



Le 03/01/2023

ADAPTATION DES STATUTS

DE LA « RESIDENCE PRINCE DE LIEGE II »

Située à 4300 Waremme, rue des Fabriques 28 N° d'entreprise : 0850. 738.005

LES STATUTS DE L'ACP PRINCE DE LIEGE II

ACTE DE BASE

REGLEMENT DE COPROPRIETE

MISE EN CONFORMITE AUX LOIS DU TRENTA JUIN MIL NEUF CENT NONANTE-QUATRE, DU DEUX JUIN DEUX MIL DIX, DU QUINZE MAI DEUX MIL DOUZE, DU DIX-HUIT JUIN DEUX MIL DIX-HUIT ET DU 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 14 septembre 1990 de Maître Paul REARD, Notaire à Waremme, enregistré à Waremme, transcrit au troisième bureau des hypothèques à Liège, le 9 octobre 1990, volume 5692, numéro 31, organisant les statuts de la copropriété et de l'indivision forcée de la résidence « **PRINCE DE LIEGE II** » ;

Vu l'acte de base modificatif du 7 septembre 2018 de Maître Olivier BEAUDUIN, Notaire résidant à Waremme, enregistré au bureau d'enregistrement bureau sécurité juridique Liège 3 le 20 septembre 2018,

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 PRINCE DE LIEGE II

Qu'il est précisé à l'acte du 14 septembre 1990 :

ONT COMPARU

De première part :

La Société Anonyme « D.D.P. », ayant son siège social à Gand, Koning Leopold II laan, 17/d, constituée aux termes d'un acte reçu par maître Eric De Wulf, notaire à Oostakker-Gand, le dix septembre mil neuf cent quatre-vingt-six, publiée aux annexes du Moniteur belge du neuf octobre suivant sous le numéro 861009-237, inscrite au registre de commerce de Gand sous le numéro 146.465, T.V.A. numéro 423.726.682.

Ici représentée par son administrateur délégué monsieur Wilfried DERVEAUX, demeurant à Gand, Koning Leopold II laan, 17d, agissant en vertu des pouvoirs lui conférés par l'assemblée générale constitutive de la société.

De seconde part :

La Société Anonyme « DERIMMO », ayant son siège social à Gand, Koning Leopold II laan, 17/d, société constituée sous la forme d'une Société de Personnes à Responsabilité Limitée aux termes d'un acte reçu par maître Eric De Wulf, notaire à Oostakker-Gand, le dix-huit février mil neuf cent quatre-vingt-trois, publié aux annexes du Moniteur belge du dix mars suivant sous le numéro 773-12, inscrite au registre de commerce de Gand sous le numéro 134.440, société transformée en Société Anonyme aux termes d'une assemblée générale extraordinaire reçue par ledit notaire De Wulf, en date du treize juillet mil neuf cent quatre-vingt-huit, publiée aux annexes du Moniteur belge du neuf août suivant sous le numéro 880809-44.

Ici représentée par son administrateur délégué, monsieur Wilfried DERVEAUX, demeurant à Gand, Koning Leopold II laan, 17/d, agissant en vertu des pouvoirs lui conférés par l'assemblée générale constitutive de la société.

Ci-après dénommée indifféremment « le constructeur » ou « le promoteur ».

Lesquels ont requis le notaire soussigné de constater authentiquement ce qui suit :

LES STATUTS DE L'ACP PRINCE DE LIEGE II

TITRE I : ACTE DE BASE

CHAPITRE I : EXPOSE PRELIMINAIRE :

A. Désignation et origine de propriété du terrain d'assise :

La Société Anonyme « D.D.P. » comparante de première part déclare être propriétaire du bien immeuble dont la désignation suit :

Désignation du bien :

Ville de Waremme - Première division :

Une parcelle de terrain, sise rue des Fabriques, cadastrée section C, partie du numéro 855c8, d'une contenance mesurée de neuf cent soixante-cinq mètres carrés, tenant d'un côté et du fond à Rosalco et de l'autre côté à « D.D.P. ».

Origine de propriété :

La Société Anonyme « D.D.P. » déclare être propriétaire du bien prédécrit pour l'avoir acquis de la Société Anonyme « ROSALCO » ayant son siège à Frasnes-lez-Anvaing, aux termes d'un acte reçu par le notaire soussigné le vingt-huit août mil neuf cent nonante, transcrit au troisième bureau des hypothèques à Liège, le dix septembre suivant volume 5674 n° 12.

La Société Anonyme « ROSALCO » en était propriétaire pour l'avoir acquis avec d'autres de la Société Anonyme « Beauduin et Industrie Agricole » à Waremme, aux termes de l'acte reçu par le notaire Decroyer à Frasnes-lez-Anvaing le vingt-huit décembre mil neuf cent quatre-vingt-neuf, transcrit au troisième bureau des hypothèques à Liège, le dix-neuf janvier suivant, volume 5569, numéro 11, contenant absorption de la S.A. « Beauduin et Industrie Agricole », à Waremme.

Et le bien appartenait à cette dernière en vertu de l'apport lui effectué lors de sa constitution aux termes d'un acte reçu par le notaire soussigné le vingt-huit décembre mil neuf cent cinquante-sept, transcrit au troisième bureau des hypothèques à Liège, le onze janvier mil neuf-cent cinquante-huit, volume 935, numéro 12.

B. Déclarations d'intention :

Le promoteur a formé le projet d'ériger sur les parcelles de terrain prédécrites, le tout à ses frais, risques et périls, et sous son entière responsabilité, un immeuble à propriétés privatives multiples qui sera régi par les articles 3.78 à 3.100 du Code civil relatif au régime de copropriété et de l'indivision forcée, ainsi que par les dispositions du présent acte de base et de ses annexes.

Le complexe immobilier portera la dénomination de « **PRINCE DE LIEGE II** », et comprendra :

- Un sous-sol, comportant treize caves et six caves réserves.
- Un rez-de-chaussée et six étages dont un en retrait, comportant à chaque étage deux appartements privatifs et des parties communes.

Chaque propriété privative se verra attribuer, à l'exception des caves et réserves en sous-sol, des quotes-parts dans les parties communes générales à l'ensemble du complexe et plus spécialement encore dans son terrain d'assise.

C. Autorisation de bâtir - Dépôt des plans :

Le promoteur a fait dresser par monsieur l'architecte Jacques LOGNARD de Waremmé, immatriculé sous le numéro 2264 de la province de Liège, les plans de la résidence.

Ces plans ont été approuvés et le permis de bâtir a été accordé par le Collège Echevinal de Waremmé en date du vingt-trois juillet mil neuf cent nonante.

Une photocopie de ce permis de bâtir demeurera ci-annexée.

D'autre part, le promoteur dépose pour être annexés au présent acte, copie des plans dont s'agit, savoir :

- plan sous-sol, étage type, penthouse, toiture, situation et implantation ;
- plan rez-de-chaussée et garages ;
- plan façade principale - façade arrière et coupe.

Le promoteur dispense expressément de faire transcrire lesdits plans.

CHAPITRE II : DESCRIPTION DE L'IMMEUBLE - ANALYSE DE PLANS :

A. Sous-sol :

On y remarque :

1° Des parties communes à l'ensemble de l'immeuble tels que :

La cage d'escalier et d'ascenseur, le local pour compteurs eau et chaufferie, le local poubelles, les couloirs, toutes les canalisations, ventilations, gaines, conduits, chutes et chambres de visite à l'usage commun avec leurs appareillages et accessoires.

2° Des parties privatives étant :

- Treize caves privatives désignées rez, G1, D1, G2, D2, G3, D3, G4, D4, G5, D5, TG et TD ;
- six caves réserves privatives numérotées R.1 à R.6.

Etant stipulé que le promoteur pourra affecter, après enlèvement de la terre, la partie du sous-sol se trouvant sous le passage vers garages, figurant au plan du rez-de-chaussée.

Soit à destination de locaux communs, tels réserve de mazout, soit à destination de lots privatifs, tels caves-réserves à attribuer aux appartements.

B. Rez-de-chaussée :

On y distingue :

1° Des parties communes à l'ensemble de l'immeuble tels que :

Un porche d'entrée, un hall d'entrée avec ascenseur et escaliers, une armoire compteur avec une cabine de haute tension (électricité), un passage vers les garages, accès et aire de manœuvre pour garages.

2° Des parties privatives étant :

Quinze garages numéros G.1 à G.15 et un appartement dénommé rez-de-chaussée.

LES STATUTS DE L'ACP PRINCE DE LIEGE II

Description détaillée des garages et appartements résidentiels :

Chaque garage comprend :

Le local qui le compose et sa porte et ses clés, d'une superficie approximative de seize mètres carrés.

L'appartement sis au rez-de-chaussée comprenant :

- en propriété privative et exclusive :

Un hall d'entrée avec vestiaire, un living, une cuisine, une salle de bain avec W.C. et trois chambres à coucher, une véranda et l'usage du jardin.

Et en sous-sol, la cave numérotée R5 et la cave Rez.

- en copropriété et indivision forcée :

Les huit cents/dix millièmes des parties communes de la « **RESIDENCE PRINCE DE LIEGE II** », en ce compris le terrain.

C. Premier étage :

On y distingue :

1° Des parties communes à l'ensemble de l'immeuble étant :

La cage d'ascenseur, l'escalier, le palier d'étage et une armoire compteurs.

2° L'appartement deux chambres de type G d'une superficie approximative de cent un mètres carrés, terrasses non comprises, comprenant en propriété privative et exclusive :

- Un hall d'entrée, un W.C., un débarras, une salle de bain équipée, un living et une cuisine avec terrasse en façade avant, deux chambres à coucher avec terrasse à l'arrière.

3° L'appartement deux chambres de type D d'une superficie approximative de cent un mètres carrés, terrasses non comprises, comprenant en propriété privative et exclusive :

- Un hall d'entrée, un W.C., un débarras, une salle de bain équipée, un living et une cuisine avec terrasse en façade avant, deux chambres à coucher à l'arrière dont une avec terrasse.

D. Deuxième étage :

On y remarque :

1° Des parties communes à l'ensemble de l'immeuble étant :

La cage d'ascenseur, l'escalier et le palier d'étage commun et une armoire-compteurs.

2° Des parties privatives étant :

Deux appartements résidentiels dénommés de types G.2 et D.2.

La description détaillée de ces appartements résidentiels est exactement la même que la description des appartements du premier étage.

E. Troisième étage :

On y remarque :

1° Des parties communes à l'ensemble de l'immeuble étant :

La cage d'ascenseur et d'escalier, le palier d'étage commun et une armoire-compteurs.

2° Des parties privatives étant :

Deux appartements résidentiels dénommés de types G.3 et D.3.

La description détaillée de ces appartements résidentiels est exactement la même que la description des appartements du premier étage.

F. Quatrième étage :

On y remarque :

1° Des parties communes à l'ensemble de l'immeuble étant :

La cage d'ascenseur et d'escalier, le palier d'étage commun et une armoire-compteurs.

2° Des parties privatives étant :

Deux appartements résidentiels dénommés de types G.4 et D.4.

La description détaillée de ces appartements résidentiels est exactement la même que la description des appartements du premier étage.

G. Cinquième étage :

On y remarque :

1° Des parties communes à l'ensemble de l'immeuble étant :

La cage d'ascenseur et d'escalier et le palier d'étage commun et une armoire-compteurs.

2° Des parties privatives étant :

Deux appartements résidentiels dénommés de types G.5 et D.5.

La description détaillée de ces appartements résidentiels est exactement la même que la description des appartements du premier étage.

H. Sixième étage :

On y remarque :

1° Des parties communes à l'ensemble de l'immeuble étant :

La cage d'ascenseur et d'escalier, le palier d'étage commun et une armoire compteurs.

2° Des parties privatives étant :

Deux appartements résidentiels dénommés penthouse G.P et D.P.

Description détaillée des appartements résidentiels :

1° L'appartement deux chambres de type penthouse G.P. d'une superficie approximative de quatre-vingt-neuf mètres carrés, terrasses non comprises, comprenant en propriété privative et exclusive :

- Un hall d'entrée avec débarras, un W.C., une salle de bain équipée, un living en façade avant avec terrasse, deux chambres avec terrasse en façade arrière.

2° L'appartement deux chambres de type penthouse D.P. d'une superficie approximative de quatre-vingt-neuf mètres carrés, terrasses non comprises, comprenant en propriété privative et exclusive :

-Un hall d'entrée avec débarras, un W.C., une salle de bain équipée, un living en façade avant avec terrasse, deux chambres à coucher en façade arrière dont une avec terrasse.

I. Toiture :

On y remarque des parties communes tels que :

-La toiture du sixième étage proprement dite avec son ossature, son isolation, sa couverture ; toutes les cheminées et gaines avec souches, couvertures et autres accessoires ; les couvre-murs, garnitures et protections diverses ; les canalisations, chenaux, tuyauteries d'évacuation des eaux pluviales avec les chutes et accessoires, le cabanon de l'ascenseur et un accès vers la toiture.

Etant fait observer que l'usage de la toiture peut être attribué à un propriétaire d'appartement par décision du promoteur, prise avant la première assemblée générale suivant la réalisation de tous les appartements.

CHAPITRE III : OBSERVATIONS DIVERSES :

1° Modifications éventuelles :

La description de l'ensemble immobilier constitué par la « **RESIDENCE PRINCE DE LIEGE II** » a été faite sur base des plans ci-annexés.

Toutefois, il se pourrait que pour satisfaire aux besoins de la construction ou pour répondre aux convenances des futurs propriétaires, des modifications soient apportées, postérieurement à la signature du présent acte, mais avant l'agrément définitive des parties communes, à la composition et à la disposition des parties communes et privatives de la « **RESIDENCE PRINCE DE LIEGE II** », le tout, sans préjudice aux droits acquis.

C'est ainsi que le promoteur se réserve notamment et expressément :

A. Le droit de supprimer certaines parties actuellement prévues comme privatives pour les rattacher à la copropriété ; réciproquement, le droit de détacher des parties communes, certains locaux pour les affecter à des biens privés.

B. Le droit de modifier la consistance, la superficie et l'emplacement des parties et installations communes, de créer de nouvelles parties et installations communes ou privatives ; de créer ou supprimer des communications entre parties communes et parties privatives, de décider de l'affectation ou de la non-affectation de services ou appareillages communs à tout ou partie des lots privés.

C. Le droit d'augmenter ou de réduire le nombre actuellement prévu de garages et parkings pour voitures.

D. Sous réserve de l'avis de l'architecte, auteur des plans et, s'il échet, de l'obtention des autorisations administratives nécessaires :

a) Le droit de modifier, jusqu'à l'agrément définitive des parties communes, l'emplacement, la disposition et la superficie des parties communes ainsi que les lots privés en sous-sol ; le tout à charge de faire constater dans un acte authentique dont les frais lui incombent, les modifications apportées ultérieurement à la composition de la « **RESIDENCE PRINCE DE LIEGE II** » telle qu'elle résulte du présent acte et des plans y annexés ainsi qu'aux dispositions de l'acte de base et du règlement de copropriété.

b) Le droit, en cours de construction, d'apporter les changements qu'il jugera nécessaires ou utiles dans les matériaux et accessoires primitivement prévus à condition de les remplacer par d'autres de qualité égale ou supérieure ; ces changements ne pourront avoir pour effet de diminuer la solidité et la résistance de l'immeuble.

c) Le droit, jusqu'à agrément définitive des parties communes, d'apporter toutes modifications aux façades et pignons, aux accès extérieurs et accès aux toitures ; de modifier le système de chauffage initialement prévu avec les conséquences qui pourraient en résulter quant à la localisation des installations de chaufferie et leur équipement.

d) Le droit d'apporter des modifications aux plans primitivement prévus pour tous ou certains niveaux de la résidence.

N.B. :

Aucune des modifications ci-dessus prévues ne pourra, en aucun cas, porter préjudice aux lots déjà vendus, en ce qui concerne tant le volume, la surface et la disposition intérieure de ceux-ci que leur jouissance, ni aggraver les charges qui les grèvent telles qu'elles sont déterminées au présent acte et à ses annexes.

Le promoteur sera seul juge des décisions à prendre sur les objets qui précèdent et ce, jusqu'à l'agrégation définitive des parties communes.

2° Superficie :

Les superficies des biens privatifs, ci-avant exprimées, sont calculées, terrasse non comprise, d'axe en axe des murs mitoyens, murs intérieurs et de façade compris.

Elles pourront toujours subir des modifications n'excédant pas cinq pour cent, sans qu'il y ait lieu à indemnité ou réduction du prix au profit des acquéreurs.

3° Acte authentique :

Il est précisé que les compositions prévues ci-dessus sont celles des biens privatifs normaux, c'est-à-dire celles qui sont prévues théoriquement par le constructeur, sous réserve de modifications à la consistance des biens qui seront apportés au fur et à mesure des ventes pour répondre aux convenances des acquéreurs.

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

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

4° 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.

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

Dans les cas prévus ci-dessus, le réajustement du nombre des quotes-parts de copropriété affectées aux lots modifiés sera fait par l'architecte du complexe et par le notaire rédacteur de l'acte de base ou désigné par l'assemblée générale.

5° Cahier des charges descriptif :

Le promoteur a fait établir par l'architecte du complexe, un cahier des charges, contenant la description des divers matériaux qui seront utilisés pour la construction. Un exemplaire de ce cahier des charges signé pour accord par le promoteur et par l'architecte Jacques LOGNARD est déposé ce jour au rang des minutes du notaire Réard soussigné.

Conformément à la loi du neuf juillet mil neuf cent septante et un, une copie certifiée conforme en sera remise dans les délais prescrits, à tout candidat acquéreur d'un lot privé.

Sauf convention contraire à intervenir avec les futurs propriétaires et sous les réserves stipulées ci-dessus, ce document fera la loi des parties à l'occasion des rapports entre le promoteur et les futurs propriétaires.

6° Modification après agréation :

Si, après l'agréation définitive des parties communes, des modifications étaient souhaitées par des propriétaires quant à la distribution ou l'affectation des lots privés ou même des parties communes, elles ne pourraient avoir lieu que moyennant l'accord de l'assemblée générale intéressée, délibérant dans les conditions de présence et de majorité prévues par la loi.

7° Procuration :

En vue de la constatation par acte notarié de la réalisation d'une des éventualités prévues au présent chapitre, les acquéreurs de lots privés, dont l'intervention serait nécessaire ou même simplement souhaitable, auront l'obligation, à titre de condition essentielle de leur acquisition, de donner dans leur acte d'achat, mandat irrévocable de comparaître audit acte notarié et de consentir aux modifications, cessions et rétrocessions ; ce mandat sera conféré à la ou aux personnes qui seront indiquées dans les actes d'achat (s'il y a plusieurs mandataires prévus, ceux-ci pourront agir ensemble ou séparément, avec faculté de substitution) ou, pour le cas d'absence, d'incapacité, de décès, de révocation ou de démission du ou des mandataires, à la ou aux personnes qui seront désignées par monsieur le président de la chambre des notaires de l'arrondissement de Liège.

Les frais des actes constatant la réalisation desdites éventualités seront à la charge du promoteur, jusqu'à l'agrération définitive des parties communes.

CHAPITRE IV : PARTIES COMMUNES ET PARTIES PRIVATIVES :

A. Division juridique :

1° Le présent chapitre a pour objet de diviser juridiquement en lots privés l'immeuble qui a été décrit dans ses éléments constitutifs au chapitre II ci-avant, de manière à créer des propriétés privées régies par les articles 3.78 à 3.100 du Code civil relatif au régime de la copropriété et de l'indivision forcée.

Chaque lot privé possédera en un ensemble indivisible des parties en propriété privative et exclusive et une quote-part dans les parties ou choses communes en état de copropriété forcée et d'indivision permanente, telles qu'elles y seront attachées ou affectées.

2° En général, il faut considérer :

- que sont parties ou choses communes, les parties de la construction qui sont constitutives ou à l'usage commun de l'ensemble immobilier ;
- que sont parties ou choses privatives, celles qui sont constitutives ou à l'usage exclusif d'un lot privé avec ses dépendances, qu'elles se trouvent à l'intérieur ou à l'extérieur de celui-ci.

3° La détermination des quotes-parts afférentes à chaque lot privé dans la copropriété sera établie ci-après.

4° Sauf les exceptions pouvant résulter du présent acte et de ses annexes ou de décisions valablement prises par le promoteur jusqu'à l'agrément définitive des parties communes et ensuite par l'assemblée générale des copropriétaires, l'affectation à chaque lot privé d'un certain nombre de quotes-parts dans la copropriété entraîne la fixation proportionnelle des droits, avantages et charges lui profitant ou lui incombant.

B. Mise sous le régime de la copropriété et de l'indivision forcée :

En vue de la réalisation en propriétés privatives des lots privés constitutifs du futur complexe à ériger et en exécution des articles 3.78 à 3.100 du Code civil, le promoteur déclare opérer la division de l'ensemble en parties privatives et en parties communes.

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

En conséquence, chaque lot tel qu'il sera déterminé dans le titre de propriété de son acquéreur, constituera une entité juridique dans le chef de son propriétaire, comprenant en un ensemble indivisible les parties en propriété privative proprement dite et, comme accessoire indispensable, la fraction ci-après fixée dans les parties communes en copropriété et indivision forcée.

Il en résulte que l'aliénation d'un lot emporte nécessairement aliénation simultanée de la partie privative proprement dite avec la quote-part des parties communes qui en est l'accessoire. De même, l'hypothèque et tout autre droit réel grevant un lot grèvent à la fois la partie en propriété privative et exclusive et la quote-part des parties communes qui y est inséparablement attachée.

C. Définition et statuts des parties communes :

1) Définition - Enumération :

On doit considérer comme communes, les choses et parties qui sont affectées à l'usage commun de la résidence.

LES STATUTS DE L'ACP PRINCE DE LIEGE II

En cas de doute sur le caractère commun ou privatif, la préférence est donnée à la communauté.

Les parties ou choses communes de la résidence sont notamment :

- a) le terrain d'assiette, tel qu'il a été décrit ci-avant ;
- b) tous les ouvrages exécutés sur le terrain et notamment : les planchers, les fondations, l'ossature, les façades avec ornements extérieurs à l'exception des garde-corps ; les poutres, hourdis et voûtes ; les murs de refend ; les murs de pignon, la mitoyenneté de tous murs séparatifs des parties communes d'avec les parties privatives ;
- c) le hall public d'entrée avec sa porte à rue, les enduits des murs et plafonds et les revêtements de sol et lambris, les dégagements et portes palières et les combinés des boîtes aux lettres et ceux des sonneries, parlophones et ouvre-portes, sauf pour ces derniers combinés les appareils situés à l'intérieur des lots privés, la décoration et l'installation d'éclairage ;
- d) l'escalier avec sa cage, paliers ; le revêtement, l'éclairage et la décoration depuis le rez-de-chaussée jusqu'à l'étage supérieur ;
- e) l'accès aux garages et emplacements, l'aire de circulation et de manœuvre des véhicules ;
- f) les cheminées d'aération ;
- g) le ou les raccordements au réseau de téléphone public ainsi que les éventuels raccordements principaux aux réseaux de radio ou télédistribution avec les éventuels amplificateurs et câbles de descente ;
- h) la toiture de l'immeuble proprement dit ainsi que la toiture des garages, avec l'ossature, l'isolation et le recouvrement ; les chenaux, puisards, coupoles ou lanterneaux ; les cheminées et gaines avec souche, couvertures, protections ; les poutrelles et autres installations éventuelles de déménagement ;
- i) tous dégagements communs avec porte coupe-feu, revêtement de sol, des murs et plafonds, éclairage et décoration ;

j) toutes canalisations, gaines, ventilations, conduits, chutes, sterfputs, chambres de visite, conduits et autres installations, appareillages et accessoires à l'usage commun de tous les lots ou de plusieurs lots, sauf exceptions ;

k) l'ascenseur avec sa fosse, machinerie, cabines et portes palières, l'installation électrique spéciale et tous appareillages, les locaux y affectés.

Les terrasses ainsi que leurs accessoires (garde-corps métallique, balustrades, revêtement, etc...) sans distinction aucune, étant des éléments des façades ou de la toiture, participant au caractère commun de l'édifice.

Les terrasses, les gardes-corps, les balustrades, l'étanchéité, le revêtement, la chape isolante au même titre que le béton de pente qu'elle protège sont parties communes ainsi que tous les éléments qui ont trait à la toiture ou à l'ornement des façades sont à usage privatif.

Tous les frais qui seront exposés par la copropriété devront être remboursés par le copropriétaire du lot privatif s'il est établi que les dégâts causés au revêtement sont dus de son fait ou de l'occupant du lot privatif.

Chaque propriétaire a l'obligation d'entretenir l'écoulement des eaux des terrasses, de façon à permettre un écoulement normal et procéder assez souvent au lavage des accessoires des terrasses (PV 16 janvier 1998).

D. Répartition des quotes-parts de copropriété - Principes :

1. Les quotes-parts de copropriété attachées à chaque lot privé sont fixées souverainement et forfaitairement ci-après par le promoteur.

Cette affectation est ventilée en considération des lots types tels qu'ils sont décrits au chapitre II qui précède et aux plans dressés par l'architecte.

Elle pourra être modifiée soit en raison de la composition définitive des lots telle qu'elle sera consignée dans les actes d'achat, soit par suite de la création de nouveaux lots privés, soit encore en considération de la création de nouvelles parties communes.

En tout état de cause, les variations ultérieures subies par les valeurs respectives des lots privés - ou des éléments de parties communes y attachés - (notamment par suite de

LES STATUTS DE L'ACP PRINCE DE LIEGE II

transformation, amélioration ou toute autre cause), n'auront aucune incidence sur le nombre de quotes-parts de copropriété attachées à ces lots.

2. Les modifications dans la répartition de la copropriété, survenues après qu'aura été convenu le prix de vente d'un lot privé, n'entraîneront aucun changement de ce prix.

3. Toute erreur relative à la détermination du nombre de quotes-parts de copropriété affectées à un lot pourra toujours être rectifiée dans un acte authentique ultérieur, dont les frais incomberont à la partie requérante.

Mais, aucune erreur concernant cet objet ne pourra donner lieu à indemnité en faveur de qui que ce soit ni à diminution ou majoration du prix antérieurement convenu.

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

5. La détermination du nombre de quotes-parts de copropriété établie ci-après fixe la contribution afférente à chaque propriété privative dans les dépenses et charges communes à l'ensemble de l'immeuble, à l'exception de celles relatives aux ascenseurs qui font l'objet de quotes-parts spéciales reprises dans le règlement de copropriété de la résidence.

E. Fixation des quotes-parts dans les parties communes :

Les parties communes à l'ensemble de l'immeuble sont divisées en dix mille/dix millièmes.

Les quotes-parts des parties communes ou d'usage général à l'ensemble de l'immeuble, y compris le terrain assis de la résidence, afférentes à chacune des propriétés privatives, sont déterminées comme suit par le promoteur :

Rez-de-chaussée :

-A chacun des garages correspondront cinquante/dix millièmes soit ensemble pour les quinze garages : **750/10.000**

-A l'appartement du rez-de-chaussée correspondront huit cents/dix millièmes : **800/10.000**

LES STATUTS DE L'ACP PRINCE DE LIEGE II

Premier étage :

-A l'appartement du type G.1 correspondront sept cents/dix millièmes : **700/10.000**

-A l'appartement du type D.1 correspondront sept cents/dix millièmes : **700/10.000**

Deuxième étage :

-A l'appartement du type G.2 correspondront sept cents/dix millièmes : **700/10.000**

-A l'appartement du type D.2 correspondront sept cents/dix millièmes : **700/10.000**

Troisième étage :

-A l'appartement du type G.3 correspondront sept cents/dix millièmes : **700/10.000**

-A l'appartement du type D.3 correspondront sept cents/dix millièmes : **700/10.000**

Quatrième étage :

-A l'appartement du type G.4 correspondront sept cents/dix millièmes : **700/10.000**

-A l'appartement du type D.4 correspondront sept cents/dix millièmes : **700/10.000**

Cinquième étage :

- A l'appartement du type G.5 correspondront sept cents/dix millièmes : **700/10.000**

- A l'appartement du type D.5 correspondront sept cents/dix millièmes : **700/10.000**

Sixième étage : (Penthouse) :

-A l'appartement du type Penthouse G.P. correspondront sept cent vingt-cinq/dix millièmes :
725/10.000

-A l'appartement du type Penthouse D.P. correspondront sept cent vingt-cinq/dix millièmes :
725/10.000

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

Il est fait observer que les caves et réserves ne disposent pas de quotes-parts dans les parties communes, étant destinées à être affectées à l'usage des propriétés privatives mentionnées ci-avant, de même que toute partie privative de la toiture.

F. Définition et statuts des parties privatives :

1. Définition - Enumération :

Les parties de l'immeuble qui sont à l'usage exclusif d'un propriétaire sont sa propriété privative et divise.

Sont parties ou choses privatives, sans que l'énumération qui suit soit limitative :

a. Les parquets, carrelages et autres revêtements avec leur soutènement ; le revêtement des murs et plafonnages avec leur décoration ; les murs et cloisons intérieurs non portants ; la mitoyenneté des murs intérieurs séparant les lots privés entre eux ou d'avec les parties communes ; les portes palières et les portes intérieures ; les fenêtres comprenant les châssis, les vitres, les volets et persiennes ; les installations sanitaires ; les installations de chauffage intérieures à chaque bien privé, les installations électriques, d'eau chaude et froide ainsi que toutes les conduites à l'intérieur des lots privés et à leur usage exclusif et chutes jusqu'aux colonnes de descente ; le combiné parlophone-ouvre-porte à l'intérieur de chaque lot privé ; les compteurs ou décompteurs privés (électricité - eau chaude et froide).

b. Tous les accessoires, à l'usage d'un lot privé et de ses dépendances privatives, se trouvant en dehors de ceux-ci tels : les plaques indiquant les noms et professions des occupants ; toutes les canalisations à usage exclusif depuis les compteurs principaux ou jusqu'aux colonnes principales de descente.

CHAPITRE V : RENONCIATION AU DROIT D'ACCESSION :

A. Programme de construction :

Après avoir pris connaissance des plans et cahier des charges dressés par l'architecte Jacques Lognard, la Société Anonyme « D.D.P. » comparante d'une part, a déclaré marquer son accord sur l'ensemble du programme de construction envisagé par le promoteur.

LES STATUTS DE L'ACP PRINCE DE LIEGE II

Pour en permettre la réalisation, la comparante d'une part déclare avoir autorisé le promoteur à exécuter à ses frais, risques et périls, et moyennant des travaux d'aménagement du sol, la construction de la « **RESIDENCE PRINCE DE LIEGE II** ».

Ledit promoteur déclare avoir pris seul à l'entière décharge du propriétaire du terrain prédécrit, toutes responsabilités 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 le promoteur aura à régler, à ses frais, risques et périls, sans aucune intervention de la comparante d'une part, toutes contestations qui pourraient naître avec quiconque du chef ou à l'occasion des travaux de démolition et de reconstruction et devra répondre seul de toutes condamnations éventuelles.

En outre, à partir de ce jour, toutes taxes et impositions grevant ou pouvant grever lesdits biens, et trouvant leur origine dans les travaux à faire, seront à la charge exclusive du constructeur, à moins qu'elles ne soient enrôlées dans le chef des propriétaires de biens privés de la résidence, en cette qualité.

B. Mise en copropriété du terrain :

L'intention du promoteur avec l'accord du propriétaire du fonds, dans les limites décrites ci-dessous, est que le complexe immobilier à édifier par lui soit soumis au régime de la division horizontale de la propriété et de l'indivision forcée et permanente, en vue de réalisations ultérieures.

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

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

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

LES STATUTS DE L'ACP PRINCE DE LIEGE II

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

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

CHAPITRE VI : REGLES DE DROIT RELATIFS A LA VENTE DES LOTS PRIVATIFS DEPENDANT DE LA RESIDENCE :

L'ensemble immobilier constitué par la « **RESIDENCE PRINCE DE LIEGE II** » est destiné à être vendu par lots privés, chacun de ceux-ci possédant une quote-part dans les parties communes à l'ensemble, dont une quote-part du terrain d'assise.

Le promoteur procèdera à la vente des lots privés, soit sur plan, soit en cours de construction, soit construits.

1) La vente sera conclue et constatée au moment de la signature entre parties d'une convention sous seing privé préalable à la passation de l'acte notarié, qui contiendra, outre les stipulations habituelles en la matière, celles rendues obligatoires par toutes dispositions et réglementations légales en vigueur et à laquelle seront annexés les documents dont la loi prescrit la remise à l'acquéreur.

2) Etant donné le caractère indivisible de la construction et le fait que l'exécution intégrale intéresse la masse des copropriétaires, aucun futur propriétaire ne pourra, de sa seule autorité, résilier le contrat conclu entre lui et le promoteur, qui se reconnaît responsable envers les autres copropriétaires de la défaillance d'un de ses co-contractants.

La cessation de l'activité du promoteur, qu'elle qu'en soit la cause, ne mettra pas fin au contrat intervenu ; les ayants cause et successeurs à tous titres devront prendre solidairement et indivisiblement les mesures nécessaires pour assurer l'exécution du contrat.

3) Si le lot est vendu, entièrement construit et parachevé (c'est-à-dire en état d'habitabilité et avec jouissance suffisante des parties communes), la vente se fera suivant les règles habituelles en la matière et les stipulations particulières du cahier des clauses et conditions générales dont question ci-dessous.

Dans tous les cas, l'acquéreur paiera le prix suivant les modalités convenues.

4) Si la vente porte sur un bien à usage résidentiel ou à usage mixte d'habitation et d'exercice d'une profession, elle sera régie par les dispositions découlant du présent titre, de toutes les règles du Code civil concernant la vente, ainsi que les prescriptions de la loi du neuf juillet mil neuf cent septante et un, réglementant la construction d'habitations et la vente d'habitations à construire ou en voie de construction.

Ces dispositions sont reprises dans un document appelé « Cahier des clauses et conditions générales régissant la vente des lots privatifs dépendant du complexe immobilier dénommé « **RESIDENCE PRINCE DE LIEGE II** » ; un exemplaire de ce cahier signé pour accord par le promoteur sera déposé ce jour au rang des minutes du notaire REARD, soussigné.

Un exemplaire de ce cahier sera remis aux candidats acquéreurs, avec les autres documents exigés par la loi, dans le délai prévu par celle-ci.

Tout acquéreur devra, dans l'acte de vente le concernant, déclaré en avoir pleine connaissance, reconnaître en posséder un exemplaire et s'engager à en respecter toutes les stipulations comme si elles étaient reproduites au présent acte.

5) Outre le prix ou la partie de celui-ci exigible, lors de la signature de l'acte de vente notarié, l'acquéreur paiera la quote-part lui incombant dans les frais de l'acte de base, ainsi que les frais de l'acte notarié, calculés notamment sur base du tarif légal des honoraires et les droits d'enregistrement sur la valeur des quotes-parts de terrain faisant partie du lot vendu, ainsi que sur les charges.

Il supportera, en outre, la Taxe sur la Valeur Ajoutée sur les factures qui seront dressées par le promoteur et portant sur l'intégralité des travaux.

En cas de vente d'un lot privatif postérieurement au trente et un décembre de l'année suivant celle au cours de laquelle ce lot aura été pour la première fois imposé au précompte

immobilier, la Taxe sur la Valeur Ajoutée ne sera plus due et les frais dus sur l'acte notarié seront ceux d'une mutation normale d'immeuble bâti, comprenant notamment le paiement du droit d'enregistrement sur la totalité du prix et des charges.

6) La taxe de bâtisse qui serait éventuellement enrôlée par la ville de Waremme sera considérée comme une obligation personnelle, à charge des futurs propriétaires de biens privés et supportée par chacun d'eux sur la base qui résulte des dispositions règlementaires, ou à défaut, en proportion de ses droits dans les parties communes.

7) Le placement et l'ouverture des compteurs (eau, électricité et éventuellement raccordement téléphonique et télédistribution) ainsi que les garanties à verser aux régies concernées sont du ressort exclusif et à charge de chaque propriétaire individuellement. Il appartiendra donc à chacun de se mettre en rapport avec les régies pour procéder aux formalités.

CHAPITRE VII : SERVITUDES - OBLIGATIONS DIVERSES :

La réalisation de l'ensemble immobilier constitué par la « **RESIDENCE PRINCE DE LIEGE II** » est susceptible d'entraîner l'existence de divers états de fait qui, par la division en propriétés privatives distinctes, seront générateurs de servitudes consacrées par l'article 3.119 du Code civil, de servitudes conventionnelles créées par le présent acte ou d'obligations diverses à charge des occupants.

A. Servitudes :

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

Dans cette catégorie, il faut ranger à titre exemplatif et non limitatif :

1° les servitudes de vue et de surplomb qui pourraient exister d'un bien privatif sur un autre, ou des propriétés privées sur la copropriété (ou vice versa) ;

2° l'existence ou le passage à travers les propriétés privées ou des parties communes de canalisations et conduits de toute nature, de gaines de ventilation, gaines à ordures, etc. ;

3° l'existence de toute tuyauterie et notamment les chutes et descentes d'eaux pluviales, d'égouts, d'eaux usées, etc. ;

4° et en général, l'existence dans les parties communes et dans les parties privatives de tous appareillages ou services communs, ainsi que de toutes situations dérivant de la copropriété ou de la vie en commun et grevant les parties communes ou les lots privés.

B. Servitudes conventionnelles :

Un certain nombre de servitudes sont créées, qui bénéficieront ou grèveront à titre réel et perpétuel tant les parties communes que les parties privatives, notamment :

a) toute affectation d'un appartement, sauf au rez-de-chaussée, à un commerce, est formellement prohibée ;

b) tous les dégagements en sous-sol devront nécessairement servir d'abris pour tous les occupants de la résidence, si la nécessité s'en faisait sentir.

L'état de nécessité sera décrété par le syndic de la résidence.

C. Obligations diverses :

1° D'une manière générale, chaque propriétaire ou occupant d'un bien privé aura l'obligation de laisser effectuer aux parties communes, notamment celles traversant les biens privés ou accessibles par ceux-ci, tous travaux d'entretien, de réparation et de remplacement, sans pouvoir réclamer d'indemnité de ce chef.

Sauf cas d'urgence, l'occupant sera prévenu quarante-huit heures d'avance. Dans la mesure du possible, aucun travail de ce genre ne sera exécuté les samedi et dimanche, ni du premier juillet au trente et un août. Tous dégâts occasionnés aux biens privés seront réparés aux frais de la copropriété, sans préjudice du recours que celle-ci pourra exercer contre l'auteur du dommage.

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

Les copropriétaires donnent - et au besoin ceci constitue un mandat contractuel - au syndic le libre accès à leur propriété, occupée ou non, mais seulement pour lui permettre d'examiner l'état des choses communes et de prendre des mesures d'intérêt commun, étant bien entendu qu'il n'a pas le droit de déranger constamment et intempestivement les occupants.

LES STATUTS DE L'ACP PRINCE DE LIEGE II

En cas de nécessité absolue ou d'urgence, le syndic pourra, accompagné d'un témoin cohabitant de la résidence, pénétrer dans les appartements, en l'absence de l'occupant, à charge de justifier à celui-ci de la raison de cette action et de lui faire rapport détaillé et par écrit.

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

De même, les copropriétaires doivent donner libre accès à leurs lots privatifs, sans indemnité, aux architectes ou entrepreneurs et exécutants des réparations et travaux nécessaires aux choses communes ou privatives appartenant à d'autres copropriétaires, même si ces travaux durent plus de quarante jours.

Les copropriétaires devront supporter sans indemnité toutes les réparations aux choses qui seront décidées d'après les règles qui précèdent.

Les hommes de métier pourront avoir accès dans les parties où devront s'exécuter lesdits travaux et les matériaux à mettre en œuvre pourront, pendant toute la période, être transportés dans les parties communes de la résidence.

S'il s'agit de travaux d'une certaine importance, le syndic pourra exiger le placement d'un monte-charge extérieur, avec accès des ouvriers par échelle et tour.

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

2° Le promoteur se réserve expressément, jusqu'à l'agrégation définitive des parties communes générales, le droit de donner éventuellement à bail emphytéotique, un local situé en sous-sol du complexe, soit privatif, soit dépendant des parties communes, aux pouvoirs publics ou à toute autre société d'intérêt privé ou public, pour l'installation de tous services de distribution au profit du complexe.

Tous les futurs acquéreurs de biens privés devront supporter les conséquences éventuelles de cette concession, et, par le fait de leur acquisition, seront censés l'avoir ratifiée et avoir donné tous pouvoirs au promoteur pour les représenter valablement à la conclusion du contrat.

3° Lors de la livraison des biens, les acquéreurs devront reprendre et continuer jusqu'à leur expiration, les contrats conclus par le promoteur pour le service, la conservation et l'entretien de la résidence, soit avec les compagnies d'assurances, les sociétés pétrolières ou autres, les sociétés agréées pour l'entretien technique des ascenseurs, les sociétés chargées de la vente ou de la location des compteurs de chaleur, calorimètres ou autres, les entreprises de nettoyage, la présente énumération étant exemplative et non limitative.

D. Réserve de mitoyenneté :

Le promoteur se réserve le droit exclusif de percevoir à l'avenir la créance afférente à la cession ou l'utilisation de la mitoyenneté des murs à édifier à cheval sur les limites séparant les terrains d'assiette de l'ensemble des fonds limitrophes.

Cette réserve a uniquement pour but de permettre au promoteur de percevoir à son profit exclusif l'indemnité qui sera due par les voisins qui voudraient faire usage de ces murs.

En conséquence, le promoteur aura le droit de procéder seul au mesurage, à l'estimation et au transfert de ces mitoyennetés, d'en percevoir le coût et d'en délivrer quittance.

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 leur concours, dès qu'ils en seraient requis et sans frais pour eux.

La réserve faite ci-dessus par le promoteur étant celle d'un simple droit de créance, celui-ci ne pourra jamais être tenu de supporter à l'avenir les frais de protection, d'entretien, de réparation ou de reconstruction des murs et pignons mitoyens, ni même de participer à ces travaux sous quelque forme que ce soit ou de supporter une responsabilité quelconque découlant du droit de mitoyenneté. Tous ces frais et responsabilité incomberont exclusivement à la copropriété.

CHAPITRE VIII : MODIFICATIONS A L'ACTE DE BASE :

Le présent acte de base constitue, avec ses annexes, le statut de l'ensemble immobilier dénommé « **RESIDENCE PRINCE DE LIEGE II** ».

Par le seul fait de l'acquisition ou de l'usage d'un lot privé, les propriétaires, usufruitiers, usagers, leurs ayants droit et ayants cause auront l'obligation de se conformer à toutes ses clauses, conditions, obligations et charges.

L'acte de base est immuable et aucune modification ne peut y être apportée qu'en respectant les règles contenues au présent titre.

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

a) Acte de base :

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

b) Règlement de copropriété :

Le règlement de copropriété doit comprendre :

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

2. Règlement d'ordre intérieur :

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

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

TITRE II : REGLEMENT DE COPROPRIETE

CHAPITRE I : COPROPRIETE INDIVISE ET PROPRIETE PRIVATIVE :

Article 1 : Destination des lots privatifs :

L'ensemble des appartements est à usage d'habitations privées et à usage, total ou mixte (professionnel et d'habitation), de bureaux ou d'exercice de professions libérales.

Sont autorisés notamment : les cabinets médicaux ou assimilés, les cabinets d'avocats ou d'architectes, les bureaux d'assurances ou de représentation commerciale, agences de voyages, etc.

L'appartement du rez-de-chaussée pourra être affecté à des fins commerciales ou à usage de petits artisanats n'utilisant qu'un matériel peu encombrant, à l'exclusion de toute activité nécessitant une enquête de commodo et incommodo sauf autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires statuant dans les conditions de présence et de majorités prévues par la loi.

Sauf ce qui est dit ci-dessus, il ne pourra jamais être toléré dans l'immeuble :

1. Aucun établissement qui, par le bruit, l'odeur et les émanations, pourrait nuire aux voisins et aux occupants de l'immeuble.
2. Aucun moteur à l'intérieur des lots privatifs, autres que ceux destinés à l'usage ménager et qui devront être munis obligatoirement d'un dispositif antiparasite.
3. Aucune pension de famille, aucune location professionnelle de meublés.
4. Aucune réunion publique ou syndicale.
5. Aucun professorat de chant, d'instruments de musique ou de danse.
6. Aucun dépôt de marchandises.
7. Aucun bureau de perception d'impôts.
8. Aucun institut de culture physique ou de gymnastique.
9. Aucune bonbonne de gaz ; quelle qu'elle soit, propane ou butane.

Ces exemples ne sont donnés qu'à titre indicatif et non limitatif.

Remarque :

Le syndic sur avis du conseil de copropriété aura toujours le droit de s'opposer à l'exercice d'une activité ou d'une profession qu'il estimerait incompatible avec la destination de « résidence privée » prévue ci-avant, sauf le droit pour la personne visée de faire appel devant l'assemblée générale ou de se pourvoir en justice.

Article 2 : Droits sur les propriétés privatives :

En principe, les propriétaires disposent et jouissent de leurs biens avec tous les droits, attributs et obligations attachés à la propriété, mais dans les limites tracées ci-après.

Ils ne peuvent, en tout cas, rien faire qui puisse nuire aux droits des autres copropriétaires ou compromettre la solidité de l'immeuble.

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

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.

Ils peuvent modifier, comme bon leur semble et après avis d'un technicien compétent de leur choix, la distribution intérieure de leurs propriétés privées ou pratiquer des ouvertures dans les cloisons intérieures non portantes de celles-ci, en respectant strictement les choses ou parties communes qui y seraient logées et en supportant l'entière responsabilité des conséquences qui en résulteraient pour lesdites parties communes et les autres propriétés privées.

Il est interdit aux propriétaires de faire, même à l'intérieur de leurs lots privatifs, aucune modification aux choses communes, sauf à se conformer à l'article 6 ci-après.

Il est interdit de modifier l'emplacement des radiateurs et la surface de chauffe sans l'approbation de l'assemblée générale, et après avis d'un architecte ou du technicien en chauffage de leur choix, communiqué audit assemblée.

Si des propriétaires négligent d'effectuer les travaux nécessaires à leurs propriétés et exposent par leur inaction les autres propriétaires, le syndic aura tous pouvoirs pour faire procéder d'office aux frais du propriétaire en défaut, aux réparations urgentes dans ses lots privés, après un préavis lui adressé par lettre recommandée et resté sans effet pendant trente jours.

Article 3 : Droits et obligations sur les choses communes :

Les propriétaires auront le droit de jouir des choses communes, attachées à leurs biens privés, d'une manière prudente et raisonnable et sous les précisions et réserves découlant de la loi, de l'acte de base, du présent règlement de copropriété et du règlement d'ordre intérieur.

Le partage des choses communes ne pourra être demandé aussi longtemps que subsistera l'édifice sauf ce qui est dit au règlement de copropriété.

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.

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

Article 4 : Droit de préférence :

En cas de mise en vente de gré-à-gré d'un garage dépendant de la résidence, un droit de préférence, à prix égal sur tout autre amateur est réservé aux propriétaires de biens privés dans ladite résidence, sauf dans le cas où ledit garage est vendu en même temps qu'un bien privé appartenant au même propriétaire.

Le syndic, chargé de la gestion des parties communes générales sera avisé, par simple lettre, de la décision de vendre et du prix demandé. Dans la huitaine de cet avis, il en donnera information à tous les propriétaires, lesquels devront dans les dix jours de l'envoi de cette information, faire parvenir, au syndic, leur offre sous pli cacheté et (recommandé : les plis seront ouverts dans les quarante-huit heures de l'expiration du délai, par le syndic en présence du vendeur et, s'ils le désirent, des membres du conseil de copropriété. En cas de parités d'offres, le bien sera vendu à l'amateur que choisira le vendeur.

Article 5 : Déménagements :

Le syndic devra être prévenu, au moins quinze jours à l'avance, de tous les emménagements ou déménagements.

Toutes dispositions seront prises avec lui pour réduire autant que possible les inconvénients et troubles qui pourraient en résulter pour les autres occupants.

Tous dégâts occasionnés par suite des déménagements seront à charge du propriétaire et du responsable.

Une indemnité de 25€ serait réclamée par mouvement (pour l'entrée et la sortie) et que les copropriétaires seront tenus d'informer le syndic de tout déménagement (PV 31 mai 2005).

Article 6 : Modifications aux parties communes :

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

Le coût des travaux et les honoraires dudit architecte seront à la charge du propriétaire qui fait exécuter ces travaux aux choses communes.

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

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

Conformément à l'article 3.82, §2 et suivants du Code civil, les copropriétaires individuels et les opérateurs de service d'utilité publique agréés ont légalement et à titre gratuit le droit d'installer, d'entretenir ou de procéder à la réfection de câbles, conduites et équipements y

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

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

-il existe déjà une telle infrastructure dans les parties communes concernées de l'immeuble, ou ;

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

-aucune optimisation de l'infrastructure ne résulte des travaux envisagés ou les travaux envisagés alourdissent la charge financière des autres copropriétaires ou utilisateurs. Celui qui installe cette infrastructure, l'entretient ou procède à sa réfection s'engage à exécuter les travaux de la manière qui engendre le moins de nuisances possibles pour les occupants et, pour ce faire, à se concerter de bonne foi avec les autres copropriétaires ou, s'il y a un syndic,

avec lui. Les copropriétaires, les occupants ou, s'il y a un syndic, ce dernier peuvent à tout moment suivre les travaux et demander des informations à leur sujet au copropriétaire ou opérateur de service d'utilité publique concerné.

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

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

Les travaux de peinture aux façades (y compris les châssis, garde-corps et persiennes) devront être faits aux époques fixées par l'assemblée générale des copropriétaires et sous la surveillance du syndic.

Quant aux travaux relatifs aux parties privatives dont l'entretien intéresse l'harmonie du complexe, ils devront être effectués par chaque propriétaire, en temps utile de manière que l'immeuble conserve son aspect de soin et de bon entretien. En cas d'inaction de la part de certains propriétaires, ceux-ci seront passibles, après un préavis d'un mois donné par lettre recommandée envoyée par le syndic, d'une amende de 123.74€ (montant fixé auparavant à 5000 francs par mois de retard), au profit de fonds de réserve.

Les copropriétaires ne pourront mettre aux fenêtres en façade, sur les terrasses, dans les escaliers, vestibules et passages, ni garde-manger, linge ou autres objets quelconques, ni enseignes ou réclames, sous réserve toutefois, en ce qui concerne ces dernières, de ce qui est stipulé à l'article « publicité » du règlement d'ordre intérieur.

Les rideaux posés aux fenêtres seront d'un modèle unique déterminé par les copropriétaires, modèle qui devra être strictement respecté. Les persiennes, stores et marquises devront être d'un type conforme.

CHAPITRE II : ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES :

Article 9 : Association des copropriétaires :

1- Dénomination - Siège :

Cette association est dénommée « **ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE PRINCE DE LIEGE II** ».

Elle a son siège dans l'immeuble, à 4300 Waremme, rue des Fabriques 28. Elle est titulaire du numéro d'entreprise suivant : 0850. 738.005.

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.

LES STATUTS DE L'ACP PRINCE DE LIEGE II

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

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

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

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

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

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

Cet acte contient :

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

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

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

CHAPITRE III : CHARGES ET RECETTES COMMUNES :

Principe :

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

valeur et d'utilité.

Article 10 : Définition :

Les charges communes sont, d'une manière générale, les dépenses relatives à la conservation, l'entretien, l'utilisation et la réparation des parties communes, les frais de consommation des installations communes, les indemnités dues par la copropriété constituée en faute, les primes d'assurances diverses des choses communes, de la responsabilité des copropriétaires ou résultant de dispositions légales ; les frais de reconstruction des choses communes.

Sauf exception, elles sont réparties entre copropriétaires des biens privés, proportionnellement aux droits de chacun dans la copropriété.

Article 11 : Énumération :

A titre exemplatif et non limitatif, et sous réserve de ce qui est dit ci-après, sont considérées comme charges communes :

1. Les dépenses afférentes à l'utilisation, au nettoyage, à l'entretien, aux réparations et au renouvellement des choses et parties communes.

Les frais d'administration et de gérance, y compris les émoluments du syndic.

Eventuellement les dépenses de consommation d'eau et d'électricité pour l'entretien et l'éclairage des parties communes.

Toutes indemnités éventuellement dues par la copropriété.

Les primes d'assurances intéressant l'ensemble de la copropriété.

Tous impôts et taxes susceptibles de frapper les parties communes spéciales.

2. Les frais de réparations, d'entretien et de remplacement des installations de chauffage commun, ainsi que la quote-part forfaitaire (quarante pour cent) de frais de consommation d'eau et de force motrice, considérée comme charge commune. Les frais d'entretien, de réparations et de reconstruction du local abritant lesdites installations. Les frais d'entretien, de réparations et de renouvellement des toitures couvrant ledit immeuble.

LES STATUTS DE L'ACP PRINCE DE LIEGE II

3. Les frais et dépenses d'ascenseur et notamment la consommation d'énergie électrique, les frais d'entretien, de conservation, de réparation, de renouvellement des appareils et du cabanon, l'abonnement d'entretien, les frais de contrôle et d'assurance, etc.

Ces frais d'ascenseur seront supportés par les propriétaires au prorata de leurs quotes-parts telles qu'elles sont établies comme suit :

Rez-de-chaussée :

- A l'appartement du rez-de-chaussée correspondront deux cents/dix mille trois cent cinquante millièmes : **200/10.350èmes**

Premier étage :

- A l'appartement de type G.1 correspondront sept cents/dix mille trois cent cinquante millièmes : **700/10.350èmes**

- A l'appartement de type D.1 correspondront sept cents/dix mille trois cent cinquante millièmes : **700/10.350èmes**

Deuxième étage :

- A l'appartement de type G.2 correspondront sept cent cinquante/dix mille trois cent cinquante millièmes : **750/10.350èmes**

- A l'appartement de type D.2 correspondront sept cent cinquante/dix mille trois cent cinquante millièmes : **750/10.350èmes**

Troisième étage :

- A l'appartement de type G.3 correspondront huit cents/dix mille trois cent cinquante millièmes : **800/10.350èmes**

- A l'appartement de type D.3 correspondront huit cents/dix mille trois cent cinquante millièmes : **800/10.350èmes**

Quatrième étage :

- A l'appartement de type G.4 correspondront huit cent cinquante/dix mille trois cent cinquante millièmes : **850/10.350èmes**

LES STATUTS DE L'ACP PRINCE DE LIEGE II

- A l'appartement de type D.4 correspondront huit cent cinquante/dix mille trois cent cinquante millièmes : **850/10.350èmes**

Cinquième étage :

- A l'appartement de type G.5 correspondront neuf cents/dix mille trois cent cinquante millièmes : **900/10.350èmes**

- A l'appartement de type D.5 correspondront neuf cents/dix mille trois cent cinquante millièmes : **900/10.350èmes**

Sixième étage :

- Au penthouse de type G.P. correspondront mille/dix mille trois cent cinquante millièmes :

1.000/10.350èmes

- Au penthouse de type D.P. correspondront mille/dix mille trois cent cinquante millièmes :

1.000/10.350èmes

10.350/10.350èmes

Article 12 : Charges de nettoyage :

Les charges de nettoyage des communs dans la résidence seront supportées par les propriétaires des appartements proportionnellement à leurs quotes-parts dans les parties privatives.

Les propriétaires du rez-de-chaussée ne participeront pas à ces charges de nettoyage dans la mesure où ils n'ont aucun accès au hall d'entrée commun. En contrepartie, les propriétaires des parties privatives au rez-de-chaussée de la résidence se chargeront du nettoyage du trottoir, chacun pour la partie qui longe la façade de leur propriété.

Seules les parties du trottoir face à l'entrée des garages et du hall seront à charge des copropriétaires comme il est dit au premier paragraphe du présent article.

Article 13 : Consommation d'eau et d'électricité :

Chaque propriété privative dispose de raccordement avec compteurs, branchés sur les conduites principales d'eau et d'électricité. Les propriétaires et usagers paieront et supporteront donc, chacun en ce qui le concerne, la location, l'entretien, la réparation et le remplacement des compteurs ainsi que les consommations y indiquées.

Si un compteur général de passage de fluide devait être placé pour tout ou partie de la résidence, la dépense qui en résulterait et l'entretien constitueraient des charges communes aux biens desservis ; les consommations seraient réglées par le syndic et réparties entre les usagers suivant leurs droits dans la copropriété.

Article 14 : Modification de la répartition des charges :

L'assemblée générale statuant à la majorité des quatre-cinquièmes des voix des copropriétaires présents ou représentés peut décider de modifier la répartition des charges communes.

Article 15 : Répartition des charges d'impôts :

Dans l'hypothèse où les impôts relatifs au complexe ne seraient pas établis directement par les pouvoirs administratifs sur chaque propriété privative, ces impôts seront inclus dans les charges communes et répartis proportionnellement à la part de chaque propriété dans la copropriété.

Article 16 : Augmentation des charges :

Dans le cas où un copropriétaire ou occupant augmenterait par son fait ou son utilisation les charges communes lui incombant normalement, l'assemblée générale aurait le droit de déterminer en dernier ressort, après avoir entendu l'intéressé, sa quote-part d'intervention supplémentaire dans lesdites charges ou certaines d'entre elles.

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

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

Article 17 : Recettes communes :

Dans le cas où des recettes communes seraient effectuées à raison des parties communes, elles seraient acquises aux intéressés proportionnellement à leurs droits dans la copropriété.

Le syndic a mandat pour encaisser les recettes communes et il peut donner bonnes et valables quittances.

Article 18 : 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 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.

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

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

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

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

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

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

d) Décomptes :

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

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

e) Arriérés de charges :

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

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

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

CHAPITRE IV : REGLEMENT DES CHARGES COMMUNES :

Article 19 : 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.

Article 20 : Paiement des charges :

Tout compte débiteur doit se solder dans la huitaine de sa réception ; à défaut de règlement dans le délai imparti, le compte sera majoré, à titre d'indemnité d'inexécution, d'un demi pour cent par quinzaine de retard, au profit de la caisse commune intéressée, sans préjudice à l'exigibilité du principal, chaque quinzaine étant comptée et due en entier.

L'assemblée applique un montant forfaitaire de 17€ par rappel de paiement (écrit) aux copropriétaires « mauvais payeurs ». Ces montants sont au profit du syndic qui les facturera à la copropriété et seront répercutés privativement, dans un second temps, au(x) copropriétaire(s) concerné(s) (PV 1^{er} avril 2010).

Article 21 : Règlement des charges communes :

1° A défaut par les copropriétaires de verser la provision réclamée par le syndic ou de couvrir ce dernier de leurs quotes-parts des dépenses communes, du mois écoulé dans la quinzaine du rappel qui leur sera adressé sous pli recommandé à la poste, le syndic dispose des moyens de contrainte repris au 2° ci-après, qu'il exerce moyennant autorisation de l'assemblée générale.

Il ne doit pas justifier de cette autorisation à l'égard des tribunaux et des tiers.

2° Le syndic est autorisé pour le recouvrement des charges communes :

a) A assigner le défaillant en paiement des sommes dues.

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

Le locataire est valablement libéré à l'égard de son bailleur des sommes quittancées par le syndic.

c) A réclamer à chacun des copropriétaires, en proportion de ses droits dans la chose commune spéciale, la quote-part du défaillant dans les dépenses de copropriété, sous réserve de restitution après exécution de ses obligations par le défaillant.

3° Toutes les sommes réclamées par le syndic pour compte de la copropriété sont, de plein droit, productives d'intérêts au taux de douze pour cent l'an, nettes de toutes taxes et retenues quelconques, à défaut de paiement dans les quinze jours à compter de l'envoi de la lettre recommandée dont question sub.1°.

4° A titre de pénalité complémentaire, les copropriétaires défaillants sont redevables à la copropriété d'une somme équivalente aux frais et honoraires d'avocats, huissiers de justice, experts et autres exposés par elles ou le syndic sans préjudice de toutes autres condamnations qui seraient prononcées contre eux.

5° Par la signature de leur acte notarié d'achat, les acquéreurs confirment la mission du syndic et lui confèrent irrévocablement tous pouvoirs, pendant la durée de ses fonctions, pour poursuivre en justice l'exécution de toutes les obligations de paiement des défaillants, depuis les préliminaires de la conciliation, jusqu'à l'exécution de tous jugements ou arrêts, traiter, transiger, compromettre et faire tout ce qui sera utile ou nécessaire à la sauvegarde des droits des copropriétaires ; mandat étant donné au syndic en exécution de l'article 12 du présent règlement de copropriété.

Article 22 : Rapports avec les locataires :

Le syndic n'a de rapports juridiques qu'avec les copropriétaires.

Néanmoins, les copropriétaires peuvent autoriser le syndic à réclamer directement à leurs locataires, la quote-part de tout ou partie des dépenses communes que les baux mettent à charge de ces derniers.

La présente disposition ne fait naître aucun droit dans le chef des locataires.

Elle ne décharge en rien les copropriétaires de leur obligation de contribuer aux dépenses communes.

Article 23 : Bonification d'intérêts ou indemnités au syndic :

Dans tous les cas où le syndic aura dû faire personnellement des avances ou payer des frais quelconques pour un copropriétaire en défaut de remplir ses obligations, il aura droit, à charge de celui-ci, à des intérêts au taux mensuel de un pour cent, outre toutes majorations à titre d'indemnité à décider par l'assemblée générale, en sus du remboursement du principal.

Article 24 : Les comptes de gestion de l'association des copropriétaires :

Le syndic tient la comptabilité générale du complexe.

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

Chaque année, il présente aux propriétaires et/ou occupants du complexe, le relevé de leur compte, contenant particulièrement le détail de leur participation dans les charges communes.

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

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

CHAPITRE V : REPARATIONS ET TRAVAUX :

Article 25 : Genre de réparations et travaux :

Les travaux sont répartis en deux catégories :

- actes conservatoires et d'administration provisoire ;

- autres réparations ou travaux.

Article 26 : 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.

Article 27 : 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 28 : Servitudes relatives aux travaux :

Les propriétaires ou occupants devront donner accès par leurs propriétés pour toutes réparations, nettoyage, entretien, surveillance et remplacement des choses communes ; ceci s'applique spécialement aux conduites et canalisations.

Aucun propriétaire ne pourra d'ailleurs empêcher les canalisations communes ou celles qui sont destinées à desservir les autres propriétés privatives, qu'elles soient horizontales ou verticales, de passer par sa propriété ni empêcher la surveillance de ces canalisations et leur réparation, quitte à exiger réparation des dégâts éventuels.

A moins qu'il ne s'agisse de réparations urgentes, cet accès ne pourra cependant être exigé du 1^{er} juillet au 1^{er} septembre.

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

Les copropriétaires devront supporter sans indemnité toutes les réparations aux choses qui seront décidées d'après les règles qui précèdent.

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

Article 29 : De la responsabilité en général :

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

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

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

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

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

Article 30 : De la renonciation réciproque au recours en matière de communication d'incendie :

En vue de diminuer les possibilités de contestations, ainsi que de réduire les charges réciproques d'assurances, les copropriétaires, si l'assemblée générale aux conditions de

présence et de majorité prévues par la loi en décide ainsi, pourront convenir de renoncer entre eux et contre le personnel de chacun d'eux, ainsi que contre tous les occupants à titre gratuit de l'immeuble et les membres de leurs personnels, à leur droit éventuel d'exercice d'un recours pour communication d'incendie né dans une partie quelconque de l'immeuble ou dans les biens privatifs qui le constituent, hormis, bien entendu, le cas de malveillance ou de faute grave assimilée au dol.

Les copropriétaires, si l'assemblée générale aux conditions de présence et de majorité prévues par la loi en décide ainsi, s'engagent à faire accepter ladite renonciation par leurs locataires ou les occupants, à quelque titre que ce soit, sous peine d'être personnellement responsables de l'omission.

A cet égard, les copropriétaires s'engagent à insérer dans les contrats de baux, une clause s'inspirant des dispositions essentielles du texte suivant :

« Le locataire devra faire assurer les locaux qui lui sont donnés en location et les objets mobiliers qui s'y trouvent entreposés, contre les risques d'incendie, les dégâts des eaux, l'explosion et le recours éventuel que les voisins pourraient exercer contre lui pour dommages causés à leurs biens.

Ces assurances devront être contractées auprès de compagnies notoirement solvables, ayant leur siège en Belgique. Le locataire devra justifier au bailleur, tant de l'existence de ces assurances que du paiement des primes annuelles sur toute réquisition de la part de ce dernier. Cette assurance comportera pour la compagnie d'assurance l'interdiction de résilier la police sans préavis au bailleur.

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

Le locataire renonce dès à présent et pour lors, tant pour son compte que pour celui de ces ayants droit et notamment ses sous-locataires et/ou occupants éventuels et son personnel, à tous recours qu'il pourrait exercer contre son bailleur et les autres copropriétaires et leur personnel, ainsi que contre tous occupants de l'immeuble et les membres de leur personnel, et notamment du chef des articles 1386, 1719, troisièmement et 1721 du Code civil, pour tous

dommages qui seraient provoqués à ses propres biens et/ou à ceux d'autrui et qui se trouveraient dans les locaux qu'il occupe.

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

Article 31 : Des risques et de leur couverture :

Ces risques sont couverts par les soins du syndic, agissant pour compte de tous les copropriétaires, dans la mesure et pour le montant déterminé par l'assemblée générale, tant pour les parties privatives que, pour les parties communes, par un seul et même contrat, avec renonciation par les assureurs à tous recours contre les copropriétaires et leur personnel, ainsi que contre les occupants à titre gratuit de l'immeuble et les membres du personnel, à quelque titre que ce soit, hormis bien entendu, les cas de malveillance ou celui d'une faute grave assimilée au dol.

Dans ce cas, cependant, la déchéance éventuelle ne pourrait être appliquée qu'à la personne en cause et les assureurs conserveraient le droit de recours contre l'autre responsable du sinistre.

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

Dans la mesure où l'indexation est possible, les polices à souscrire contiendront la stipulation d'indexation.

Article 32 : Assurance-incendie et reconstruction :

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

L'assurance devra toujours être souscrite pour un montant suffisant pour garantir la reconstruction de l'immeuble ; elle sera faite « valeur à neuf ».

Article 33 : De la responsabilité civile - Tiers - Bris de glace et dégâts des eaux :

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

- soit du mauvais état ou du mauvais entretien de l'immeuble ;
- soit de l'usage de l'ascenseur, soit de toutes autres causes imprévues dont la responsabilité pourrait être mise à la charge de l'ensemble des copropriétaires (chute de matériaux, de cheminées, etc.) ou de l'un d'eux.

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

Ces contrats seront résiliables annuellement.

Article 34 : Assurance « Accidents de travail et autres » :

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

Ce contrat sera également résiliable annuellement.

Article 35 : Assurance couvrant l'utilisation de l'ascenseur :

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

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

Elle sera souscrite par le syndic, ou sous son contrôle, pour un montant à déterminer sur avis donné par les propriétaires intéressés après consultation de la firme installatrice de l'ascenseur.

Les primes constitueront des charges communes et seront réparties comme il est dit à l'article 12 du présent règlement.

Article 36 : Assurance du mobilier - Locataire :

Chaque occupant fera assurer son mobilier comme bon lui semble.

De leur côté, les locataires devront faire assurer leurs risques locatifs et le recours des voisins et justifier des assurances et du paiement régulier des primes à première demande du syndic ; le tout sans préjudice à l'application de l'article 31 ci-avant.

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

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

Article 37 : Assurances complémentaires :

Toutes assurances complémentaires jugées nécessaires par des copropriétaires ou occupants seront à charge de ceux-ci.

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

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

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

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

Article 39 : Cas d'un sinistre :

En cas d'un sinistre, les indemnités allouées en vertu de la police seront encaissées par le syndic et seront déposées en banque, ou ailleurs, dans les conditions déterminées par l'assemblée générale de copropriété, mais en tout cas en un compte rubriqué.

A cet effet, il appartiendra au syndic et/ou copropriétaires délégués à la garde des fonds, d'exiger des divers copropriétaires, avant le paiement ou l'utilisation aux fins de la reconstruction, des indemnités leur revenant respectivement, la production, aux frais de chacun d'eux, d'un certificat de transcription et d'inscription hypothécaire, à l'effet de pouvoir tenir compte des droits des créanciers privilégiés et hypothécaires.

Le cas échéant, il leur appartiendra de faire intervenir lesdits créanciers lors du règlement des susdites indemnités.

Article 40 : De l'utilisation des indemnités :

L'utilisation de ces indemnités sera réglée comme suit :

a) Si le sinistre est partiel :

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

Si l'indemnité est insuffisante pour faire face à la remise en état, le supplément sera recouvré par le syndic à charge de tous les copropriétaires proportionnellement à leurs droits dans la copropriété, qui s'obligent à l'acquitter dans les trois mois de la réclamation leur présentée par le syndic, les intérêts au taux mensuel de un pour cent (1%) courant de plein droit et sans mise en demeure, à défaut de versement dans ce délai, sur ce qui sera dû.

Toute somme à encaisser sera versée par le syndic au compte spécial rubriqué dont question ci-avant.

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

b) Si le sinistre est total :

Les indemnités représentatives de l'immeuble détruit sont affectées par 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 droits de copropriété de chacun et sera exigible dans les trois mois de l'assemblée qui aura déterminé ce supplément, les intérêts au taux de dix pour cent l'an courant de plein droit et sans mise en demeure à défaut de versement, dans ce délai, sur ce qui sera dû.

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

L'ordre de commencer les travaux ne pourra être donné par le syndic que pour autant que l'assemblée générale des copropriétaires en ait décidé ainsi, aux conditions de présence et de majorités prévues dans le règlement d'ordre intérieur.

Toutefois, au cas où l'assemblée générale déciderait la reconstruction de l'immeuble, les copropriétaires qui n'auraient pas pris part au vote ou qui auraient voté contre la décision de reconstruire, seront tenus par priorité, à prix et conditions égaux, de céder aux autres copropriétaires ou si tous ne désirent pas acquérir, à ceux des copropriétaires qui en feraient la demande, tous leurs droits dans l'immeuble, mais en retenant la participation leur revenant dans l'indemnité.

Cette demande devra être formulée par voie de lettre recommandée à adresser aux copropriétaires dissidents dans un délai d'un mois à compter du jour où la décision de reconstruire aura été prise par l'assemblée. Une copie de cette lettre recommandée sera envoyée au syndic.

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

Quant aux copropriétaires qui persisteraient dans leur intention de ne pas reconstruire, il leur sera retenu du prix de cession, une somme équivalente à leur part proportionnelle dans le découvert résultant de l'insuffisance d'assurance.

Les copropriétaires récalcitrants auront un délai de deux mois à compter de la date de l'assemblée générale ayant décidé de la reconstruction de l'immeuble, pour céder leurs droits dans l'immeuble.

A défaut de respecter ce délai, ils seront tenus de participer à la reconstruction comme s'ils avaient voté cette dernière.

Le prix de cession, à défaut d'accord entre les parties, sera déterminé par deux experts nommés par le Tribunal civil de la situation de l'immeuble, sur simple ordonnance à la requête de la partie la plus diligente et avec faculté pour les experts de s'adjoindre un troisième expert pour les départager. En cas de désaccord sur le choix d'un tiers expert, il sera commis de la même façon. Le prix sera payé comptant.

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

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

L'indemnité d'assurances, ainsi que le produit de la licitation éventuelle, seront alors éventuellement partagés entre les copropriétaires, dans la proportion de leurs droits respectifs, établis par leurs quotes-parts dans les parties communes.

Article 41 : Des assurances supplémentaires :

a) Si des embellissements avaient été effectués par des copropriétaires à leur propriété, il leur appartiendrait 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 les frais de reconstruction éventuelle.

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

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

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

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

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

En outre, la décision de démolir et de reconstruire l'immeuble ou encore celle de mettre un terme à l'indivision par la vente sur licitation de l'ensemble du bien, ne pourra être prise que par une assemblée statutaire dans les conditions de présence et de majorité prévues par la loi.

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

Article 43 : Charges des assurances :

Toutes les primes des polices d'assurances dont question ci-dessus qui seront souscrites pour le compte de la communauté, doivent être considérées comme charges communes.

CHAPITRE VII : ACTIONS EN JUSTICE :

Article 44 : Actions en justice :

a) Par l'association des copropriétaires :

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

défendant.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

c) Par un occupant :

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

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

CHAPITRE VIII : DISPOSITIONS GENERALES :

Article 45 : Force obligatoire :

Le présent règlement de copropriété est obligatoire pour tous les copropriétaires actuels et futurs, ainsi que pour tous ceux qui possèdent un droit de quelque nature que ce soit dans ledit complexe.

Une copie complète en sera remise à tous les propriétaires qui auront l'obligation de la porter à la connaissance de leurs ayants cause.

Une expédition en sera annexée dans les contrats translatifs ou déclaratifs de propriété ou de jouissance portant sur une partie du complexe, ou bien ces actes devront contenir la mention que les intéressés ont une parfaite connaissance de ce règlement de copropriété et qu'ils s'y soumettent entièrement par le seul fait d'être propriétaires, occupants ou titulaires d'un droit quelconque sur une partie du complexe.