

# CLAUDINE LAMBERTMONT

## CABINET D'AVOCATS

### Claudine LAMBERTMONT

Licenciée en Notariat (ULB)

Licenciée spéciale en Droit Fiscal (ULg)

ADK Syndic s.a.  
à l'attention de Monsieur AENDEKERK

Par e-mail : [laendekerkerk@adksyndic.com](mailto:laendekerkerk@adksyndic.com)

Liège, le 07 mai 2025

### EN PARTENARIAT AVEC

Concerne : ADK (LEXHY) / COORDINATION

N. réf. : 2024110005

V. réf. :

### Le Cabinet WOLF & ANDRE :

Bernard ANDRE

Pauline ANDRE

Patrick LAMBOTTE

Monsieur,  
Je fais suite à un premier examen que j'ai fait des documents que vous m'avez transmis, suivi de nos contacts téléphoniques et d'une relecture en considération des éléments d'explication que vous avez pu m'apporter.

### Marc GERON

D.E.S. en Droit Européen

### 1. Préambule

### Jean-Luc TEHEUX

Gediplomeerde in Europees Recht  
(RUG)

Il convient de repartir des documents qui m'ont été transmis.

Je fais les remarques suivantes :

Avocats

**1.1.** À la base, le château (parcelle 1242G), quatre remises (1242H, 1242K, 1242L et 1242M), le parc (1202L N), un magasin (1295 V2), actuellement en réalité une piscine avec chalet, une chapelle (1295 F), actuellement en réalité en ruine, et une cour (1242 N) formaient un seul et même **complexe**.

Comptes honoraires :  
**IBAN : BE34 0343 0057 6790**

**BIC : GEBABEBB**

Comptes tiers :

**IBAN : BE62 0010 6201 0661**

**BIC : GEBABEBB**

\* Société Civile à forme de SRL  
BCE n° 0740.667.056

Quai Marcellis, 11/5  
4020 LIEGE 2  
Tél. : 04/253.16.80 – GSM : 0497/35.90.41  
Fax : 04/252.20.96  
E-mail : [cl@lambertmont-avocats.be](mailto:cl@lambertmont-avocats.be)  
Org. Prof. : Barreau de Liège, Place Saint-Lambert, 16 – 4000 LIEGE

Cabinet secondaire :  
Avenue Albert 1<sup>er</sup>, 16  
4053 EMBOURG

La contenance réelle de ce complexe est de 8 hectares 53 ares et 38 centiares

- 1.2. Par acte du 24 novembre 2000, du Notaire de SCHAETZEN de Tongres, le **complexe a été partagé**.
- 1.3. Une première partie a été vendue, à savoir le **château**, (plan du géomètre Félix), qui a été mis en copropriété forcée des immeubles et groupes d'immeubles bâties : ainsi, le 24 novembre 2000, un acte de base et un règlement général de copropriété ont été établis par le notaire de SCHAETZEN
- 1.4. Le 15 février 2002, ces statuts ont été modifiés par le même notaire.
- 1.5. Le 7 juin 2006, dans le cadre d'un procès relatif aux statuts du Château, le Tribunal de Première Instance de Tongres a:
  - désigné 2 experts avec pour mission :
    - \*pour le premier, de présenter un projet de statuts répondant à la loi en matière de copropriété horizontale, respectant les intérêts légitimes de tous les copropriétaires du « domaine original Château de Lexhy », 1
    - \*pour le second, de dessiner un plan par étage du château où les parties communautaires et privatives seraient indiquées, en donnant un avis sur l'évolution des travaux de construction et le type, volume, prix et délai d'exécution des travaux qui restaient à exécuter.
- 1.6. Les copropriétaires de l'ACP Château de Lexhy se sont réunis en assemblée générale :

\*le 4 mai 2011, et ont approuvé le projet établi par les experts de modification des statuts initiaux, les anciens statuts étant frappés de caducité.

\*et le 8 février 2013, et ont décidé de modifier et compléter la nouvelle version des statuts du 4.5.2011

1.7. Le 2 mai 2013, un acte notarié a été passé par devant le Notaire BOGAERT d'Anvers, reprenant cette nouvelle version des statuts ainsi modifiés et complétés.

1.8. Pendant ce temps, ce qui restait du « complexe initial Château de Lexhy » (8 hectares 53 ares 38 centiares) a été vendu en plusieurs parties :

1.8.1 Les mêmes personnes que celles comparant de 1 à 11, à l'acte du 2 mai 2013 ( voir supra pt 1.7 ), ont acheté le 16.9.2010 en indivision ( hors ACP ) 17 biens, tels que repris au point 4, pages 6 à 9 de l'acte du 2 mai 2013.

Ces biens sont entrés, comme exposé infra, ensuite dans l'ACP Château de Lexhy et des quotités dans les parties communes leur ont été attribuées.

1.8.2. Une société hollandaise a acquis deux biens qui sont entrés également après dans l'ACP Château de Lexhy et auxquels des quotités dans les parties communes ont été attribuées (pt V de l'acte du 2.5.2013) ( pt 1.7 supra )

1.8.3. Sept personnes physiques ou morales ont acheté individuellement des biens, tels que repris sous point VI page 9 à 13 de l'acte du 2 mai 2013.

Ces biens sont entrés ensuite dans l'ACP Château de Lexhy et des quotes-parts dans les parties communes leur ont été attribués, comme exposé infra.

1.8.4. Les comparants 1 à 11, à l'acte du 2 mai 2013, ont acheté le 16.9.2010, en vente publique et en indivision hors ACP le reste non encore vendu des biens du complexe initial Château de Lexhy, à savoir un parc (1202 L), une cour (1242 N), un magasin, actuellement en réalité une piscine avec chalet (1295 V) et une chapelle en ruines (1295 F) et 4 remises (1242 K, 1242 L, 1242 H, 1242 M).

Ces derniers biens ont été placés par un autre acte du 2.5.2013 du même notaire BOGAERT sous le régime dérogatoire de l'indivision forcée, en manière telle qu'il n'y a pas eu d'ACP créée pour ces biens ( les autres biens en indivision hors ACP étaient entrés dans l'ACP avant )

1.9. \*Les nouveaux statuts du 2 mai 2013, modifiés et complétés de l'ACP Château de Lexhy (voir 1.7 supra), expliquent ce qui précèdent et comment :

-une partie des biens qui ne faisaient pas partie initialement du lot divisé Château de Lexhy, mis en ACP, et qui

-avaient été achetés soit à titre personnel,  
-soit en indivision simple,

se sont retrouvés faire partie de l'ACP Château de Lexhy en régime de copropriété forcée, régime légal,

-d'autres achetés en indivision simple, étant mis en indivision forcée, sous régime dérogatoire et donc restant hors ACP Château de Lexhy:

\*En effet, il y a eu 6 actes ( « opérations ») qui ont été passés et qui ont abouti à ce résultat.

- C'est expliqué à partir de la page 15 jusqu'à la page 33 de l'acte notarié du 2 mai 2013 (voir supra pt 1.7) : « *Dans le cas d'une transaction complexe et moyennant des concessions mutuelles, les parties à l'acte de 2013 ont accordé, en ce qui concerne un nombre de litiges existants concernant l'emploi, les frais d'entretien et l'affectation des différentes parcelles cadastrales et des parties privatives et communes dans le complexe mentionné dans cet acte, la réalisation d'un nombre d'actes juridiques afin d'arriver à une solution de ces litiges existants et d'éviter de futurs litiges.* »
- *Tous les différents actes juridiques réalisés dans le cadre des six actes suivants sont réciproquement affaires principales et secondaires et ne sont réalisés que dans le cadre de la transaction.*
- *Aucun de ces actes ne possède un droit d'existence propre, de manière telle que tous les droits et obligations accordés soient créés, uniquement en condition du respect de toutes les obligations engagées à cet effet.*
- *La décomposition reprise ci-dessous en différentes actions est uniquement inspirée par des motifs de clarté.*
- *Tous les actes juridiques sont réalisés ensemble et simultanément* » :

\*\*\*\*\*

#### 1.91.Première opération : servitude (pages 15 à 17 de l'acte notarié du 2.5.2013)

#### 1.9.2.Deuxième opération ( pages 17 à 20 )

2.1« *Mise en commun d'un nombre de privatifs - transferts d'actions à la ligne* ». (pages 17 à 20)

2.2« *Attribution d'un nombre de privatifs venant de parties indivises* ». (pages 20 à 23 )

#### 1.9.3.-Troisième opération ( pages 23 à 26)

3.1« *Ségrégation d'un nombre de privatifs d'une indivision* ».

3.3 Ségrégation d'une partie privative d'une part commune

3.3 Ségrégation d'un nombre de privatifs et modification de la répartition des privatifs,

3.4 Modification de privatif propriété exclusive d'un nombre de privatifs

#### 1.9.4 Quatrième opération : ( pages 27 à 30)

Tous les indivisaires dans une indivision hors ACP vendent, pour une série de biens, les parts dans cette indivision à une autre indivisaire de cette indivision, ces biens entrant ensuite dans l'ACP Château de Lexhy, et des quotes-parts dans les parties communes de l'ACP étant attribuées à ces biens

#### 1.9.5 Cinquième opération (pages 30 à 36)

Il y a rectification des quotes-parts dans les communs de l'ACP, car la situation juridique ne correspondait pas à la réalité

#### 1.9.6. Sixième opération : ( pages 36 à 41 )

\*\*\*\*\*

**2.Sur base de tout ce qui précède, des nouveaux statuts ont été rédigés pour l'ACP ( voir supra 1.7 et 1.9 ).**

2.1 Nouvel acte de base : il y a :

\*une description des parties privatives dans leur situation avant ce nouvel acte de base et après le nouvel acte de base.

\*une description des parties communes et des parties privatives

-En ce qui concerne les parties communes, on dit qu'elles sont communes au château, mais, en fait, c'est au château plus de tout ce qui est rentré dans l'ACP initial château et qui devrait s'appeler maintenant ACP Château et autres remises

-Il y a une description des parties privatives

\*et une description des parties communes selon leur localisation dans le plan sans reprendre les quotes-parts attribuées dans les parties communes de l'ACP Château et autres remises

## 2.2 Règlement général de copropriété

### 3.Modification des statuts de l'ACP du 2 mai 2013 : par acte du Notaire BOGAERT le 19 mars 2014.

Je n'ai pas la traduction complète mais, apparemment, cela ne touche que l'acte de base : il y a différentes opérations dont, notamment, un regroupement de certaines parties privatives et une scission et privatisation d'une partie commune.

Il faudrait me produire cet acte complètement traduit.

4.L'autre acte du notaire BOGAERTS, du 2 mai 2013 qui a dû être transcrit, mais il faudrait avoir la vérification, et qui précise que les autres biens restant en indivision et qui ne sont pas rentrés dans l'ACP Château de Lexhy et ses réserves, à savoir :

- le parc (1202L N),
- un magasin (1295 V2), actuellement en réalité une piscine avec chalet,
- une chapelle (1295 F), actuellement en réalité en ruine,
- et une cour (1242 N)

sont en copropriété forcée, mais sous le régime dérogatoire, ce qui signifie que l'on n'est pas le régime légal de l'indivision forcée des articles 3.84 à 3.100, anciennement 577-4 à 577-14, 577-3 à 577-14, du Code civil, qui s'applique.

-Le législateur n'a prévu que quelques articles pour organiser ce type d'indivision, mais les parties peuvent tout à fait, par voie de statuts, y déroger.

-Il est précisé que :

\* ces biens qui sont le solde de ce qui faisait partie initialement de l'ensemble du complexe château, terre, etc. de Lexhy, sont en indivision forcée, appartenant à 11 propriétaires qui disposent, chaque fois, d'une part indivise correspondant à 1/11<sup>ème</sup>.

\*dans cette indivision, il n'y a pas de parcelle privative puisque, en fait, tous ces biens sont des parties communes, mises à la disposition de tous les propriétaires de l'ACP du Château et des remises,

\*les comparants à l'acte du 2.5.2013 :

-ne créent aucun bien sous le régime de la copropriété horizontale,

-voulant simplement structurer la division existante du « *parc* » qui doit s'entendre comme étant tous les biens mis en indivision, à savoir :

- le parc proprement dit,
- les bois,
- la chapelle,
- la cour,
- la piscine,
- les ruines
- et dépendances.

-Dans ce but, toute une série de règles de prise de décision et de gestion sont développées.

\*Comme souvent dans ce type de statuts, les dispositions ne sont pas toujours très claires.

\*Il convient de les passer en revue :

-Il faut comprendre que, dans l'ACP Château de Lexhy et remises, il y a en fait 27 biens privatifs qui sont qualifiés de « *logements* » ou « *unités de logement* » ou « *appartements* », alors que cela ne vise pas toujours une entité avec permis de logement.

Il faut donc retenir qu'il y a 27 biens privatifs, c'est-à-dire 23 appartements et 4 remises, en manière telle que l'indivision du « parc » :

-est divisée en 27<sup>ième</sup>,

-chaque unité de logement de l'ACP possédant donc au minimum et au maximum une action indivise dans le parc au sens large, sans qu'il faille tenir compte des caractéristiques de ladite unité de logement, à savoir :

\* la superficie habitable,

\*la situation,

\*la participation dans la propriété de l'ACP Château de Lexhy et remises.

-Si une unité de logement supplémentaire est créée dans l'ACP, cette nouvelle unité de logement obtiendra une action dans la division du « parc », les comparants aux statuts de la division du parc et leurs successeurs s'engageant à fournir aux propriétaires de la nouvelle unité de logement de l'ACP une action dans l'indivision

du parc par la vente d'une partie de leur part respective indivise dans le parc contre paiement d'un prix.

Le prix de base d'une action du parc indivis s'élève à 4.724,00 € exclusifs de frais.

Ce prix est indexé chaque année selon un indice qui est précisé.

Remarque :

Il y a un problème pour la détermination de la création ou d'une réduction de part ou d'action dans l'indivision

En effet, c'est la création d'une action qui a été envisagée et il est indiqué qu'il faut l'unanimité de tous les associés pour se faire.

La question est de savoir ce qu'il se passe si on n'a pas la création, mais une diminution du nombre des parts puisque l'hypothèse n'a pas été prévue, d'autant plus que le rédacteur des statuts a indiqué que, par la simple adhésion à la division, les associés s'engageaient quand trois-quarts des copropriétaires étaient d'accord avec la nouvelle création d'une action indivise, à vendre une part de leur action dans l'indivision nécessaire pour fournir au nouvel adhérent, le nombre de parts nécessaires et de maintenir l'égalité des participants.

A mon sens :

\* il faut tenir compte du fait qu'on parle « *d'un prix de base* », qui pourrait donc

être un prix supérieur, ce qui pourrait justifier que, si la création d'une nouvelle action nécessite l'unanimité, la détermination du prix, quant à elle, se fait à la majorité des trois-quarts, en manière telle que même si tout le monde n'est pas d'accord, il suffit qu'il y ait trois-quarts sur un prix supérieur pour que la détermination du prix puisse se faire.

Par contre, pour la création d'une part nouvelle, il faut l'unanimité.

\*Quid pour la diminution du nombre de parts ? Que faut-il faire, sachant que, un peu plus loin dans les statuts, il est précisé que le principe de prise de décision se fait à la majorité absolue, c'est-à-dire 50% plus une voix, mais qu'il y a une exception prévue pour les grands investissements supérieurs à 5.000,00 € et, dans ce cas, il faut une majorité de trois-quarts des voix.

-Il y a donc trois types de majorités prévues dans les statuts, 50% plus une voix, trois-quarts des voix et l'unanimité, mais dans un cas strictement défini.

La problématique de la majorité à appliquer en cas de diminution des parts ne se pose plus puisque, de toute façon, l'assemblée générale a voté pour rester en stand by ; mais mais la problématique des voix et du calcul des voix est toujours présente sachant que :

\*L'avocat TIMMERMANN, spécialisé en matière de copropriété, a indiqué que le principe était en l'espèce 50% plus une voix et que donc, en vertu du principe, il fallait même dans le cadre d'une diminution des parts appliquer ce principe de 50% plus une voix.

Il semble oublier que la création d'une action doit être décidée à l'unanimité et, selon mon interprétation, un prix autre que le prix de base, c'est-à-dire supérieur, peut se décider à la majorité des trois-quarts.

La question est de savoir si, comme cette d'unanimité est une exception au principe des 50% plus une voix, les exceptions s'interprétant de manière stricte, s'il y a une diminution des parts, on doit en revenir au principe de 50% + une voix ou non.

\*Une autre manière de réfléchir est celle qui a été adoptée par le Notaire CAPRASSE, qui indiquait que le législateur prévoyait que les actes d'administration autre que simple, et de disposition devaient être régis par l'unanimité, mais que l'on pouvait y déroger par une clause claire.

En l'espèce, la clause n'étant pas claire, il faudrait revenir au principe supplétif du législateur et il faudrait exiger l'unanimité pour une diminution des parts.

Le Notaire CAPRASSE reconnaît toutefois que cela ne donne toujours pas l'explication de l'existence des trois-quarts des voix.

Je pense qu'en fait, il y a bien une différence entre décider d'une augmentation des parts, et là, cela doit se faire à l'unanimité mais, par contre, comme le prix réfééré, et tout le monde l'oublie, n'est qu'un prix « de base », cela signifie que l'on pourrait avoir un prix supérieur et que donc, dans ce cadre-là, ce serait une majorité des trois-quarts des voix pour déterminer ce prix supérieur.

La question reste toutefois toujours posée en ce qui concerne une diminution du nombre de parts.

\*Le Notaire NOURGAT, quant à lui, considère qu'il n'y a que deux majorités qui sont prévues, 50% plus une voix et trois-quarts des voix, sans pour autant prendre position.

Il faudra évidemment régler ce problème qui est un problème important.

-Les propriétaires des unités de logement dans l'ACP ont un droit d'usage des biens en indivision forcées, sous le régime dérogatoire : ils sont indivisaires dans la division du « parc » et :

-ont un droit d'usage de ce dernier

-et doivent participer à des frais et charges d'entretien, de rénovation et de réparation conformément à la répartition de leur part, à savoir chaque fois 1/27<sup>ème</sup> par unité de logement.

-L'article 4 :

-définit quels sont les frais et dettes dont question ci-dessus

-et précise également que les éventuels revenus possibles dans le cadre de l'indivision doivent être divisés conformément à la même répartition que celle des parts entre les indivisaires.

-L'article 5 dispose qu'il y a un plan d'entretien qui est établi par la direction du parc

-Cette direction qui est définie à l'article 8 comme étant un collège de trois administrateurs, dont :

- deux choisis par les propriétaires du château

-et un entre les propriétaires des remises de ladite ACP,

sont nommés pour une période d'un an et

-sont chargés de la gestion du parc, en tenant compte de ce qui est prévu dans les statuts et des décisions prises en assemblée générale

-ils prennent également les mesures urgentes si nécessaires,

-s'occupent de l'encaissement en temps voulu des contributions périodiques dues par les indivisaires du « parc ».

-ils présentent annuellement les comptes et engagent leurs responsabilités devant l'ACP.

-C'est eux qui gardent les livres comptables.

-Ils sont autorisés à présenter quelqu'un en tant que syndic gérant.

-Ils font des propositions à l'assemblée générale pour la fixation d'un règlement d'ordre intérieur, ils prennent des initiatives pour son adaptation.

-Le concept de règlement d'ordre intérieur tel qu'il est prévu dans ces statuts relève toujours de l'ancien contenu légal du ROI ; or, il faut savoir que le contenu du ROI a été revu par le législateur -pour l'ACP- puisqu'il s'agit en fait maintenant du règlement général de copropriété mais avec les détails de la vie courante.

-Le syndic, quand il est proposé par la direction et qu'il est nommé par l'AG, apparaît donc comme étant uniquement préposé de cette direction du parc, c'est-à-dire un organe exécutif.

-Au niveau de la gestion de l'assemblée générale du Parc, tous les copropriétaires du Parc, c'est-à-dire tous les copropriétaires de l'ACP, font partie de l'assemblée générale du Parc.

-à chaque unité de logement dans l'ACP est conférée une voix dans l'indivision hors ACP et si une unité de logement appartient en indivision au sein de l'ACP, ses propriétaires indivis doivent nommer l'un d'eux ou un tiers, à défaut de quoi le droit de vote est annulé dans

l'indivision hors ACP jusqu'à ce que la personne soit nommée ( dans l'ACP, le droit de vote est suspendu ).

-Les assemblées sont tenues à un endroit défini par la direction du parc, dans la commune où se trouve le parc.

-Une assemblée générale ordinaire ( AGO ) doit se tenir chaque année, après la clôture comptable, qui en l'espèce va du 1er avril au 31 mars, sachant que cette assemblée générale annuelle doit se tenir 4 mois après la clôture de l'année comptable.

-La direction du Parc présente :

- \* les comptes annuels de l'année d'exploitation écoulée, donc de l'exercice qui vient de s'écouler,
- \*ainsi qu'un budget
- \*et propose des investissements spécifiques pour la continuité du fonctionnement si nécessaire.
- \*son rapport annuel.

-Une ou plusieurs assemblées générales peuvent se tenir, aussi souvent que la direction du parc ou un ou plusieurs copropriétaires du parc représentant au moins un cinquième des actions ayant une voix, considère que c'est nécessaire et le demande.

-Il y a un président d'assemblée générale qui doit être nommé à chaque AG, qui ne peut pas être le président de la direction du parc et qui doit être nécessairement un propriétaire du parc.

Il est chargé de la conduite de l'assemblée.

-Les convocations sont adressées au moins 15 jours avant la tenue de l'assemblée générale.

Elle comprend les points qui doivent être mis à l'ordre du jour, le lieu et la date de l'assemblée

-Il y a une liste des présences qui doit se tenir.

-Toutes les décisions sont prises à la majorité absolue des voix, c'est-à-dire 50% plus une voix, étant entendu que pour les grands investissements supérieurs à 5.000,00 €, une majorité de trois-quarts des voix est nécessaire.

Pour le surplus, je renvoie à ce que j'ai dit supra, concernant l'unanimité qui est nécessaire dans certains cas ainsi qu'une autre majorité de trois-quarts qui est renseignée quand il faut augmenter le nombre de parts.

-Des PV d'assemblée générale doivent être établis et doivent être signés par le Président de l'assemblée générale et par la direction du Parc.

-C'est la direction du Parc qui envoie les PV d'AG par poste, fax ou e-mail dans un délai de deux semaines qui suit l'assemblée générale.

-Il doit y avoir un règlement d'ordre intérieur, dans le vocabulaire RGC, pour déterminer l'utilisation du parc en ce qui concerne l'entrée, l'accès d'utilisation et le parking.

**Je n'ai pas reçu ce document, il faudrait me le transmettre.**

-L'article 9 dispose que toutes les stipulations qui sont reprises dans les statuts de l'indivision constituent des servitudes.

## **5.Conclusions :**

5.1 Je constate que, dans l'ensemble des PV d'assemblée générale qui m'ont été transmis, il y a :

- une grande majorité qui concerne l'indivision du Parc,
- quelques assemblées qui concernent l'ACP proprement dite,
- et quelques assemblées qui concernent aussi bien l'ACP que l'indivision du Parc.

Cette manière de procéder n'est pas conforme :

- d'une part à la loi pour l'ACP
- et, d'autre part au statut de l'indivision.

Car :

\*1.c'est chaque année qu'il doit y avoir au minimum :

- une assemblée générale ordinaire pour l'ACP
- une AGO pour l'indivision du Parc .

\*2.ces assemblées générales ordinaires, de même que celle des assemblées générales extraordinaires qui se tiendraient, ne peuvent

- se faire en même temps
- et aboutir à la rédaction d'un seul PV.

En effet, les dispositions applicables :

- aux ACP, c'est-à-dire suivant le régime légal de l'article 3.84 et 3.100 du Code civil,

-et les dispositions à appliquer sur base de ce qui est prévu dans les statuts de l'indivision

ne sont pas les mêmes :

\* ne serait-ce qu'au niveau des majorités, puisque :

- dans l'ACP, il existe :

\*la majorité de 50% plus une voix,

\*deux-tiers des voix,

\*quatre-cinquièmes des voix

\*et l'unanimité

il n'y a donc pas trois-quarts des voix

-et, pour les indivisions, il n'y a pas deux-tiers des voix ; or, certaines années, pour certaines décisions, on a appliqué cette majorité-là, alors que sur base des statuts de l'indivision, il y a 50% plus une voix, trois-quarts des voix ou l'unanimité.

\*d'autre part, on applique un certain nombre de dispositions des ACP quand on tient des assemblées générales de l'indivision :.

-ainsi, dans les statuts de l'indivision, il n'est rien prévu au niveau des quorums de présence ; or, on applique le quorum applicable aux ACP, ce n'est donc pas conforme à la loi :

-Il n'y a pas de disposition qui restreint le nombre de procurations au niveau des statuts de l'indivision ; or, on applique les règles de l'ACP pour réduire les procurations.

-le syndic apparaît de plus en plus, non pas comme un simple préposé du comité de direction, mais comme le comité de direction, lequel n'apparaît plus comme celui qui a le pouvoir,

mais comme un conseil de copropriété, ce qui n'est pas conforme à ce qui est prévu dans les statuts de la division.

-Il y a un commissaire aux comptes qui existe au sein de l'indivision alors que ce n'est pas prévu dans les statuts, etc.

5.2Bref, le système tel qu'il existe actuellement ne peut perdurer d'autant plus qu'il engage la responsabilité du syndic, qui ne peut appliquer à l'indivision le régime de l'ACP.

Or, de toute évidence, puisque l'on tient plus d'assemblées générales concernant l'indivision que d'AG concernant l'ACP, il semble bien que ce soit le régime de l'indivision qui nécessite le plus de discussions entre les indivisaires qui, ne l'oublions pas, sont avant tout des copropriétaires au sein de l'ACP.

Ce constat est contraire à la logique des rédacteurs des statuts de l'indivision, cette dernière étant qualifiée de « secondaire » par rapport à l'ACP.

Or, en réalité, les parties communes, qui se trouvent en indivision, constituent les parties communes générales de l'ACP, laquelle est constituée de deux « blocs », à savoir :

-d'une part le château

-et d'autre part ,ce qui est appelé les réserves.

Je pense donc que le plus simple serait :

-de mettre l'indivision en copropriété forcée, ce qui peut se faire très facilement puisque :

\*le régime dérogatoire disparaît quand un seul indivisaire notifie aux autres indivisaires qu'il ne souhaite plus le maintien de cette indivision.

\*les statuts de l'indivision étant composés d'un acte de base et d'un règlement général de copropriété ayant été transcrits, cela signifie qu'à partir du moment où il y a la notification de la volonté de sortir du régime dérogatoire, une association des copropriétaires naîtrait

-puis de la faire entrer dans l'ACP actuelle et de créer une grande ACP, qui pourrait être appelée Association des copropriétaires du Parc et du château de Lexhy.

On pourrait récupérer pour cette ACP le numéro d'entreprise actuel de l'ACP Château de Lexhy,

-Dans cette ACP grandie, il y aurait :

\* des parties communes générales aux deux blocs de l'ACP actuelle Château de Lexhy, à savoir le château et ses remises, à savoir :

- le parc proprement dit,
- les bois,
- la chapelle,
- la cour,
- la piscine,
- les ruines
- et dépendances.

\* des parties privatives, à savoir :

- le château
- et les remises, qui sont des parties privatives.

\*Il y pourrait y avoir des parties communes spécifiques :

-au château

-et aux remises

\*Il y aurait un seul syndic qui s'occuperait de tout.

\*Le comité de direction du parc, qui n'est déjà plus qu'une sorte de conseil de copropriété, s'appellerait conseil de copropriété.

On peut prévoir qu'il y aurait des membres qui devraient venir :

-de la partie château

-et d'autres qui devraient venir de la partie remises faisant partie de l'ACP.

\*Il y aurait une seule comptabilité qui serait tenue

5.3 Indépendamment du fait que le fonctionnement serait légal, (et non plus en complète contrariété comme il l'est actuellement), une sécurité juridique serait apportée par rapport à l'assurabilité des risques de toutes les parties de cette ACP agrandie

En effet, dans l'état actuel, la compagnie d'assurance qui assure :

- non seulement l'indivision,

-mais également l'ACP,

\*tant dans ses parties communes

\*que dans ses parties privatives, au sens de contenant des parties privatives,

semble ignorer qu'il y a deux régimes juridiques distincts :

\* d'une part l'ACP, l'assurance étant prise :

- par le syndic

-au nom de l'association des copropriétaires,  
dotée d'une personnalité juridique

-les parties assurées étant

\*d'une part les parties communes

\*et d'autre part les parties privatives au sens du contenant des ces parties ( pour le contenu )

\*et, d'autre part, l'indivision qui n'a pas de personnalité juridique, en manière telle que l'assurance est prise au nom d'un « complexe en indivision », composé par des copropriétaires, personnes physiques et/ou personnes morales, représentées par un syndic.

Ce n'est évidemment pas la même chose et il est impératif que les choses se fassent dans les règles de l'art, car si l'assurance se rend compte du problème, elle pourrait refuser d'indemniser, alors que le risque assuré s'est réalisé.

5.4Au regard du régime actuel et de toute façon, de la nécessaire coordination des statuts qui doivent se faire, puisqu'ils ne sont plus conformes aux modifications légales qui sont intervenues depuis 2013, un fusionnement des régimes pour aboutir à une seule et même ACP ne devrait pas coûter énormément : en effet, le contenu du pt

5.2 serait réalisé en même temps que la coordination légale des statuts, qui doit de toute façon intervenir .

Je suggère de demander à un notaire qui a l'habitude de travailler la matière de la copropriété forcée de faire un devis, sachant que les statuts devront être rédigés en français, qui est la langue de la région dans laquelle se trouvent les biens.

A ce sujet, indépendamment de cette obligation légale, il est en effet à remarquer que les dispositions qui ont été effectuées jusqu'à présent ont, pour certaines, été faites en néerlandais et qu'elles ont été traduites mais sur base de concepts qui existent en droit néerlandais ou en droit belge, mais avec une traduction qui est inexacte. Évidemment, il pourra être décidé en assemblée générale que des traductions seront effectuées pour les propriétaires qui souhaitent qu'ils disposent d'une traduction en flamand.

En ce qui concerne le nom d'un notaire, je pense au notaire Olivier CASTERS de Saint-Nicolas, très compétent en matière de copropriété forcée et qui connaît les statuts puisqu'il a procédé à la vente de plusieurs bien de l'ACP actuelle

A titre indicatif et sans aucun engagement, je l'ai contacté et il serait d'accord que je rédige le projet de coordination et de modification, étant entendu qu'il le relirait, ferait d'éventuelles modifications et passerait l'acte : cette manière de procéder est beaucoup plus économique que si un notaire s'occupe de tout le travail

\*\*\*\*

Je vous adresse par courrier séparé un état d'honoraires et de frais reprenant les prestations déjà effectuées en cette affaire.

La tarification appliquée jusqu'à présent est de 95,00 €/h pour la lecture de tous les documents, réflexion et contacts téléphoniques.

Je reste à votre disposition pour tout renseignement.

Le présent document peut être diffusé aux copropriétaires pour qu'ils comprennent l'utilité de ce qui est précisé.

En ce qui concerne la problématique des 6 actes notariés passés pour aboutir à la description actuelle des parties commune et privative des biens constitutifs de l'ACP, je pense qu'il ne faut pas revenir sur des actes bizarroïdes qui ont été rédigés à l'époque, les notaires en prennent la responsabilité, cela a été transcrit, il n'y a pas eu de recours, il faut donc considérer qu'on se réfère à ce qui est dans l'état actuel et on repart de ça.

Je vous prie de croire, Monsieur, à l'assurance de mes sentiments distingués.



Claudine LAMBERMONT

[cl@lambermont-avocats.be](mailto:cl@lambermont-avocats.be)