER, sans profession, née à Hodeige, le neuf février mil neuf cent dix-neuf, qu'il assiste et autorise, demeurant ensemble à Lamine, 18, rue de Remicourt.

4. Monsieur Joseph-Henri-Julien MIEVIS, entrepreneur de travaux publics, né à Lantremange, le six octobre mil neuf cent dix-huit, et son épouse, commune en biens à défaut de contrat de mariage, madame Marie-Victorine STOUVENAKERS, sans profession, née à Bergilers, le quinze juillet mil neuf cent vingt, qu'il assiste et autorise, demeurant ensemble à Lantremange, 39, rue du Haut Mortier.

5. Monsieur Albert-Henri-Victor MIEVIS, entrepreneur de travaux publics, né à Lantremange, le dix octobre mil neuf cent vingt-trois, et son épouse, commune en biens à défaut de contrat de mariage, madame Lucienne-Emilie MALCHAIR, sans profession, née à Pousset, le sept juin mil neuf cent vingt et un, qu'il assiste et autorise, demeurant ensemble à Lantremange, 141, rue de Pousset.

## LES STATUTS DE L'ACP REINE ASTRID

---

6. Et monsieur Fernand-Guillaume-Joseph DIRICK, entrepreneur de travaux publics, né à Lantremange, le dix-huit mars mil neuf cent vingt-quatre, et son épouse, commune en biens à défaut de contrat de mariage, madame Denise-Désirée-Julienne MIEVIS, sans profession, née à Lantremange, le vingt-quatre novembre mil neuf cent vingt-cinq, qu'il assiste et autorise, demeurant ensemble à Waremme, 86, avenue Emile Vandervelde.

### De deuxième part :

Mademoiselle Maria-Octavie-Ernestine-Ghislaine GRAMME, négociante, née à Bas-Oha, le douze août mil neuf cent trois, demeurant à Waremme, rue de Huy, n° 25.

Lesquels comparants ont exposé et convenu ce qui suit et ont requis le notaire soussigné d'acter :

### **TITRE I : ACTE DE BASE**

#### **Paragraphe I :**

1° Les consorts MATAGNE, MIEVIS et DIRICK, comparants de première part, sont propriétaires d'un terrain qui constituait l'assise d'une maison d'habitation et de commerce, sise à Waremme, avenue Reine Astrid, numéro 9, cadastré section C sous partie du numéro 856/c/5, d'une superficie mesurée de trois cent un mètres carrés quarante-deux décimètres carrés.

Tel que ce terrain figure sous liséré bleu, au plan terrier dressé par monsieur l'architecte Fernand LOGNARD, de Waremme, en date du deux mars mil neuf cent soixante-six, qui demeurera ci-annexé.

#### **Origine de la propriété :**

Les comparants de première part déclarent qu'ils ont fait araser les constructions existantes de l'immeuble sis à Waremme, 9, avenue Reine Astrid, acquis par eux de monsieur Alex-Marie-Xavier-Joseph-Albert MOSSOUX, maître-tailleur, de Waremme, aux termes d'un acte avvenu devant maître Léon Braas, notaire à Waremme, le quatre juillet mil neuf cent soixante-quatre, transcrit au troisième bureau des hypothèques à Liège, le quatorze août suivant, volume 1713 numéro 14. Cette acquisition a été faite : pour et au nom des époux MATAGNE-COUNE et MATAGNE-ALBERT ensemble et par parts égales à concurrence d'une moitié indivise ; et

## LES STATUTS DE L'ACP REINE ASTRID

---

pour et au nom des époux MIEVIS-CHARLIER, MIEVIS-STOUVENAKERS, MIEVIS-MALCHAIR et DIRICK-MIEVIS, ensemble et par parts égales à concurrence de l'autre moitié indivise.

L'immeuble dont s'agit appartenait précédemment à monsieur Xavier MOSSOUX, propriétaire, à Waremmé, en vertu de l'attribution lui faite dans un acte de partage reçu par maître Lejeune, notaire à Waremmé, le neuf février mil neuf cent huit.

Monsieur Xavier MOSSOUX est décédé à Wanze, le dix-sept novembre mil neuf cent trente-deux, et sa succession a été recueillie à concurrence d'un/quart en pleine propriété et d'un/quart en usufruit, par sa veuve, madame Berthe-Léonie-MOSSOUX, sans profession, de Wanze, aux termes d'un acte de donation entre vifs reçu par maître Jonet, notaire à Villers-Le-Bouillet, le quatre février mil neuf cent seize, et pour le surplus, par ses deux enfants, monsieur Louis-Xavier-Joseph MOSSOUX, de Wanze, et monsieur Alex-Marie-Xavier-Joseph-Albert MOSSOUX, vendeur préqualifié.

Madame Berthe-Léonie MOSSOUX, veuve de monsieur Xavier MOSSOUX, est décédée intestat à Wanze, le six avril mil neuf cent trente-six, et sa succession a été recueillie par ses deux enfants prénommés, ses seuls héritiers légaux, et l'usufruit qu'elle avait recueilli dans la succession de son époux s'est éteint.

Monsieur Louis-Xavier-Joseph MOSSOUX est décédé intestat à Wanze, le vingt-sept mars mil neuf cent trente-neuf, laissant pour seul héritier légal, son frère monsieur Alex-Marie-Xavier-Joseph-Albert MOSSOUX, préqualifié, qui était ainsi devenu seul propriétaire dudit immeuble.

2° Mademoiselle Maria GRAMME, comparante de deuxième part, déclare être propriétaire de l'immeuble sis à Waremmé avenue Reine Astrid, numéro 7, à l'angle de la rue de Huy, cadastré section C, numéro 856/y/2, pour une contenance de cinquante et un mètres carrés, contenant suivant mesurage cinquante et un mètres carrés septante décimètres carrés.

Tel que cet immeuble figure sous teinte bleue au plan précité.

## **Origine de la propriété :**

Mademoiselle Marie GRAMME déclare être propriétaire de cet immeuble pour l'avoir acquis de la Société Anonyme « Usines Van der Elst Frères à Anvers » rue de l'Hôpital, 32, aux termes d'un acte avenant devant maître Léon Braas, notaire à Waremmes, le douze juillet mil neuf cent quarante-six.

La Société Anonyme « Usines Van der Elst Frères à Anvers » en était elle-même propriétaire par acte de fusion passé devant maître Verbeek, notaire à Anvers, en date du seize juillet mil neuf cent trente et acte d'acquisition passé devant maître Jamoulle, notaire à Viemmes, le vingt-sept janvier mil neuf cent vingt-trois.

## **Paragraphe II :**

Les conjoints MATAGNE, MIEVIS et DIRICK, conjoints de première part, ont manifesté le désir de faire ériger à leurs frais, risques et périls, en vue de réalisations ultérieures, en lieu et place des deux immeubles prédésignés, qui sont la propriété respective des conjoints de première part et de mademoiselle Maria GRAMME, conjoints de deuxième part, un complexe immobilier qui sera régi par les articles 3.78 à 3.100 du Code civil relatif au régime de la copropriété et de l'indivision forcée.

Ce complexe immobilier, qui s'étendra donc sur l'assiette des deux immeubles prédécrits, d'une superficie totale mesurée de trois cent cinquante-trois mètres carrés douze décimètres carrés, comprendra :

- 1° Un niveau en sous-sol comprenant notamment des caves privatives.
- 2° Un rez-de-chaussée, comportant notamment : un hall d'entrée avec dégagement, les cages d'escalier et d'ascenseur et quatre magasins.
- 3° Etages un à quatre inclus, qui comporteront notamment chacun trois appartements ou bureaux.
- 4° Etages cinq et six, qui comporteront notamment chacun deux appartements ou bureaux.

# LES STATUTS DE L'ACP REINE ASTRID

---

Il est précisé que :

a) Sous certaines réserves, la disposition intérieure pourra varier d'un appartement, bureau ou magasin à l'autre ; en conséquence, les plans ci-annexés des appartements, bureaux et magasins, ne devront être considérés que comme ceux des locaux types ; au cas où des modifications y seraient apportées, à la demande des futurs propriétaires, un plan rectifié du bien privatif acquis par eux, sera annexé à leur titre de propriété.

b) Comme dit ci-avant, la résidence sera érigée sous le régime de la division horizontale de la propriété ; par voie de conséquence, une quote-part déterminée ci-après dans les parties communes à la résidence, correspondra et sera rattachée à toute propriété privative.

## **Paragraphe III :**

Mademoiselle Maria GRAMME, comparante de seconde part, marque, par les présentes, sont accord sur le programme de construction envisagé par les comparants de première part.

En outre, les parties aux présentes ont convenu ce qui suit :

A) Mademoiselle Maria GRAMME, en accord avec les comparants de première part, manifeste son intention de devenir propriétaire, comme il sera explicité ci-après, du magasin du type A du rez-de-chaussée et de l'appartement du type A du premier étage, avec les caves au sous-sol numérotées A1 et AM et des parties communes qui y seront rattachées.

B) Les comparants de première part, en accord avec mademoiselle Maria GRAMME, manifestent leur intention de devenir propriétaires comme il sera explicité ci-après, de tous les autres locaux privatifs de la résidence avec les parties communes qui y seront rattachées.

## **Paragraphe IV :**

Dans le cadre des accords intervenus, les comparants de première part ont fait dresser par monsieur l'architecte Fernand LOGNARD, de Waremme, les plans de la résidence.

Ces plans ont recueilli l'approbation des services compétents de la ville de Waremme, sous la date du vingt-deux septembre mil neuf cent soixante-cinq.

Les comparants de première part et de seconde part déposent, pour être annexés aux présentes, copies des plans suivants, certifiées conformes par leur auteur :

# LES STATUTS DE L'ACP REINE ASTRID

---

1. Plan terrier.
2. Plan du sous-sol.
3. Plan du rez-de-chaussée.
4. Plan du premier étage.
5. Plan de trois étages-type, deuxième, troisième et quatrième étages.
6. Plan du cinquième étage et toiture des appartements C.
7. Plan du sixième étage et toiture des appartements A et B.
8. Plan des façades.

## **Paragraphe V : Description de la résidence :**

Il résulte des plans ci-annexés et du règlement de copropriété dont il sera question ci-après, que la résidence comprendra :

### **I. En sous-sol :**

#### **a) Des parties communes :**

Définies aux plans et règlement de copropriété, et notamment : la cage d'escalier, les accès et dégagements, l'ascenseur et sa cage, le local des compteurs, les locaux des poubelles, le local de la chaufferie et le tank à mazout, les gaines pour canalisations et conduits de fumées.

#### **b) Des parties privatives :**

Etant dix-neuf caves et un local d'archives destinés à dépendre respectivement des magasins du rez-de-chaussée et des appartements ou bureaux des étages un à six.

### **II. Au rez-de-chaussée :**

#### **a) Des parties communes :**

Définies aux plans et au règlement de copropriété, et notamment : l'entrée à l'avenue Reine Astrid et le hall d'entrée donnant accès aux cages d'escalier et d'ascenseur, ainsi qu'aux



# LES STATUTS DE L'ACP REINE ASTRID

---

magasins des types A et D, la cabine à haute tension, l'ascenseur, l'escalier et sa cage, les gaines pour canalisations et conduits de fumées, le local des compteurs.

## **b) Des parties privatives :**

1. Un ensemble de locaux à usage de magasin, dénommé type A, à l'angle de l'avenue Reine Astrid et de la rue de Huy, comprenant : le magasin proprement dit, un bureau, un débarras, un placard, utilités, et dégagement, avec escalier intérieur vers la cave AM, et au niveau du sous-sol cette cave privative.

## **2. Un ensemble de locaux à usage de magasin, dénommé type B, en façade à l'avenue Reine Astrid,** comprenant :

Le magasin proprement dit, utilités et dégagements, avec escalier intérieur vers les deux caves BM et au niveau du sous-sol ces caves privatives.

## **3. Un ensemble de locaux à usage de magasin, dénommé type C, en façade à la rue de Huy,** comprenant :

Le magasin proprement dit, le salon de coiffure, utilités et dégagement, avec escalier intérieur vers l'appartement du type C au premier étage.

## **4. Un ensemble de locaux à usage de magasin, dénommé type D, en façade à la rue de Huy,** comprenant :

Le magasin proprement dit, deux réserves, débarras et utilités, avec une cave privative au sous-sol.

## **III. Au premier étage :**

### **a) Des parties communes :**

Définies aux plans et au règlement général de copropriété, et notamment : le palier d'accès, la cage d'escalier et la cage d'ascenseur, les cages d'aération et de vide-poubelles, les gaines pour canalisations et conduits de fumée, la terrasse constituant toiture du rez-de-chaussée, le local des compteurs électriques.

## **b) Des parties privatives :**

Etant trois appartements ou bureaux :

### **1. A l'angle de l'avenue Reine Astrid et de la rue de Huy :**

Un appartement du type A, d'une superficie d'environ nonante-six mètres carrés quatre-vingt-deux décimètres carrés, comprenant : en propriété privative et exclusive : un hall d'entrée, avec dégagement et utilités, un débarras, une salle de bain, une cuisine en façade à l'avenue Reine Astrid, une salle de séjour avec petit balcon, deux chambres à coucher en façade à la rue de Huy, avec au niveau du sous-sol, la cave privative numéro A1.

### **2. A front de l'avenue Reine Astrid :**

Un appartement du type B, d'une superficie d'environ quatre-vingt-neuf mètres carrés vingt décimètres carrés, comprenant : en propriété privative et exclusive : un hall d'entrée avec vestiaire, une cuisine et une salle de séjour avec balcon en façade, un hall de nuit avec utilités, une salle de bain et deux chambres à coucher, avec au niveau du sous-sol une cave privative.

### **3. A front de la rue de Huy :**

Un appartement du type C, d'une superficie d'environ cent cinq mètres carrés, comprenant : en propriété privative et exclusive : un hall d'entrée avec vestiaire et utilités, en façade : une cuisine et une salle de séjour avec balcon et un coin à manger avec escalier intérieur vers le magasin du type C au rez-de-chaussée, un hall de nuit, une salle de bain, et deux chambres à coucher dont une avec accès à la terrasse, avec au niveau du sous-sol la cave privative C1.

## **IV. Aux deuxième, troisième et quatrième étages :**

### **a) Des parties communes :**

Définies aux plans et au règlement de copropriété et notamment : le palier d'accès, les cages d'escalier et d'ascenseur, les cages d'aération et de vide-poubelles, les gaines pour canalisations et conduits de fumée, le local des compteurs électriques.

### **b) Des parties privatives :**

Etant trois appartements ou bureaux à chacun des étages :

## **1. A l'angle de l'avenue Reine Astrid et de la rue de Huy :**

Un appartement du type A, d'une superficie d'environ cent dix mètres carrés quatorze décimètres carrés, comprenant : en propriété privative et exclusive : un hall d'entrée avec vestiaire, placard et utilités, une cuisine en façade à l'avenue Reine Astrid, une salle de séjour avec petit balcon, un hall de nuit, une salle de bain et trois chambres à coucher, dont une avec penderie, ayant façade à la rue de Huy, avec au niveau du sous-sol une cave privative.

## **2. A front de l'avenue Reine Astrid :**

Un appartement du type B, d'une superficie d'environ quatre-vingt-neuf mètres carrés vingt décimètres carrés, comprenant : en propriété privative et exclusive : un hall d'entrée avec vestiaire, une cuisine et une salle de séjour avec balcon en façade, un hall de nuit avec utilités, une salle de bain et deux chambres à coucher, avec au niveau du sous-sol une cave privative.

## **3. A front de la rue de Huy :**

Un appartement du type C, d'une superficie d'environ nonante et un mètres carrés soixante-huit décimètres carrés, comprenant : en propriété privative et exclusive : un hall d'entrée avec vestiaire et utilités, en façade : une cuisine et une salle de séjour avec balcon, un hall de nuit, une salle de bain et deux chambres à coucher, avec au niveau du sous-sol une cave privative.

## **V. Au cinquième étage :**

### **a) Des parties communes :**

Définies aux plans et au règlement de copropriété, et notamment : le palier d'accès, les cages d'escalier et d'ascenseur, les cages d'aération et de vide-poubelles, les gaines pour canalisations et conduits de fumée, le local des compteurs électriques, deux terrasses constituant toiture du quatrième étage.

### **b) Des parties privatives :**

Etant deux appartements ou bureaux :

## **1. A l'angle de l'avenue Reine Astrid et de la rue de Huy :**

Un appartement du type A, d'une superficie d'environ cent dix mètres carrés quatorze décimètres carrés, comprenant : en propriété privative et exclusive : un hall d'entrée avec vestiaire, placard et utilités, une cuisine en façade à l'avenue Reine Astrid, une salle de séjour avec petit balcon, un hall de nuit, une salle de bain et trois chambres à coucher, dont une avec penderie, ayant façade à la rue de Huy, avec au niveau du sous-sol une cave privative.

## **2. A front de l'avenue Reine Astrid :**

Un appartement du type B, d'une superficie d'environ quatre-vingt-neuf mètres carrés vingt décimètres carrés, comprenant : en propriété privative et exclusive : un hall d'entrée avec vestiaire, une cuisine et une salle de séjour avec balcon en façade, un hall de nuit avec utilités, une salle de bain et deux chambres à coucher, avec au niveau du sous-sol une cave privative.

## **VI. Au sixième étage :**

### **a) Des parties communes :**

Définies aux plans et au règlement général de copropriété, et notamment : le palier d'accès, les cages d'escalier et d'ascenseur, les cages d'aération et de vide-poubelles, les gaines pour canalisations et conduits de fumée, le local des compteurs électriques.

### **b) Des parties privatives :**

Etant deux appartements ou bureaux :

## **1. A l'angle de l'avenue Reine Astrid et de la rue de Huy :**

Un appartement du type A, d'une superficie d'environ cent dix mètres carrés quatorze décimètres carrés, comprenant : en propriété privative et exclusive : un hall d'entrée avec vestiaire, placard et utilités, une cuisine en façade à l'avenue Reine Astrid, une salle de séjour avec petit balcon, un hall de nuit, une salle de bain et trois chambres à coucher, dont une avec penderie ayant façade à la rue de Huy, avec au niveau du sous-sol, une cave privative.

## **2. A front de l'avenue Reine Astrid :**

Un appartement du type B, d'une superficie d'environ quatre-vingt-neuf mètres carrés vingt décimètres carrés, comprenant : en propriété privative et exclusive : un hall d'entrée avec vestiaire, une cuisine et une salle de séjour avec balcon en façade, un hall de nuit avec utilités, une salle de bain et deux chambres à coucher, avec au niveau du sous-sol une cave privative.

### **Remarque :**

Il est fait observer que la cabine à haute tension et son installation sont prévues pour desservir également un autre immeuble à propriétés privatives multiples, à édifier éventuellement sur le restant du terrain des consorts, MATAGNE, MIEVIS et DIRICK, et une ou plusieurs propriétés mettant ce terrain à front de la rue de Huy.

### **Servitudes :**

En sus des servitudes détaillées au règlement de copropriété ci-après visé, il est fait observer que la terrasse du premier étage, constituant toiture du rez-de-chaussée est grevée d'une servitude réelle et perpétuelle d'accès et de jouissance au profit des propriétaires et usagers de l'appartement du type C du premier étage (PV 09/10/2019).

En contrepartie, les frais d'entretien et de remplacement des matériaux couvrant la surface ambulatoire de ladite terrasse, incombe aux bénéficiaires de ladite servitude, à l'exclusion toutefois, des frais d'entretien et de remplacement de la chape d'étanchéité, lesquels constituent une charge commune à la résidence.

Toutes servitudes de jour et de vue pouvant résulter de la disposition des biens privatifs et communs sont censées expressément consenties.

## **Paragraphe VI : Division de la résidence - Quotes-parts afférentes à chaque propriété privative dans la copropriété du complexe :**

En vue de la réalisation éventuelle en propriétés privatives distinctes, des magasins, appartements ou bureaux constitutifs du complexe, les parties comparantes aux présentes déclarent opérer la division de la résidence en parties privatives et en parties communes.

# LES STATUTS DE L'ACP REINE ASTRID

---

Les parties privatives consistent en :

- Les vingt caves du sous-sol.
- Les quatre magasins au niveau du rez-de-chaussée.
- Les trois appartements ou bureaux à chacun des étages un, deux, trois et quatre.
- Les deux appartements ou bureaux à chacun des étages cinq et six.

Chaque propriété privative comporte, en propriété exclusive, les locaux qui la constituent, et en copropriété et indivision forcée et permanente, un certain nombre de quotes-parts dans les parties communes du complexe.

Les parties communes sont divisées en dix mille/dix millièmes et se trouvent en état de copropriété et d'indivision forcée et permanente.

Les quotes-parts de ces parties communes, afférentes à chaque propriété privative, sont déterminées forfaitairement par les comparants comme suit :

a) Au rez-de-chaussée :

- |   |                              |
|---|------------------------------|
| - Le magasin du type A : trois cent soixante-deux/dix millièmes :     | <b><u>362/10.000èmes</u></b> |
| - Le magasin du type B : cinq cent trois/dix millièmes :              | <b><u>503/10.000èmes</u></b> |
| - Le magasin du type C : deux cent trente-cinq/dix millièmes :        | <b><u>235/10.000èmes</u></b> |
| - Le magasin du type D : quatre cent quatre-vingt-six/dix millièmes : | <b><u>486/10.000èmes</u></b> |

**Soit au total, pour le rez-de-chaussée :** mille cinq cent quatre-vingt-six/dix millièmes :

**1.586/10.000èmes**

b) Au premier étage :

- |   |                              |
|---|------------------------------|
| - L'appartement du type A : cinq cent vingt et un/dix millièmes :     | <b><u>521/10.000èmes</u></b> |
| - L'appartement du type B : quatre cent quatre-vingts/dix millièmes : | <b><u>480/10.000èmes</u></b> |
| - L'appartement du type C : cinq cent soixante-six/dix millièmes :    | <b><u>566/10.000èmes</u></b> |

## LES STATUTS DE L'ACP REINE ASTRID

---

**Soit au total pour ce niveau :** mille cinq cent soixante-sept/dix millièmes :

**1.567/10.000èmes**

**c) A chacun des deuxième, troisième et quatrième étages :**

-L'appartement du type A : cinq cent nonante-trois/dix millièmes, soit pour les trois appartements : mille sept cent septante-neuf/dix millièmes : **1.779/10.000èmes**

-L'appartement du type B : quatre cent quatre-vingts/dix millièmes, soit pour les trois appartements : mille quatre cent quarante/dix millièmes : **1.440/10.000èmes**

-L'appartement du type C : quatre cent nonante-quatre/dix millièmes, soit pour les trois appartements : mille quatre cent quatre-vingt-deux/dix millièmes : **1.482/10.000èmes**

**d) A chacun des cinquième et sixième étages :**

-L'appartement du type A : cinq cent nonante-trois/dix millièmes soit pour les deux appartements : mille cent quatre-vingt-six/dix millièmes : **1.186/10.000èmes**

- L'appartement du type B : quatre cent quatre-vingts/dix millièmes, soit pour les deux appartements : neuf cent soixante/dix millièmes : **960/10.000èmes**

**Total :** dix mille/dix millièmes : **10.000/10.000èmes**

### **Paragraphe VII : Renonciations partielles au droit d'accession :**

Dans le but de rendre réalisable le programme de construction de la résidence, conformément aux accords ci-dessus constatés, les comparants aux présentes ont convenu ce qui suit :

**I.** Mademoiselle Maria GRAMME, comparante de deuxième part, et les comparants de première part, déclarent placer de commun accord, l'ensemble des deux terrains leur appartenant respectivement et prédésignés, avec les mitoyennetés existant avant démolition, sous le régime de la copropriété et de l'indivision forcée, en vue de les affecter comme choses communes à l'immeuble à édifier, dans les conditions prévues au statut immobilier.

Il résulte du plan ci-annexé, dressé par monsieur Fernand LOGNARD, architecte, géomètre expert immobilier, demeurant à Waremmé, le deux mars mil neuf cent soixante-six, que

## LES STATUTS DE L'ACP REINE ASTRID

---

l'ensemble des deux terrains susvisés, devant servir de base à la résidence, a une superficie de trois cent cinquante-trois mètres carrés douze décimètres carrés.

**II.** En outre, lesdits comparants déclarent renoncer purement et simplement, chacun en ce qui le concerne, et dans les limites ci-après, au droit d'accession leur appartenant, en vertu des articles 3.55, 3.57, 3.64 et 3.65 du Code civil, sur les constructions et ouvrages qui sont et seront édifiés sur les terrains leur appartenant respectivement et constitueront la résidence, savoir :

A. Mademoiselle Maria GRAMME, déclare réserver à son profit, le bénéfice du droit d'accession sur les constructions et ouvrages qui seront édifiés sur la parcelle de terrain restant sa propriété, mais en tant seulement que ce droit est relatif à la partie du magasin A du rez-de-chaussée, de l'appartement du type A du premier étage, avec les caves AM et A1 y afférentes et les parties communes y rattachées qui deviendront sa propriété ; elle déclare renoncer purement et simplement audit droit d'accession au profit des comparants de première part, qui acceptent, relativement à tous les autres biens privatifs de la résidence avec les parties communes y rattachées, qui deviendront la propriété de ceux-ci, et qui seront édifiés partiellement sur le terrain de mademoiselle GRAMME.

B. Les comparants de première part déclarent réserver à leur profit le bénéfice du droit d'accession sur les constructions et ouvrages qui seront édifiés sur la parcelle de terrain restant leur propriété mais en tant seulement que ce droit est relatif à tous les biens autres que le magasin A du rez-de-chaussée, l'appartement A du premier étage, les caves y afférentes et les parties communes y rattachées.

Ils déclarent renoncer purement et simplement audit droit d'accession, au profit de mademoiselle Maria GRAMME, qui accepte, relativement à la partie du magasin A du rez-de-chaussée, de l'appartement type A du premier étage des caves et parties communes y rattachées, qui deviendront la propriété de celle-ci et seront partiellement construits sur le terrain des comparants de première part.

### **Remarque :**

Il est précisé que les renonciations partielles au droit d'accession ci-dessus, faites par mademoiselle GRAMME et les comparants de première part, s'étendront également, comme



## LES STATUTS DE L'ACP REINE ASTRID

---

ils le déclarent, aux étages supplémentaires que les comparants de première part, bénéficiaires de cette renonciation, qui acceptent, pourraient édifier sur les terrains dont s'agit.

**III.** Mademoiselle Maria Gramme déclare enfin par les présentes, avoir autorisé les comparants de première part qui ont accepté, à faire exécuter à leurs frais, risques et périls, et moyennant les autorisations préalables des instances compétentes, la démolition des bâtiments existant sur son terrain prédésigné, de manière à rendre celui-ci propre à la construction projetée, et à édifier la résidence selon les plans ci-annexés, dessinés par monsieur Fernand LOGNARD, architecte, à Waremme, et suivant les prescriptions du cahier des charges de la construction dressé par lui. Lesdits comparants de première part déclarent prendre seuls, à l'entière décharge de mademoiselle GRAMME, toute responsabilité au sujet de ces travaux et de leurs suites éventuelles, tant à son égard, qu'à l'égard de tous tiers et spécialement des voisins.

A ce sujet, il est expressément stipulé que les comparants de première part et leurs entrepreneurs, auront à régler, à leurs frais, risques et périls, sans aucune intervention de mademoiselle Maria GRAMME, toutes contestations qui pourraient naître avec quiconque du chef ou à l'occasion des travaux de démolition et de construction, et devront répondre seuls de toutes condamnations éventuelles, celles-ci fussent-elles même prononcées contre mademoiselle GRAMME en sa qualité de propriétaire de partie du fonds.

Mademoiselle Maria GRAMME promet de son côté ses bons offices aux comparants de première part si besoin est, sur le plan strictement administratif.

**IV.** Il résulte de ce qui précède que la résidence à édifier sur les terrains susvisés, sera, tant en vertu des renonciations et réserves partielles du droit d'accession, que des accords des parties :

1) La propriété de mademoiselle GRAMME, comparante de deuxième part, pour ce qui concerne le magasin type A du rez-de-chaussée, l'appartement du type A sis au niveau du premier étage, les caves en sous-sol en dépendant portant les numéros AM et A1, avec les quotes-parts afférentes à ces magasin et appartement dans la copropriété du complexe, soit les huit cent quatre-vingt-trois/dix millièmes.

2) La propriété des conjoints MATAGNE, MIEVIS et DIRICK, comparants de première part, pour ce qui concerne tous les autres biens privés, caves comprises, constituant la résidence, avec les neuf mille cent dix-sept/dix millièmes des parties communes à l'ensemble de l'immeuble, qui y sont rattachés.

### **Paragraphe VIII :**

En conséquence de ce qui précède et notamment de la mise en commun par les comparants aux présentes, de la totalité de l'assise du complexe à ériger, ceux-ci ont fait et accepté l'échange suivant :

A) Mademoiselle GRAMME, comparante de deuxième part, déclare céder à titre d'échange, par les présentes, aux comparants de première part, qui déclarent accepter, les neuf mille cent dix-sept/dix millièmes en copropriété et indivision forcée de la parcelle de terrain cadastrée section C, numéro 856/y/2, et des constructions y édifiées à ce jour, le tout d'une superficie mesurée de cinquante et un mètres carrés septante décimètres carrés, sise à WAREMME, avenue Reine Astrid, numéro 7, à l'angle de la rue de Huy, et plus amplement désignée ci-avant.

Lesdites quotes-parts cédées étant afférentes aux biens privés de la résidence à l'exception du magasin du type A du rez-de-chaussée, de l'appartement du type A du premier étage et des caves AM et A1 du sous-sol.

B) En contre-échange, les comparants de première part cèdent à mademoiselle Maria GRAMME, qui accepte :

1° Les huit cent quatre-vingt-trois/dix millièmes du terrain sis à Waremmé, avenue Reine Astrid, numéro 9, cadastré section C sous partie du numéro 856/c/5, d'une superficie mesurée de trois cent un mètres carrés quarante-deux décimètres carrés.

2° Les constructions déjà édifiées et à édifier et parachever du magasin du type A du rez-de-chaussée, de la cave AM y afférente, de l'appartement du type A du premier étage avec la cave numéro A1 au sous-sol et des huit cent quatre-vingt-trois/dix millièmes dans les parties communes, terrain non compris, y rattachées aux termes du présent acte de base.

Le présent échange a lieu aux conditions ci-après explicitées.

# LES STATUTS DE L'ACP REINE ASTRID

---

## **A. Conditions générales :**

Il est consenti et accepté sous les garanties ordinaires de fait et de droit, libre de charges privilégiées ou hypothécaires quelconques.

Les échangistes prendront les quotes-parts de terrain respectivement cédées sans garantie de vices du sol ou du sous-sol et des contenances indiquées, la différence en plus ou en moins, fût-elle-même supérieure au vingtième, étant au profit ou à la perte des échangistes.

Ils auront la propriété et la jouissance des biens échangés à compter de ce jour à charge de les tenir à la disposition des constructeurs et entrepreneurs pour l'exécution des travaux de construction et de parachèvement envisagés ; ils en supporteront, chacun en ce qui les concerne, toutes les taxes et impositions à compter de ce jour.

Ils souffriront les servitudes passives dont les biens échangés peuvent être grevés et profiteront des servitudes actives, s'il en existe, le tout aux risques et périls de chacun d'eux.

Les biens échangés resteront soumis aux conditions, modalités et prescriptions imposées par le présent acte de base et le règlement de copropriété qui y fait suite.

Les frais, droits, honoraires et taxes généralement quelconques auxquels le présent acte pourra donner lieu, seront supportés par les comparants de première part, en ce spécialement compris les honoraires d'architecte, d'ingénieurs conseils, taxes de factures et de construction.

## **Soulte :**

Le présent échange a lieu sans soulte.

## **B. Conditions spéciales :**

Les comparants de première part s'engagent à faire édifier les biens privatifs et communs devenus la propriété de mademoiselle GRAMME, au minimum sur la base des clauses et conditions du cahier des charges établi par monsieur l'architecte LOGNARD, prénommé, et de la description faite par celui-ci des matériaux à mettre en œuvre et des fournitures à faire ; en outre, pour tout ce qui n'est pas prévu audit cahier des charges, il en est référé d'une façon générale, au cahier des charges type de l'association des architectes de Liège, éditions de mil neuf cent cinquante-trois et mil neuf cent cinquante-six.

## LES STATUTS DE L'ACP REINE ASTRID

---

Un exemplaire de l'état descriptif a été remis à mademoiselle GRAMME qui le reconnaît et déclare en avoir pris connaissance de même d'ailleurs que des plans de l'ossature en béton.

Etant donné le caractère indivisible de la construction et le fait que l'exécution intégrale des travaux intéresse la masse des copropriétaires, aucun propriétaire de biens privatifs ne pourra, de sa seule autorité, résilier le contrat conclu ci-avant.

Il est spécialement prévu comme condition essentielle du présent échange, que mademoiselle Maria GRAMME aura la jouissance de son magasin du type A du rez-de-chaussée et de son appartement du type A du premier étage, pour la date extrême du trente octobre mil neuf cent soixante-six.

En cas de retard dans la mise à disposition comme dit ci-dessus dudit rez-de-chaussée commercial, les comparants de première part s'engagent à verser à mademoiselle GRAMME, une indemnité de quinze mille francs par mois depuis l'expiration du délai suspartagé jusqu'à la mise à disposition effective, indemnité payable lors de cette mise à disposition effective.

Les comparants de première part s'engagent dès à présent, solidairement et indivisiblement, y obligeant de même leurs héritiers et ayants droit à tout titre, à faire construire et parachever la résidence suivant les plans, cahier des charges et devis descriptif susénoncés et à achever les travaux au plus tard le trente novembre mil neuf cent soixante-sept.

A l'expiration de ce délai, tous les travaux seront entièrement terminés et l'immeuble nettoyé de fond en comble.

Toutefois, ce délai d'achèvement sera prolongé du nombre de jours perdus par suite de cas fortuits ou de force majeure, tels que la grève générale ou partielle, le lock-out, la guerre, les troubles, les pluies persistantes, les gelées ou tous autres éléments indépendants de la volonté du constructeur. Le délai sera également prolongé proportionnellement à l'importance des travaux supplémentaires qui auront été commandés en cours de construction.

Les propriétaires de biens privatifs seront, à l'égard des constructeurs, des « maîtres de l'ouvrage ». En cette qualité, ils se trouveront dans la même situation que tout maître de l'ouvrage faisant construire sur son propre fonds.

## LES STATUTS DE L'ACP REINE ASTRID

---

En conséquence :

- a) Les maîtres de l'ouvrage auront, vis-à-vis des tiers, la même responsabilité que tout maître de l'ouvrage faisant construire sur son propre fonds ; mais, dans leurs rapports entre eux, ils seront tenus de contribuer aux charges qui peuvent en résulter, dans la même proportion que celle de leurs droits dans les parties communes.
- b) Il n'y aura aucune solidarité entre les maîtres de l'ouvrage vis-à-vis des constructeurs, pour les obligations découlant de leur contrat d'entreprise.
- c) Les ayants cause et successeurs à tout titre du maître de l'ouvrage, seront tenus solidairement et indivisiblement, vis-à-vis des copropriétaires, des obligations contractées envers l'entreprise.

La cessation de l'activité des constructeurs, quelle qu'en soit la cause, ne mettra pas fin au contrat d'entreprise ; leurs ayants droit, ayants cause et successeurs à tous titres devront prendre les mesures nécessaires pour assurer l'exécution du contrat.

### **Réceptions :**

Les réceptions seront faites par l'architecte de l'immeuble, en présence des copropriétaires.

La réception définitive devra être effectuée dans les six mois au plus tard de la réception provisoire.

L'occupation des biens privatifs ne pourra se faire avant la réception provisoire de ceux-ci, sauf à l'acquéreur de dégager l'architecte et les constructeurs et entrepreneurs, de toute responsabilité pour troubles de jouissance ou autres.

A ce sujet spécialement, il est expressément convenu entre parties, étant donné qu'au moment de la mise à disposition de mademoiselle GRAMME, du magasin du rez-de-chaussée, le restant de l'immeuble ne sera pas terminé, que celle-ci s'interdit dès à présent et pour lors de réclamer aux comparants de première part ou à leurs entrepreneurs, toutes indemnités généralement quelconques pour trouble de jouissance ou autres quels qu'ils soient.

## LES STATUTS DE L'ACP REINE ASTRID

---

Ne pourront être considérés comme entravant une réception, la nécessité de retouches à l'un ou à l'autre élément, ou le fait que les essais de chauffage doivent être postposés à une saison plus favorable pour être probants.

Tous travaux de peintures intérieures et de décoration de murs et plafonds, effectués par un propriétaire de biens privés, doivent être envisagés par celui-ci comme une mise en état d'habitabilité de ces locaux, faite à ses risques et périls.

Au moment de la mise à disposition de ses locaux, les divers matériaux employés n'ont pas encore subi leur retrait normal ou le tassement du bâtiment. En outre, ils sont soumis à des périodes de séchage accéléré ou de chauffage. Il est donc normal que des fissures d'enduits soient constatées, après un laps de temps plus ou moins long.

A la réception définitive, ces fissures sont corrigées par les constructeurs.

Toutefois, la restauration des peintures, y compris les plafonds et papiers peints, ne peut être mise à charge des constructeurs lors de cette réception définitive. Il est donc conseillé aux propriétaires de ne pas s'engager dans des travaux coûteux de décoration avant la réception définitive.

Pour le cas où des retouches devraient être faites, le procès-verbal de réception définitive sera remplacé par un procès-verbal de réception provisoire, mentionnant les manquants et la réception définitive sera acquise par l'exécution correcte des travaux restant à effectuer, ce dont l'architecte dressera le constat.

Les frais d'assèchement et de chauffage accéléré dans ce but seront à charge des constructeurs, les comparants de première part.

Dès la mise à disposition d'un bien privé, les frais de chauffage seront répartis au prorata des quotes-parts afférentes à chaque bien privé.

### **Paragraphe IX : Réserve de mitoyenneté :**

Les comparants de première part se réservent le droit de percevoir le prix de cession de la mitoyenneté des murs pignons et de clôtures, à édifier à cheval sur les limites séparant le terrain, partie commune, des fonds limitrophes.

## LES STATUTS DE L'ACP REINE ASTRID

---

Cette réserve a uniquement pour but de permettre aux comparants de première part de toucher, à leur profit exclusif, l'indemnité qui sera due par les constructeurs, sur les terrains voisins, qui voudraient faire usage de ces murs.

En conséquence, lesdits comparants de première part auront le droit de procéder seuls au mesurage, à l'estimation et au transfert de ces mitoyennetés, d'en toucher le prix et d'en délivrer quittance bonne et valable.

Si, pour un motif quelconque, l'intervention des copropriétaires des parties communes était jugée nécessaire ou simplement souhaitable, pour assurer la perfection de l'opération, ils devront prêter gratuitement tout concours dès qu'ils en seraient requis.

### **Paragraphe X : Renonciation à accession :**

Tous les copropriétaires de la résidence 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, bureaux et magasins dont il se réserve l'entière et exclusive propriété, et aux quotes-parts afférentes à ces biens dans les parties communes à l'ensemble du complexe.

Cette renonciation entraîne par voie de conséquence, la division de la résidence en parties communes ou d'usage général à l'ensemble du complexe, et en parties privatives.

La cession dont s'agit, indispensable pour donner à la division du complexe sa base légale, est faite à titre onéreux pour chacun, moyennant cession réciproque que du droit des autres propriétaires.

### **PARAGRAPHE XI : STATUTS ET REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR - NOTIONS GENERALES :**

#### **1. Statuts :**

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

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

# LES STATUTS DE L'ACP REINE ASTRID

---

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

## **a) Acte de base :**

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

## **b) Règlement de copropriété :**

Le règlement de copropriété doit comprendre :

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

## **2. Règlement d'ordre intérieur :**

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

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

## **Paragraphe XII : Divers :**

### **A) Propriété d'achat :**

Il est convenu entre les comparants de première et de deuxième part que, dans le cas où mademoiselle Marie GRAMME, ses héritiers ou ayants cause à tous titres, désireraient vendre le magasin du type A du rez-de-chaussée, l'appartement du type A du premier étage, et les



caves en dépendant, il est accordé dès à présent et pour lors, aux comparants de première part ou leurs représentants, avec faculté pour eux d'acquérir soit en leur nom à tous soit au nom de l'un ou l'autre d'entre eux, une priorité d'achat à prix égal qui s'exercera comme suit :

a) En cas de mise en vente de gré en gré desdits biens, les bénéficiaires du droit de priorité seront avertis par pli recommandé à la poste, de l'offre la plus élevée qui sera faite par les amateurs qui se présenteront, et ils disposeront d'un délai de quinze jours à dater du dépôt du recommandé à la poste, pour signifier par la même voie, à mademoiselle Gramme ou ses ayants droit, leur volonté de bénéficier de ce droit de priorité ; ce cas arrivant, l'acte sera passé dans les deux mois au plus tard de la dénonciation de cette volonté par un notaire au choix des acquéreurs et à leurs frais. Dans la négative, mademoiselle Gramme, ses héritiers ou ayants cause, devront passer l'acte de vente au profit du tiers offrant, et aux prix offert par lui dans les deux mois au plus tard de l'expiration du délai dont disposaient les comparants de première part pour faire usage de leur droit de préférence ; si ledit acte n'a pas été passé dans le délai ci-dessus précisé, le droit de préférence renaîtra au profit des comparants de première part ou leurs représentants, pour toute nouvelle vente de gré à gré que mademoiselle Gramme, ses héritiers ou ayants cause décideraient ultérieurement.

b) En cas de mise en vente publique, les bénéficiaires du droit de préférence doivent être avertis par lettre recommandée à la poste, quinze jours à l'avance, des jour, heure et endroit fixés pour la vente publique, et ils devront exercer leur droit de préférence au moment même des enchères, si la venderesse ou les vendeurs estiment le prix suffisant. Dès que la question sera posée de l'exercice du droit de préférence, et si les bénéficiaires acceptent l'adjudication, à ce prix, la vente sera définitive.

Il est toutefois encore convenu que ce droit de préférence ne pourrait pas s'exercer sur le magasin et le logement y afférant, en cas de vente de ce dernier en même temps que du fonds de commerce y exploité.

## **TITRE II : REGLEMENT DE COPROPRIETE**

### **CHAPITRE I : PROPRIETE PRIVATIVE ET COPROPRIETE INDIVISE :**

#### **Article 1 : Destination des lots :**

A l'exception des locaux du rez-de-chaussée, qui seront affectés à l'usage de commerce, la résidence est destinée à servir de résidence privée et de bureaux.

Il ne pourra toutefois jamais être toléré dans la résidence :

- 1) Aucun établissement insalubre, dangereux, incommode ou immoral.
- 2) Aucun établissement industriel de quelque nature que ce soit.
- 3) Aucun établissement qui, par le bruit, l'odeur ou les émanations, pourrait nuire aux voisins.
- 4) Aucun moteur quelconque insuffisamment déparasité.
- 5) Aucune pension de famille, location professionnelle ou de meublé et débit de boissons alcooliques quelconques.
- 6) Aucune réunion publique ou syndicale.
- 7) Aucun professorat de chant, d'instruments de musique et de danse.
- 8) Aucun institut de culture physique ou gymnastique.

Ces exemples sont donnés à titre indicatif mais non limitatif.

Rien ne s'oppose à ce que deux ou plusieurs commerces ou professions de même nature soient exercés dans le complexe, à l'exception, toutefois, d'un second commerce de tabac, cigare, l'exclusivité étant réservée au magasin A du rez-de-chaussée.

#### **Article 2 : Description de l'immeuble :**

La description de la « RESIDENCE » est faite à l'acte de base.

# LES STATUTS DE L'ACP REINE ASTRID

---

Elle comporte :

- a) Un niveau de sous-sol avec diverses caves privatives et locaux communs.
- b) Un rez-de-chaussée comprenant quatre magasins, un hall d'entrée, avec dégagements.
- c) Etages un à quatre inclus, comportant chacun trois appartements des types A, B et C.
- d) Etages cinq et six, comportant chacun deux appartements.

## **Article 3 : Division de l'immeuble :**

La résidence comporte des parties privatives ou privées dont chaque propriétaire aura la propriété exclusive et des parties communes dont la propriété appartiendra indivisément à tous les copropriétaires, chacun pour une fraction.

Les parties privées sont dénommées magasins, appartements ou bureaux.

## **Article 4 : Renonciation à l'accession :**

Tous les copropriétaires de la résidence devront se céder mutuellement et réciproquement le droit d'accession immobilière, pour donner à la division de l'immeuble sa base légale.

Ce droit vise tout ce qui ne se rapporte pas, pour chacun des copropriétaires, à l'appartement, magasin ou bureau dont il se réserve l'entière et exclusive propriété et aux quotes-parts afférentes à ces biens dans les parties communes à l'ensemble de la résidence.

Cette renonciation entraîne par voie de conséquence, la division de la résidence en parties communes et en parties privatives.

## **Article 5 : Parties communes :**

Sont réputées parties communes à la résidence, la totalité du sol lui servant d'assise, d'une superficie mesurée de trois cent cinquante-trois mètres carrés douze décimètres carrés, ainsi que tous les ouvrages exécutés sur le terrain, tels que : les fondations en général, l'ossature de la résidence, les gros murs de façade, les pignons de refend, toutes les toitures, l'entrée, le hall d'entrée, les accès aux cages d'escaliers et d'ascenseur ; lesdites cages, les parlophones et sonneries ; les ornements extérieurs des façades, à l'exclusion des garde-corps, balcons et terrasses ; les canalisations principales d'eau, du gaz, d'électricité et de chauffage, les gaines

## LES STATUTS DE L'ACP REINE ASTRID

---

de toutes ces canalisations, les décharges des eaux ménagères et pluviales, les chutes des water-closets, les gaines de cheminées, les gaines à ordures, les cages d'aération, les antennes de radio et de télévision, s'il en est placé - avec leurs ampliateurs et câbles de descentes ; les dégagements en sous-sol, les locaux aux poubelles, les locaux aux compteurs, la cabine à haute tension, tous les locaux d'usage général.

- L'installation de chauffage central avec ses locaux, l'équipement mécanique généralement quelconque, tuyauteries, vannes, cheminées ; le tank à mazout en sous-sol.

- Le transformateur d'énergie électrique et son équipement, si cette installation existe ou si elle n'est pas la propriété de l'administration productrice.

- Les ascenseurs, leur machinerie et leurs cages.

Les parties communes de la résidence, en ce compris le terrain lui servant d'assiette, sont divisées en dix mille/dix millièmes et sont réparties entre les magasins, les appartements ou bureaux, comme indiqué au tableau figurant à l'acte de base.

Ces proportions dans les divers biens sont indiquées principalement en vue de la répartition des charges communes à l'ensemble de la résidence.

### Remarques diverses :

a) Il est précisé qu'aucune quote-part particulière n'est attribuée aux caves privatives, lesquelles dépendent de l'appartement, magasin ou bureau auquel elles sont jointes et en font partie intégrante.

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

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

c) Les quotes-parts dans la communauté attribuées à chaque propriété privative prévue à l'acte de base, sont celles des propriétés normales, c'est-à-dire celles qui sont prévues

## LES STATUTS DE L'ACP REINE ASTRID

---

théoriquement, sous réserve des modifications apportées au fur et à mesure des ventes pour répondre aux convenances des amateurs, de telle manière que la quote-part afférente à chaque propriété privative ne sera, éventuellement fixée définitivement, que par l'acte authentique qui constituera le titre d'acquisition des futurs propriétaires.

Il est formellement stipulé que les quotes-parts ci-dessus fixées ne pourront être modifiées, quelles que soient les variations ultérieures subies par la valeur respective des biens privés, par suite de transformations ou de modifications faites à une partie du complexe ou par suite de toute autre circonstance, que par une décision de l'assemblée générale prise à l'unanimité de tous les copropriétaires.

### Toutefois :

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

- lorsque l'assemblée générale, à la majorité qualifiée requise par la loi, décide de travaux, de la division ou la réunion de lots ou d'actes de disposition, elle peut statuer, à la même majorité qualifiée, sur la modification de la répartition des quotes-parts de copropriété dans les cas où cette modification est nécessaire. Cette nécessité sera appréciée par un rapport motivé dressé par un notaire, un géomètre-expert, un architecte ou un agent immobilier, désigné par l'assemblée générale statuant à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés. Ce rapport sera annexé à l'acte modificatif des statuts de copropriété.

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

d) L'architecte de l'immeuble pourra apporter en cours de construction, les changements qu'il jugerait utiles ou nécessaires pour autant toutefois qu'ils n'affectent pas le gros-œuvre et ne risquent pas de réduire la résidence de l'immeuble.

Il pourra, si la nécessité absolue s'en faisait sentir, ou si une demande expresse en était faite par les constructeurs, modifier la composition et la disposition du sous-sol, du rez-de-chaussée ou des étages. En ce cas, les quotes-parts afférentes à chaque propriété privative

dans les choses et parties communes seront révisées par le notaire instrumentant et les copropriétaires devront apporter, si besoin en était, leur concours aux actes qu'il serait en devoir de dresser pour mettre la situation en concordance avec les modifications apportées. Les frais de ces actes seront supportés par les constructeurs.

e) 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.

Ces modifications se feront suivant les directives de l'architecte, pour autant que l'état des constructions le permette et aux frais exclusifs du propriétaire intéressé.

f) Edification d'étages supplémentaires : les consorts Matagne, Miévis et Dirick se réservent, si la ville de Waremme donnait son autorisation à ce sujet, d'augmenter le nombre des étages de la résidence.

Dans ce cas, il est stipulé, dès à présent, et pour lors :

1) Que les quotes-parts afférentes à chaque propriété privative dans la copropriété de la résidence, telles que ces quotes-parts sont déterminées à l'acte de base, seront modifiées, de même que la contribution aux charges communes afférentes à chacune de ces propriétés.

2) Que la construction d'un nombre supérieur d'étages dont il est question ci-dessus, ne modifiera pas en tout cas la division en dix mille/dix millièmes des parties communes à l'ensemble du complexe ; elle entraînera seulement, une modification, par voie de réduction proportionnelle, des quotes-parts afférentes à chaque propriété privative dans la copropriété, réduction que les constructeurs se réservent exclusivement le droit de fixer.

3) Que les quotes-parts des propriétés privatives dans la copropriété de l'immeuble, seront, en ce cas, révisées et souverainement fixées par les constructeurs, qui se réservent exclusivement ce droit, dans l'acte qui constatera définitivement le nombre d'étages de l'immeuble, et les modifications apportées par voie de conséquence, au statut immobilier.

4) Que les copropriétaires devront, si besoin en était, apporter leur concours à cet acte et, qu'en tout état de cause, la modification survenue au nombre d'étages et aux quotes-parts en copropriété de chaque propriété privative, n'entraînera pas une modification quelconque, soit en plus, soit en moins, des prix payés par les copropriétaires lors de leurs acquisitions.

### **Article 6 : Parties privatives :**

Les parties privatives sont : les quatre magasins du rez-de-chaussée et les seize appartements types.

Chaque propriété privée comprend ses parties constitutives et, notamment, les planchers, parquets ou revêtement avec leur isolation ; les cloisons intérieures non portantes ; les portes, fenêtres ; les volets, persiennes et garde-corps ; les portes palières ; les portes d'entrée des caves ; les canalisations intérieures ; les installations sanitaires et les décharges ou chutes jusqu'aux colonnes de descente ; l'installation de chauffage central intérieure à chaque bien privatif ; les plafonnages, les terrasses avec le revêtement de leur sol et les garde-corps métalliques ; la surface intérieure des murs séparant les appartements entre eux d'avec les paliers ; les installations électriques, du gaz et d'eau depuis les compteurs de ville.

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

### **Article 7 : Situation juridique des parties communes :**

Le partage des choses communes ne pourra jamais être demandé.

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

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

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

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

## LES STATUTS DE L'ACP REINE ASTRID

---

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

### **Article 8 : Caves :**

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

L'aliénation ou l'échange de cave entre copropriétaires est permis, sans qu'il en résulte un changement dans les quotes-parts afférentes au bien privatif affecté par ces aliénations ou échanges, dans les parties communes à l'ensemble de l'immeuble.

Il se pourrait que d'un appartement ou magasin ne dépende aucune cave ou que d'un appartement ou magasin en dépendent plusieurs.

### **Article 9 : Toitures :**

Les toitures de l'immeuble sont choses communes à l'ensemble de la résidence.

L'entretien et la réparation de ces toits, ainsi que la réparation de toutes dégradations sont compris dans les charges communes générales à l'immeuble (répartition en dix millièmes).

### **Article 10 : Jouissance des parties privatives :**

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

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

Les occupants devront toujours habiter l'immeuble bourgeoisement, honnêtement et en jouir de manière prudente et raisonnable.

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



## LES STATUTS DE L'ACP REINE ASTRID

---

Il peut modifier, comme bon lui semble, la distribution intérieure de ses lots, mais sous sa responsabilité à l'égard des dégradations et inconvénients qui en seraient la conséquence pour les parties communes et autres biens privés.

Il est interdit de faire des modifications aux choses communes, même à l'intérieur d'un bien privé, sauf à se conformer aux prescriptions ci-après.

Les réunions et divisions d'appartements ou magasins peuvent se faire ainsi qu'il est dit ci-avant, à l'article cinq point e).

### **Article 11 : Emménagement - Déménagement :**

L'occupant qui doit procéder à un déménagement doit prévenir le syndic quelques jours à l'avance car le déménagement sauvage est interdit. Il est interdit de se servir de l'ascenseur pour le déménagement des meubles lourds et encombrants. Il en est de même en ce qui concerne l'utilisation des escaliers. Le déménagement devra se faire exclusivement au moyen de la poulie, par l'extérieur, ou au moyen d'un élévateur.

S'il était constaté des dégâts, ils seront à charge du propriétaire ayant autorisé le déménagement par la cage d'escalier.

Quand un occupant quitte définitivement un appartement, il est tenu de prévenir le syndic et de lui communiquer sa nouvelle adresse.

Une indemnité, non récupérable de 45euros sera perçue par l'assemblée générale pour tout emménagement ou déménagement effectué ou à effectuer.

Les charges mensuelles seront payées au compte de l'association, au plus tard, le septième jour ouvrable de chaque mois. Tout retard sera porté à la connaissance de propriétaire.

### **Article 12 : Modifications aux choses communes :**

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

Il est fait exception à cette règle pour les travaux imposés par la loi et des 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.

Le coût des travaux et les honoraires de l'architecte, seront à la charge du propriétaire qui fait exécuter les travaux.

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

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

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

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

de cet envoi recommandé, former opposition contre les travaux envisagés via envoi recommandé à l'expéditeur, et ce sur la base d'un intérêt légitime. Il y a un intérêt légitime dans les situations suivantes :

- il existe déjà une telle infrastructure dans les parties communes concernées du complexe, ou;
- l'infrastructure ou les travaux de réalisation de celle-ci provoquent d'importants dommages relatifs à l'apparence de l'immeuble ou des parties communes, à l'usage des parties communes, à l'hygiène ou à leur sécurité, ou ;
- aucune optimisation de l'infrastructure ne résulte des travaux envisagés ou les travaux envisagés alourdissent la charge financière des autres copropriétaires ou utilisateurs. Celui qui installe cette infrastructure, l'entretient ou procède à sa réfection s'engage à exécuter les travaux de la manière qui engendre le moins de nuisances possibles pour les occupants et, pour ce faire, à se concerter de bonne foi avec les autres copropriétaires ou, s'il y a un syndic, avec lui. Les copropriétaires, les occupants ou, s'il y a un syndic, ce dernier peuvent à tout moment suivre les travaux et demander des informations à leur sujet au copropriétaire ou opérateur de service d'utilité publique concerné.

### **Article 14 : Modifications au style et à l'harmonie de l'immeuble :**

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

Il en sera notamment ainsi des portes d'entrée des appartements et autres locaux particuliers, des fenêtres, des garde-corps, des balcons et de toutes les parties visibles de la rue, et cela même en ce qui concerne les peintures.

### **Article 15 : Installation particulière :**

Les propriétaires d'appartements et magasins pourront établir des postes privés de radio et de télévision dans les limites fixées par l'article 10 ci-dessus.

## LES STATUTS DE L'ACP REINE ASTRID

---

Dans le cas où l'installation entraînerait des modifications aux choses communes, les formalités prévues à l'article 12 seront observées.

### **Article 16 : Servitudes :**

a) Toutes les caves privatives ainsi que les dégagements et couloirs y accédant, devront, au besoin, servir d'abri pour tous les occupants de l'immeuble, si la nécessité s'en faisait sentir. L'état de nécessité sera décrété par le conseil de copropriété de la résidence.

b) D'une manière générale, tous les biens privatifs sont grevés d'une servitude qui oblige les propriétaires à donner accès par leurs appartements, magasins ou caves, pour toutes réparations et nettoyages des parties communes et à laisser effectuer aux gaines et canalisations, communes ou privatives logées dans les gaines, tous travaux d'entretien, de réparation ou de remplacement, et sans pouvoir réclamer d'indemnité de ce chef. Il en est de même pour l'entretien du chauffage et des canalisations, purge des radiateurs et remplacement.

c) La cabine à haute tension et son installation, sont prévues pour desservir également un autre immeuble à propriétés privatives multiples à édifier éventuellement sur le restant du terrain des consorts Matagne, Miévis et Dirick, et une ou plusieurs propriétés mettant ce terrain à front de la rue de Huy.

Ces servitudes réelles et perpétuelles sont constituées par le présent acte et grèvent les parties communes de la résidence, soit totalement soit partiellement.

### **CHAPITRE II : ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES :**

#### **Article 17 : Association des copropriétaires :**

##### **1- Dénomination - Siège :**

Cette association est dénommée « **A.C.P. AV REINE ASTRID 7** ».

Elle a son siège dans l'immeuble, à 4300 Waremmes, avenue Reine Astrid, numéro 7. Elle est titulaire du numéro d'entreprise suivant : 0850.226.378.

## 2- Personnalité juridique - Composition :

L'association des copropriétaires dispose de la personnalité juridique.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

---

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<sup>er</sup>, 2:106 et 2:147 du Code des sociétés et des associations sont applicables à la liquidation de l'association des copropriétaires.

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

Cet acte contient :

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

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

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

### **CHAPITRE III : CHARGES ET RECETTES COMMUNES :**

Principe :

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.

#### **A. Charges :**

##### **Article 18 : Contribution des charges :**

D'une façon générale, les dépenses communes se répartissent, sauf les exceptions prévues ci-après, entre tous les copropriétaires, proportionnellement au nombre de dix millièmes que chacun possède dans la copropriété.

##### **Article 19 : Consommations individuelles :**

## LES STATUTS DE L'ACP REINE ASTRID

---

En principe, les consommations individuelles d'eau, du gaz, d'électricité, de calories pour le chauffage central, et d'énergie quelconque et autres, sont payées par l'utilisateur. Des branchements avec compteurs seront établis pour chaque propriété privative pour les consommations de fluide et les paiements des consommations indiquées par ces compteurs se feront directement par les divers propriétaires, aux administrations productrices de ces fluides.

Lorsque l'établissement des compteurs individuels ne peut être réalisé, la dépense correspondante entre dans les charges communes ou dans les charges du chauffage central.

Lorsqu'une administration productrice de fluide exige l'établissement d'un compteur général de passage pour tout l'immeuble, la dépense totale est déterminée par l'indication de ce compteur général, réglée par les soins du syndic et répartie par ce dernier entre les copropriétaires sur la base des compteurs individuels des propriétés privatives.

### **Article 20 : Division des charges communes :**

Les charges communes sont de quatre espèces :

- a) Les charges générales incombant aux propriétaires dans la proportion de leurs droits sur les choses communes.
- b) Les frais d'entretien et de gestion.
- c) Les frais de chauffage.
- d) Les frais de réparations.

### **Article 21 : Charges générales :**

Elles comportent :

- a) Les impôts, taxes et redevances de toute nature auxquels seront assujetties les choses communes.

Ces charges seront réparties en dix millièmes ou d'une autre façon, si elles intéressent une partie seulement des occupants.

- b) Les primes d'assurances qui sont de cinq espèces :

- Assurance incendie : prime répartie suivant les dix millièmes.



## LES STATUTS DE L'ACP REINE ASTRID

---

- Assurance utilisation de l'ascenseur : prime répartie entre les propriétaires d'appartements et magasins, suivant les dix millièmes, les propriétaires des magasins A, B et C n'intervenant toutefois pas dans ces frais.
- Assurance responsabilité civile du fait de l'immeuble, prévue à l'article 34 ci-après : prime répartie suivant les dix millièmes.
- Assurance accident : voyez article 34 b) ci-après, répartition en dix millièmes.
- Eventuellement assurance dégâts des eaux : cette prime sera répartie entre les propriétaires de biens privés ; sa répartition se fera en dix millièmes.

### **Article 22 : Frais d'entretien et de gestion :**

#### **A) Relatifs à l'immeuble d'habitation :**

Ils comprennent :

- a) Les frais d'administration et de gérance, y compris le traitement du syndic.
- b) Les charges de nettoyage des trottoirs, hall d'entrée, et réduits ; les gages des femmes d'ouvrage engagées par le syndic.
- c) Le paiement de la consommation eau du compteur commun à tout l'immeuble.
- d) Le paiement de la consommation lumière du compteur commun à tout l'immeuble.
- e) Les frais de remplacement du matériel courant (poubelles, paillasons d'entrée, mobilier commun, matériel de nettoyage, ampoules, etc.).
- f) La consommation du compteur électrique de force motrice pour tout l'immeuble.
- g) Les dépenses et frais d'entretien des parties communes générales au complexe, de leur conservation et des réparations à y faire (par exemple : réparations ou entretien de la toiture de la résidence, remplacement de celle-ci, peinture de la façade de la résidence, etc.).

Tous ces frais seront répartis et supportés par les propriétaires privés proportionnellement à leurs parts dans le bien commun.

### B) Concernant l'ascenseur :

Le paiement des frais d'entretien de l'ascenseur, les réparations et le remplacement des pièces ou même total, incombent aux propriétaires privés en proportion de leurs droits dans le bien commun, les propriétaires des magasins A, B, C n'intervenant pas dans ces frais, n'ayant aucun accès à l'ascenseur.

Remarque générale : les énumérations qui précèdent sont énonciatives et non limitatives.

### **Article 23 : Répartition des frais de chauffage :**

Les frais de consommation du combustible par l'installation de chauffage central, sont répartis suivant les indications relevées annuellement sur les compteurs de chaleur, par la compagnie des compteurs de chaleur ou autre spécialiste. La ventilation exacte de cette dépense ne sera donc possible qu'après une saison de chauffage.

Les achats de combustible et leur paiement sont faits par le syndic.

A) Une partie de ces achats, soit vingt-cinq pour cent, sera toujours payée à titre de charges communes, se justifiant comme suit :

- Quinze pour cent en déperdition de calories, déperdition tenant compte du rendement des brûleurs, des chaudières et des calories perdues dans la cheminée.
- Dix pour cent affectés au chauffage des parties communes, hall d'entrée, cages d'escalier et colonnes communes, montantes et descendantes, traversant les parties privées.

Ces vingt-cinq pour cent, de même que les dépenses occasionnées par l'entretien, les réparations ou le renouvellement des installations communes de chauffage central, seront réparties en proportion des droits de chacun dans le bien commun.

B) Le solde, soit septante-cinq pour cent, sera réparti suivant les indications relevées aux compteurs de chaleur.

### **Article 24 : Modification de la répartition des charges :**

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

### **Article 25 : Téléphone :**

Les frais de téléphone commun, s'il est installé, (installation et autres frais que les communications) se répartiront, par parts égales, entre les propriétaires de biens privatifs branchés au tableau de l'immeuble.

L'usage du téléphone fera l'objet d'un règlement à établir par le syndic.

### **Article 26 : Augmentation des charges :**

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

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

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

### **B) Recettes :**

#### **Article 27 : Gestion des recettes :**

Dans le cas où des recettes communes seraient effectuées à raison des parties communes, elles seraient acquises à chaque propriétaire proportionnellement à ses quotes-parts dans les parties communes fixées à l'acte de base.

Le syndic est chargé d'effectuer les recettes qui proviennent des choses communes.

### **C) Cession d'un lot :**

#### **Article 28 : Cession d'un lot :**

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

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

- 1° le montant du fonds de roulement et du fonds de réserve, au sens de l'article 3.86, § 3, alinéas 2 et 3 du Code civil ;
- 2° le montant des arriérés éventuels dus par le copropriétaire sortant, en ce compris les frais de récupération judiciaires ou extrajudiciaires, ainsi que les frais de transmission des informations requises en vertu du présent paragraphe et du paragraphe b) du présent article ;
- 3° la situation des appels de fonds destinés au fonds de réserve et décidés par l'assemblée avant la date certaine du transfert de propriété ;
- 4° le cas échéant, le relevé des procédures judiciaires en cours relatives à la copropriété et des montants en jeu ;
- 5° les procès-verbaux des assemblées générales ordinaires et extraordinaires des trois dernières années, ainsi que les décomptes périodiques des charges de deux dernières années ;
- 6° une copie du dernier bilan approuvé par l'assemblée générale de l'association des copropriétaires.

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

##### **b) Obligations du notaire :**

En cas d'acte entre vifs translatif ou déclaratif de propriété ou de transfert pour cause de

## LES STATUTS DE L'ACP REINE ASTRID

---

décès, le notaire instrumentant est tenu de requérir le syndic, par envoi recommandé, de lui transmettre les informations et documents suivants outre, le cas échéant, l'actualisation des informations visées au paragraphe a) du présent article :

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

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

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

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

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

Le notaire transmet ensuite ces documents au copropriétaire entrant.

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

### c) Obligation à la dette :

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

## LES STATUTS DE L'ACP REINE ASTRID

---

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<sup>er</sup>, alinéa 2 du Code civil.

### d) Décomptes :

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

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

### e) Arriérés de charges :

Lors de la passation d'un acte authentique de cession d'un lot, le notaire instrumentant doit

retenir, sur les sommes dues, les arriérés des charges ordinaires et extraordinaires en ce compris les frais de récupération judiciaire et extrajudiciaire des charges, dus par le copropriétaire sortant ainsi que les frais de transmission des informations requises en vertu de l'article 3.94, §§ 1<sup>er</sup> à 3 du Code civil. Toutefois, le notaire instrumentant devra préalablement payer les créanciers privilégiés, hypothécaires, ou ceux qui lui auraient notifié une saisie-arrêt ou une cession de créance.

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

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

### **D) Comptabilité :**

#### **Article 29 : Comptabilité :**

##### **a) Fonds de roulement - Fonds de réserve :**

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

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

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

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

### b) Non-paiement des relevés :

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

Un compte doit se solder dans la huitaine de sa réception. A défaut de régler son dû dans le délai imparti, le compte sera majoré d'un demi pour cent par quinzaine de retard, au profit du fonds commun, sans préjudice à l'exigibilité du principal, chaque quinzaine commencée étant comptée due en entier. Dans le cas où le syndic fait les avances de fonds (c'est-à-dire quand il n'y a pas de provisions versées) les majorations pour retard resteront acquises au syndic.

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

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

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

Le syndic présente annuellement les comptes généraux de l'association des copropriétaires.

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



Le syndic présente ses comptes trimestriellement à chaque propriétaire et usager qui lui remboursera sa part de dépense ; il tiendra sa comptabilité suivant un modèle approuvé par l'assemblée générale.

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

### **CHAPITRE : REPARATIONS ET TRAVAUX :**

#### **Article 30 : Genre de réparations et travaux :**

Les travaux sont répartis en deux catégories :

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

#### **Article 31 : Actes conservatoires et d'administration provisoire :**

Le syndic dispose des pleins pouvoirs pour exécuter les travaux ayant un caractère conservatoire, sans devoir demander l'autorisation de l'assemblée générale. Les copropriétaires ne peuvent jamais y faire obstacle.

Sont assimilés à des actes conservatoires tous les travaux nécessaires à l'entretien normal et à la conservation du bien, tels que ceux-ci sont fixés dans le « Guide Pratique pour l'Entretien des Bâtiments » (C.S.T.C.), la dernière édition devant être prise en considération.

#### **Article 32 : Autres réparations ou travaux :**

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

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

## **Article 33 : Servitudes relatives aux travaux :**

Les propriétaires devront donner accès par leur propriété privative, pour toutes réparations, nettoyage et surveillance des parties communes de l'immeuble.

Si les propriétaires ou occupants s'absentent, ils devront remettre une clé de leur propriété privative à un mandataire habitant l'agglomération Waremmienne, dont le nom et l'adresse devront être connus du syndic.

Tous les copropriétaires ou occupants, devront supporter les échafaudages nécessaires pour la réfection, la peinture ou le crépissage des façades, la réparation des toitures, terrasses, etc.

Les propriétaires devront supporter, sans indemnité, toutes réparations aux choses communes qui seront décidées en vertu des dispositions qui précèdent.

## **CHAPITRE V : ASSURANCES - RECONSTRUCTION :**

### **Article 34 : Assurances diverses :**

#### **a) Responsabilité civile :**

La responsabilité du fait de l'immeuble en général et d'une façon générale toutes les charges de l'immeuble, seront supportées par tous les copropriétaires intéressés, proportionnellement à leurs parts dans le bien commun, fixée à l'acte de base de la résidence, pour autant qu'il s'agisse de choses communes et sans préjudice au recours que les copropriétaires pourraient exercer contre celui dont la responsabilité personnelle est engagée, tiers ou copropriétaire. Les polices d'assurance seront d'ailleurs contractées ainsi qu'il est dit ci-après.

Une assurance couvrant la responsabilité du fait de l'immeuble et des accessoires, garantissant tant les occupants et propriétaires que tous tiers, sera souscrite par les soins du syndic, pour les capitaux à déterminer par l'assemblée générale.

#### **b) Assurance contre les accidents de travail :**

Une assurance sera contractée par les soins du syndic, contre les accidents de travail pouvant survenir aux femmes d'ouvrage et en général à tout le personnel employé dans le complexe, ainsi qu'à tout visiteur ou fournisseur quelconque, de même survenant sur les trottoirs devant

la résidence, par suite de leur encombrement, défaut d'entretien, défaut d'enlèvement des ordures, verglas ou neige.

L'article 21 b) est d'application pour le paiement des primes.

c) Assurance utilisation ascenseur :

Une assurance devra être régulièrement contractée et maintenue en vigueur, par les soins du syndic, contre les accidents pouvant provenir de l'utilisation de l'ascenseur, que la victime soit un occupant ou un étranger. Cette assurance couvrira également tous les dégâts matériels à résulter de cette utilisation. L'article 22 B) du présent règlement est d'application pour le paiement de cette prime.

d) Assurance dégâts des eaux :

Eventuellement, une assurance devra être régulièrement contractée et maintenue par les soins du syndic, contre tous dégâts pouvant provenir de l'utilisation des eaux dans l'immeuble (fuite, rupture de conduites ou canalisations ou refoulement, etc.). Toutefois, le syndic devra en référer, au préalable, à l'assemblée générale.

Chaque propriétaire d'appartement, magasin ou bureau contribuera au paiement de ladite prime, dans la proportion de ses droits dans les parties communes.

**Article 35 : Assurance incendie et reconstruction :**

L'immeuble devra toujours être assuré à une compagnie agréée par l'assemblée générale et pour des montants agréés par celui-ci. L'assurance devra toujours couvrir, fondations comprises, des sommes suffisantes pour assurer la reconstruction du complexe ; elle sera faite « valeur à neuf ».

**Article 36 : Assurance commune :**

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

## LES STATUTS DE L'ACP REINE ASTRID

---

Le syndic acquittera la ou les primes, comme charges communes remboursables dans la proportion des dix millièmes de chacun dans la copropriété.

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

Chacun des copropriétaires aura droit à son exemplaire des polices.

### **Article 37 : 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 38 : Assurance du mobilier :**

Chaque occupant doit assurer personnellement son mobilier, à ses frais, à une compagnie d'assurance solvable. Il doit s'assurer contre l'incendie, les explosions de gaz, la foudre, les risques électriques, les dégâts des eaux, les risques locatifs, ainsi que les risques contre les voisins. L'occupant doit justifier cette assurance et le paiement régulier des primes, à toute demande du syndic.

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

### **Article 39 : Encaissement des indemnités :**

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

### **Article 40 : Affectation des indemnités :**

L'utilisation des indemnités sera réglée comme il suit :

#### **a) Si le sinistre est partiel :**

Le syndic emploiera l'indemnité par lui encaissée à la remise en état des lieux sinistrés ou à la reconstruction partielle, lorsque cette remise en état ou cette reconstruction partielle est

décidée à la majorité des quatre-cinquièmes des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Si l'indemnité est insuffisante, le supplément sera recouvré par le syndic à charge de tous les copropriétaires, proportionnellement à leurs droits dans l'immeuble sinistré.

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

b) Si le sinistre est total :

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

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

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

Le prix de la cession, à défaut d'accord entre parties, sera déterminé par un expert nommé par le président du tribunal civil de Liège, à la requête de la partie la plus diligente et qui jugera souverainement et sans appel.

L'assemblée générale pourra toutefois décider à la majorité des quatre-cinquièmes des voix des copropriétaires présents ou représentés de la démolition et de la reconstruction totales de l'immeuble pour des raisons de salubrité ou de sécurité ou de coût excessif par rapport à la valeur de l'immeuble existant d'une mise en conformité de l'immeuble aux dispositions légales. Dans ce cas, un copropriétaire peut abandonner, contre compensation, son lot en

faveur des autres copropriétaires, si la valeur de celui-ci est inférieure à la quote-part qu'il devrait prendre en charge dans le coût total des travaux. A défaut d'accord, la compensation est déterminée par le juge en fonction de la valeur vénale actuelle du lot concerné, abstraction faite de la décision de l'assemblée générale.

La destruction même totale de l'immeuble n'entraîne pas à elle seule la dissolution de l'association des copropriétaires. Si l'immeuble n'est pas reconstruit l'indivision prend fin et les choses communes seront partagées ou licitées en ce qui concerne la résidence en cause. L'indemnité d'assurance et le produit de la licitation seront répartis entre les propriétaires dans la proportion de leurs droits dans l'ensemble de la résidence.

### **Article 41 : Assurances complémentaires :**

a) Si des embellissements ont été faits par les propriétaires à leur propriété privative, il leur appartient de les assurer à leurs frais. Ils pourront néanmoins les assurer sur la police générale, mais à charge d'en supporter la surprime et sans que les autres copropriétaires aient à intervenir dans le financement des frais de reconstruction éventuelle.

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

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

### **CHAPITRE VI : ACTIONS EN JUSTICE :**

#### **Article 42 : Actions en justice :**

##### **a) Par l'association des copropriétaires :**

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

Nonobstant l'article 3.86, § 3 du Code civil, l'association des copropriétaires a le droit d'agir en justice, tant en demandant qu'en défendant, conjointement ou non avec un ou plusieurs

copropriétaires, en vue de la sauvegarde de tous les droits relatifs à l'exercice, à la reconnaissance ou à la négation de droits réels ou personnels sur les parties communes, ou relatifs à la gestion de celles-ci, ainsi qu'en vue de la modification des quotes-parts dans les parties communes ou de la modification de la répartition des charges. Elle est réputée avoir la qualité et l'intérêt requis pour la défense de ces droits.

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

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

Dans le cas visé à l'article 3.88, § 1<sup>er</sup>, 2<sup>o</sup>, 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 demander au juge d'annuler ou de réformer une décision irrégulière, frauduleuse ou abusive de l'assemblée générale, si elle lui cause un préjudice personnel.

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

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

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

Tout copropriétaire peut demander au juge de rectifier :

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

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

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

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



## LES STATUTS DE L'ACP REINE ASTRID

---

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

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

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

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

Dans le cas de l'action visée au paragraphe 1<sup>er</sup>, alinéa 6 de l'article 3.92 du Code civil, tous les frais et honoraires judiciaires et extrajudiciaires de cette action sont toujours à charge de l'association des copropriétaires sans participation des copropriétaires contre lesquels l'action est dirigée. Par dérogation à l'article 1017, alinéa 1<sup>er</sup>, 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<sup>o</sup> du Code civil et au plus tard dans les quatre mois de la date de l'assemblée générale.

## **CHAPITRE VII : DISPOSITIONS DIVERSES :**

### **Article 43 : Force obligatoire :**

Le présent règlement de copropriété est obligatoire pour tous les propriétaires actuels et futurs ainsi que pour tous ceux qui posséderont un droit de quelque nature qu'il soit dans le complexe.

Une expédition en sera annexée dans les contrats translatifs de propriété ou de jouissance affectant tout ou partie du complexe.

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