



Le 18/09/2023

ADAPTATION DES STATUTS

DE LA « RESIDENCE CATHEDRALE »

Située à 4000 Liège, rue de la Cathédrale 90/92. N° d'entreprise : 0677.610.920

LES STATUTS DE L'ACP CATHEDRALE

ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES DE LA « RESIDENCE CATHEDRALE »

ACTE DE BASE

ACTE DE BASE RECTIFICATIF

REGLEMENT DE COPROPRIETE

MISE EN CONFORMITE AUX LOIS DU TRENTÉ JUIN 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 juin 2017 de Me Olivier DUBUSSON, Notaire résidant à Ixelles, enregistré au bureau de l'Enregistrement Actes Authentiques Liège 1, le 29 juin 2017, 59 rôles, 0 renvoi, organisant les statuts de la copropriété et de l'indivision forcée de la résidence « CATHEDRALE » ;

Vu l'acte de base modificatif du 3 mars 2020 du même notaire, enregistré au bureau d'enregistrement bureau sécurité juridique Liège 1, le 12 mars 2020, 3 rôles, 0 renvoi.

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

LES STATUTS DE L'ACP CATHEDRALE

dispositions légales qui s'appliquent sont modifiées, sans avoir besoin pour ce faire d'une décision préalable de l'assemblée générale. Le cas échéant, le syndic communique cette information à la prochaine assemblée générale.

Qu'il est précisé à l'acte du 14 juin 2017 dont question ci-avant :

ONT COMPARU

1. La « AGRIFOR » SA ayant son siège social à 1180 Bruxelles (Uccle) chaussée de Waterloo, 1135. RPM Bruxelles 0414.697.665.

Constituée sous la forme d'une Société de Personne à Responsabilité Limitée par acte reçu par le notaire Charles LANGE, ayant résidé à Havelange le vingt-quatre décembre mil neuf cent septante-quatre, publié aux annexes du Moniteur belge du onze janvier mil neuf cent septante-cinq, numéro 87- 16.

Dont les statuts ont été modifiés à plusieurs reprises, et pour la dernière fois aux termes d'un acte reçu par le notaire Philippe HOPCHET, à Anvers le cinq janvier deux mille deux, publié aux annexes du Moniteur belge du six mars deux mille deux, numéro 183.

Ici représentée par monsieur STEPPE Miguel, domicilié à Ixelles (1050 Bruxelles), rue Franz Merjay 48, en vertu d'une procuration reçue par le notaire Olivier BROUWERS, à Ixelles, le 29 janvier 2016, dont une expédition restera ci-annexée.

2. La « IMMOBILIERE DEFACQZ-LIVOURNE » SA, en abrégé « IDL », ayant son siège social à 1180 Uccle, chaussée de Waterloo 1135, inscrite à la Banque-Carrefour des Entreprises (RPM Bruxelles) sous le numéro 0433 915 741.

Société constituée aux termes d'un acte reçu par le notaire André VAN ISACKER, ayant résidé à Bruxelles, le trente mars mil neuf cent quatre-vingt-huit, publiée aux annexes du Moniteur belge le vingt-neuf avril suivant sous le numéro 95.

Dont les statuts ont été modifiés à diverses reprises, et pour la dernière fois par acte du notaire Olivier Dubuisson, à Ixelles, en date du 11 octobre 2011, publié aux annexes du Moniteur belge du 31 octobre 2011, sous le numéro 11164517.

LES STATUTS DE L'ACP CATHEDRALE

Ici représentée par monsieur STEPPE Miguel, prénommé, en vertu d'une procuration reçue par le notaire Olivier DUBUISSON, le 4 mai 2007, dont une expédition restera ci-annexée.

Ci-après dénommés ensemble « le comparant ».

Exposé préalable :

1. Lequel comparant, préalablement aux statuts de l'immeuble, objets des présentes, nous déclare qu'il est propriétaire du complexe suivant :

Ville de Liège - Première division :

Un ensemble immobilier sis rue Cathédrale 90-92 et rue Lulay-des-Fèbvres 13-15, constitué de 3 immeubles décrits comme suit d'après titres de propriété :

1. Un immeuble de commerce sur et avec terrain sise rue de la Cathédrale, 90, cadastrée selon titre section A, numéro 896 K pour une superficie de 3 ares 36 centiares (propriété à 100% en pleine propriété d'AGRIFOR).

2. Un immeuble de commerce et de rapport sise à front de la rue de la Cathédrale, 92, avec une entrée donnant dans la rue Lulay-des-Fèbvres 15, cadastrée suivant titre section A, numéro 930/G, pour une superficie de 1 are 12 centiares (immeuble de commerce) et numéro 930/H pour une superficie de 23 centiares (building) (propriété d'IDL à concurrence de 99% en pleine propriété et d'AGRIFOR à concurrence de 1% en pleine propriété).

3. Un immeuble de commerce, sise rue Lulay-des-Fèbvres, 13, cadastrée selon titre et section A, numéro 929/L, pour une superficie de 1 are 56 centiares (propriété d'IDL à concurrence de 99% en pleine propriété et d'AGRIFOR à concurrence de 1% en pleine propriété).

Superficie totale d'après titres 6 ares 27 centiares.

Le tout étant actuellement repris selon extrait récent de la matrice cadastrale :

- Section A numéro 0930 H P0000 pour 23 centiares (rue Lulay-des-Fèbvres 15).
- Section A numéro 0930 K P0000 pour 268 centiares (rue de la Cathédrale 92- anciennes parcelles 930/G et 929/L).
- Section A numéro 896 K P0000 pour 336 centiares (rue de la Cathédrale 90).

LES STATUTS DE L'ACP CATHEDRALE

Superficie totale d'après cadastre récent : 6 ares 27 centiares.

Origines de propriété :

Concernant le bien sub 1 (Cathédrale 90) :

AGRIFOR en est propriétaire de la totalité pour l'avoir acquis de : 1) madame BOURLIOUX Anne Marie Joseph Ailid, 2) monsieur BOURLIOUX Paul Marie Gaston Servais 3) madame BOURLIOUX Anne Noëlle Marie, 4) monsieur BOURLIOUX Pierre Marie José Paul, 5) monsieur BOURLIOUX Luc Jean Marie Paul, et 6) madame BOURLIOUX Florence Marguerite Jeanne Marie, aux termes d'un acte de vente reçu par le notaire Olivier DUBUISSON, à Ixelles, le 12 décembre 2011, transcrit au premier bureau des hypothèques de Liège sous la formalité 35-T-09/01/2012-00186.

Concernant le bien sub 2 (Cathédrale 92) :

AGRIFOR et IDL en sont propriétaires dans les proportions ci-avant précisées pour l'avoir acquis de la Société à Responsabilité Limitée « CHAUSSURES ERAM », aux termes d'un acte de vente reçu par le notaire Marc VAN BENEDEK, à Ixelles, le 21 avril 2011, transcrit au premier bureau des hypothèques de Liège sous la formalité 35-T-04/05/2011-03857.

Originairement le bien appartenait à L'INTEGRALE, et ce depuis plus de trente ans à compter de ce jour.

Aux termes d'un acte reçu le dix octobre mil neuf cent nonante-quatre par le notaire Daniel BEGASSE de DHAEM, à Liège, transcrit au premier bureau des hypothèques de Liège le vingt-quatre octobre mil neuf cent nonante-quatre, volume 5661-10, L'INTEGRALE a concédé sur les biens prédicts un droit d'emphytéose pour une durée de 27 ans au profit de la « IMMOMICO » SA.

Aux termes d'un acte reçu par le notaire Hubert MICHEL, à Charleroi, le premier septembre deux mille sept, transcrit au premier bureau des hypothèques de Liège le dix-sept septembre mil neuf cent nonante-sept, volume 6161-18, la « IMMOMICO » SA a cédé son droit d'emphytéose à la Société à Responsabilité Limitée « CHAUSSURES ERAM ».

La Société à Responsabilité Limitée « CHAUSSURES ERAM » a ensuite levé l'option relative à l'acquisition du tréfonds, et consentie dans l'acte de constitution d'emphytéose,

LES STATUTS DE L'ACP CATHEDRALE

laquelle levée d'option a ensuite été formalisée dans un acte reçu par le notaire Gérard INDEKEU, à Bruxelles, le dix-sept février deux mille onze, transcrit au premier bureau des hypothèques de Liège sous la formalité 35-T-11/03/2011-02141.

Concernant le bien sub 3 (Lulay des Fèbvres, 13) :

AGRIFOR et IDL en sont propriétaires dans les proportions ci-avant précisées pour l'avoir acquis de la Société à Responsabilité Limitée « CHAUSSURES ERAM », aux termes de l'acte de vente dont question ci-dessus, reçu par le notaire Marc VAN BENEDEEN, à Ixelles, le 21 avril 2011, transcrit au premier bureau des hypothèques de Liège sous la formalité 35-T-04/05/2011-03857.

La Société à Responsabilité Limitée « CHAUSSURES ERAM » était propriétaire du bien pour l'avoir acquis de 1) monsieur SEVY Gabriel, à Charleroi, 2) monsieur SEVY Serge, à New-York, 3) monsieur SEVY Marc à Beersel et 4) monsieur Sevy Michaël à Charleroi, aux termes d'un acte reçu par le notaire Hubert MICHEL, prénommé, le premier septembre mil neuf cent nonante-sept, transcrit au premier bureau des hypothèques de Liège le dix-sept septembre mil neuf cent nonante-sept, volume 6203-3.

Monsieur SEVY Gabriel, à Charleroi, 2) monsieur SEVY Serge, à New-York, 3) monsieur SEVY Marc à Beersel et 4) monsieur Sevy Michaël à Charleroi, étaient propriétaires de ce bien pour l'avoir acquis de madame MASQUELIER Denise, alors propriétaire depuis plus de trente ans à compter de ce jour, aux termes d'un acte reçu par le notaire Thierry VAN HALTEREN, le huit avril mil neuf cent nonante-quatre, transcrit au premier bureau des hypothèques de Liège, volume 5579-4.

2. Le comparant nous déclare avoir demandé et obtenu les permis d'urbanisme ci-après précisés en vue de transformer profondément les biens prédécrits et de les réunir en un seul complexe :

- Permis numéro 82318 délivré le 12 décembre 2014 pour la transformation des commerces et la modification des devantures.
- Permis numéro 82435 délivré le 23 janvier 2015 pour la démolition d'une annexe.

LES STATUTS DE L'ACP CATHEDRALE

- Permis numéro 82553 délivré le 30 décembre 2015 pour la transformation d'un immeuble mixte en commerce et logements l'immeuble et l'aménagement de logements et d'un espace bureau.

Copies de ces permis resteront ci-annexées, sans être transcrit.

Le notaire soussigné fait remarquer que les renseignements urbanistiques délivrés le 8 mars 2017 et dont question ci-après, font simplement état d'une « demande de permis n° 82553 déposée le 22 décembre 2014 pour transformer et aménager 14 logements », alors que le permis n° 82553 a effectivement été délivré antérieurement à la rédaction desdits renseignements urbanistiques.

Le notaire soussigné attire également l'attention du comparant sur le caractère quelque peu sibyllin du texte du permis n° 82553.

Le comparant précise cependant, sur base de l'historique du dossier et de divers passages contenus dans le long texte du permis, qu'initialement la demande portait sur l'aménagement de 14 logements, demande rectifiée par la suite pour ne prévoir l'aménagement que de 13 logements. Le comparant déclare que cette demande n'a pas été acceptée et que le service de l'urbanisme a exigé la réunion de deux duplex prévus initialement en un seul duplex, ramenant ainsi le nombre de logements autorisé à 12.

C'est ce qui semble ressortir des termes in fine du permis qui conditionne en effet sa délivrance à la réunion de 2 duplex.

Le comparant confirme que la partie privative issue de cette réunion est l'appartement duplex A11 ci-après mieux décrit.

Le notaire soussigné a adressé une demande de précision au service de l'Urbanisme de la Ville de Liège afin que lui soit confirmé de façon non équivoque le nombre de logements autorisés. A ce jour le service de l'Urbanisme de la Ville de Liège n'a pas répondu.

Le comparant nous requiert cependant de procéder à la division de l'immeuble et reconnaît avoir été informé par le notaire soussigné du fait qu'aucune garantie ne pouvait être donnée quant à la régularité urbanistique de l'appartement duplex A11.

LES STATUTS DE L'ACP CATHEDRALE

3. Le comparant déclare ensuite nous requérir d'acter authentiquement ce qui suit :

L'immeuble ci-avant décrit est placé sous le régime de la copropriété et de l'indivision forcée, conformément à la loi et plus précisément par application des articles 3.78 à 3.100 du Code civil.

L'immeuble comprend moins de vingt parties privatives, à l'exclusion des caves.

La propriété de cet immeuble sera ainsi répartie entre plusieurs personnes par lots comprenant chacun une partie privative bâtie et une quote-part dans des éléments immobiliers communs.

Dans le but d'opérer cette répartition, le comparant déclare établir les statuts de la copropriété et le règlement d'ordre intérieur ayant notamment pour objet de décrire l'ensemble immobilier, les parties privatives et communes, de fixer la quote-part des parties communes afférente à chaque partie privative sur base du rapport dont question ci-après, de décrire les droits et obligations de chaque copropriétaire quant aux parties privatives et communes, les critères et le mode de calcul de la répartition des charges, l'administration de l'immeuble et de régler les détails de la vie en commun.

4. Le comparant nous a ensuite remis, pour être déposés au rang de nos minutes, les documents suivants : les plans de l'immeuble, un tableau de quotes-parts et un rapport technique, le tout dressé par monsieur Alexis WOLF, géomètre-expert dont les bureaux sont établis à Uccle, rue Vanderkindere, 467, qui resteront ci-annexés après avoir été lu partiellement, commenté, daté et signé par le comparant et nous notaire, pour revêtir la forme authentique à l'instar du présent acte.

Ces plans et rapport demeureront ci-annexés, sans qu'il en résulte une obligation de les transcrire.

Il est en outre précisé que ces plans ont été enregistrés dans la base de données des plans de délimitation sous la référence 62063-10064.

5. Servitudes :

La division de l'immeuble, tel que décrit et figuré aux plans ci-annexés, provoquera l'établissement entre les différentes parties privatives d'un état de choses qui constituera une servitude si les lots appartiennent à des propriétaires différents.

LES STATUTS DE L'ACP CATHEDRALE

Les servitudes ainsi créées prendront effectivement naissance dès que les fonds dominant ou servant appartiendront chacun à un propriétaire différent ; elles trouvent leur fondement dans la convention des parties ou la destination du propriétaire consacrée par l'article 3.119 du Code civil.

Il en est notamment ainsi :

- des vues et jours d'un lot sur l'autre ;
- du passage d'un fonds sur l'autre des conduits et canalisations de toute nature (eaux pluviales et résiduaires-gaz-électricité-téléphone) servant à l'un ou l'autre lot, ce passage pouvant s'exercer en sous-sol, au niveau du sol et au-dessus de celui-ci ;
- et de façon générale de toutes les servitudes établies sur un lot au profit d'un autre que révéleront les plans ou leur exécution ou encore l'usage des lieux.

6. Prescriptions urbanistiques :

Il résulte d'une lettre adressée au notaire instrumentant par la Ville de Liège en date du 8 mars 2017 que :

- Le bien est situé dans un périmètre d'intérêt culturel, historique ou esthétique d'une zone d'habitat au plan de secteur de Liège.
- Le bien n'a fait l'objet d'aucun permis de lotir après le 1^{er} janvier 1977.
- Le bien n'a fait l'objet d'aucun certificat d'urbanisme datant de moins de deux ans.
- Le bien est raccordable à l'égout.
- Le bien bénéficie d'un accès à une voirie suffisamment équipée en eau et en électricité, pourvue d'un revêtement solide et d'une largeur suffisante compte tenu de la situation des lieux.

En outre, il est rappelé par le notaire soussigné :

- 1^o qu'il n'existe aucune possibilité d'effectuer sur le bien aucun des travaux et actes visés à l'article D.IV.4, alinéa 1 à 3 et le cas échéant, ceux visés aux articles D.IV.4, alinéa 4 et

LES STATUTS DE L'ACP CATHEDRALE

D.IV.1§2 du Code de Développement Territorial (CoDTbis), à défaut d'avoir obtenu un permis d'urbanisme ;

- 2° qu'il existe des règles relatives à la préemption des permis ;
- 3° que l'existence d'un certificat d'urbanisme ne dispense pas de demander et d'obtenir le permis requis.

Cet exposé fait, le comparant nous a requis d'acter en la forme authentique l'acte de base et le règlement de copropriété qui forment ensemble les statuts de l'immeuble, ainsi que le règlement d'ordre intérieur.

TITRE I : ACTE DE BASE :

Généralités :

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.

CHAPITRE I : DESCRIPTION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER - MISE SOUS LE REGIME DE LA COPROPRIETE ET DE L'INDIVISION FORCEE :

I. Description de l'ensemble immobilier :

Ville de Liège - Première division :

Un ensemble immobilier sis rue Cathédrale 90-92 et rue Lulay-des-Fèbvres 13-15, constitué de 3 immeubles décrits comme suit d'après titres de propriété :

1. Un immeuble de commerce sur et avec terrain sise rue de la Cathédrale, 90, cadastrée selon titre section A, numéro 896 K pour une superficie de 3 ares 36 centiares (propriété à 100% en pleine propriété d'AGRIFOR).

2. Un immeuble de commerce et de rapport sise à front de la rue de la Cathédrale, 92, avec une entrée donnant dans la rue Lulay-des-Fèbvres 15, cadastrée suivant titre section A, numéro 930/G, pour une superficie de 1 are 12 centiares (immeuble de commerce) et numéro

LES STATUTS DE L'ACP CATHEDRALE

930/H pour une superficie de 23 centiares (building) (propriété d'IDL à concurrence de 99% en pleine propriété et d'AGRIFOR à concurrence de 1% en pleine propriété).

3. Un immeuble de commerce, sise rue Lulay-des-Fèbvres, 13, cadastrée selon titre et section A, numéro 929/L, pour une superficie de 1 are 56 centiares (propriété d'IDL à concurrence de 99% en pleine propriété et d'AGRIFOR à concurrence de 1% en pleine propriété).

Superficie totale d'après titres 6 ares 27 centiares.

Le tout étant actuellement repris selon extrait récent de la matrice cadastrale :

- Section A numéro 0930 H P0000 pour 23 centiares (rue Lulay-des-Fèbvres 15).
- Section A numéro 0930 K P0000 pour 268 centiares (rue de la Cathédrale 92- anciennes parcelles 930/G et 929/L).
- Section A numéro 896 K P0000 pour 336 centiares (rue de la Cathédrale 90).

Superficie totale d'après cadastre récent : 6 ares 27 centiares.

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

Le comparant déclare vouloir placer le bien sous le régime de la copropriété et de l'indivision forcée et opérer ainsi la division juridique de la propriété de sorte que le bien sera divisé sur base des plans ci-annexés :

- d'une part, en parties privatives appelées « appartement », ou « duplex », ou « cave », ou « espace commercial », ou « bureau », ou de manière générale « partie privative » qui seront la propriété exclusive de chaque propriétaire ;
- d'autre part, en parties communes qui seront la propriété commune et indivisible de l'ensemble des copropriétaires. Elles seront divisées en mille/millièmes (1.000/1.000) indivis rattachés à titre d'accessoires inséparables des parties privatives.

Par l'effet de cette déclaration, il est créé des parties privatives formant des biens juridiquement distincts susceptibles de faire l'objet de constitution de droits réels, de mutations entre vifs ou pour cause de mort et de tous autres contrats.

LES STATUTS DE L'ACP CATHEDRALE

Les parties communes appartiennent indivisément aux propriétaires dans la proportion de leur quote-part dans la copropriété telle qu'indiquée ci-après. En conséquence, elles n'appartiennent pas à l'association des copropriétaires. 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.

Il en résulte que toute aliénation amiable ou judiciaire ou toute constitution de droits réels grevant une partie privative emportera non seulement aliénation ou charge de la partie privative mais aussi de la quote-part des parties communes qui y est inséparablement attachée.

CHAPITRE II : DESCRIPTION DES PARTIES PRIVATIVES ET DES PARTIES COMMUNES - FIXATION DE LA QUOTE-PART DES PARTIES COMMUNES AFFERENTE A CHAQUE PARTIE PRIVATIVE :

Le comparant nous déclare qu'il résulte des plans annexés que :

1. Généralités :

Ce bien comprend exclusivement une zone destinée à la bâtie.

2. Description des parties privatives et fixation de la quote-part des parties communes afférente à chaque partie privative :

Les parties privatives de l'immeuble érigé sur les zones destinées à la bâtie sont définies ci-dessous. Leur description est basée sur les plans et rapport ci-annexés. Les quotes-parts dans les parties communes sont fixées conformément au rapport ci-joint.

AU NIVEAU DU SOUS-SOL : 12 caves :

1) La cave dénommée « C1 », comprenant :

a) en partie privative et exclusive :

La cave proprement dite.

LES STATUTS DE L'ACP CATHEDRALE

b) en copropriété et indivision forcée :

Quatre/millièmes indivis des parties communes dont le terrain.

Identifiant parcellaire : A 1764 A P0014.

2) La cave dénommée « C2 », comprenant :

a) en partie privative et exclusive :

La cave proprement dite.

b) en copropriété et indivision forcée :

Deux/millièmes indivis des parties communes dont le terrain.

Identifiant parcellaire : A 1764 A P0015.

3) La cave dénommée « C3 », comprenant :

a) en partie privative et exclusive :

La cave proprement dite.

b) en copropriété et indivision forcée :

Deux/millièmes indivis des parties communes dont le terrain.

Identifiant parcellaire : A 1764 A P0016.

4) La cave dénommée « C4 », comprenant :

a) en partie privative et exclusive :

La cave proprement dite.

b) en copropriété et indivision forcée :

Deux/millièmes indivis des parties communes dont le terrain.

Identifiant parcellaire : A 1764 A P0017.

5) La cave dénommée « C5 », comprenant :

a) en partie privative et exclusive :

La cave proprement dite.

b) en copropriété et indivision forcée :

Un/millième indivis des parties communes dont le terrain.

Identifiant parcellaire : A 1764 A P0018.

6) La cave dénommée « C6 », comprenant :

a) en partie privative et exclusive :

La cave proprement dite.

b) en copropriété et indivision forcée :

Un/millième indivis des parties communes dont le terrain.

Identifiant parcellaire : A 1764 A P0019.

7) La cave dénommée « C7 », comprenant :

a) en partie privative et exclusive :

La cave proprement dite.

b) en copropriété et indivision forcée :

Un/millième indivis des parties communes dont le terrain.

Identifiant parcellaire : A 1764 A P0020.

8) La cave dénommée « C8 », comprenant :

a) en partie privative et exclusive :

La cave proprement dite.

LES STATUTS DE L'ACP CATHEDRALE

b) en copropriété et indivision forcée :

Un/millième indivis des parties communes dont le terrain.

Identifiant parcellaire : A 1764 A P0021.

9) La cave dénommée « C9 », comprenant :

a) en partie privative et exclusive :

La cave proprement dite.

b) en copropriété et indivision forcée :

Un/millième indivis des parties communes dont le terrain.

Identifiant parcellaire : A 1764 A P0022.

10) La cave dénommée « C10 », comprenant :

a) en partie privative et exclusive :

La cave proprement dite.

b) en copropriété et indivision forcée :

Deux/millièmes indivis des parties communes dont le terrain.

Identifiant parcellaire : A 1764 A P0023.

11) La cave dénommée « C11 », comprenant :

a) en partie privative et exclusive :

La cave proprement dite.

b) en copropriété et indivision forcée :

Un/millième indivis des parties communes dont le terrain.

Identifiant parcellaire : A 1764 A P0024.

LES STATUTS DE L'ACP CATHEDRALE

12) La cave dénommée « C12 », comprenant :

a) en partie privative et exclusive :

La cave proprement dite.

b) en copropriété et indivision forcée :

Un/millième indivis des parties communes dont le terrain.

Identifiant parcellaire : A 1764 A P0025.

AU NIVEAU DU REZ-DE-CHAUSSÉE : 2 commerces :

1) Le commerce dénommé « RD - commerce n°90 », comprenant :

a) en partie privative et exclusive :

Au sous-sol, la cave « RD », avec escalier privatif menant au rez-de-chaussée.

Au rez-de-chaussée, l'espace commercial proprement dit avec escalier privatif menant au sous-sol et entrée privative.

b) en copropriété et indivision forcée :

Deux cent soixante et un/millièmes indivis des parties communes dont le terrain.

Identifiant parcellaire : A 1764 A P0026.

2) Le commerce dénommé « RG - commerce n°92 » et cave RG numéro 14, comprenant :

a) en partie privative et exclusive :

Au sous-sol, la cave « RG » numéro 14 ; laquelle est un élément privatif distinct et non un accessoire du commerce.

Au rez-de-chaussée, l'espace commercial proprement dit avec deux entrées privatives rue de la Cathédrale numéro 92 et rue Lulay-des-Fèbvres.

LES STATUTS DE L'ACP CATHEDRALE

b) en copropriété et indivision forcée :

Cent trente-neuf/millièmes indivis des parties communes dont le terrain, répartis comme suit : sept/millièmes pour la cave RG numéro 14 et cent trente-deux/millièmes pour le commerce.

Identifiant parcellaire unique : A 1764 A P0027.

AU NIVEAU DU PREMIER ÉTAGE : 4 appartements et un bureau en triplex :

1) L'appartement dénommé « A1 » comprenant :

a) en partie privative et exclusive :

Hall d'entrée, buanderie, salon, cuisine, deux chambres et une salle de bain.

b) en copropriété et indivision forcée :

Quarante-deux/millièmes indivis des parties communes dont le terrain.

Identifiant parcellaire : A 1764 A P0001.

2) L'appartement dénommé « A2 » comprenant :

a) en partie privative et exclusive :

Hall d'entrée, buanderie, salle de bain, water-closet, salon, cuisine et deux chambres.

b) en copropriété et indivision forcée :

Quarante/millièmes indivis des parties communes dont le terrain.

Identifiant parcellaire : A 1764 A P0002.

3) L'appartement dénommé « A3 » comprenant :

a) en partie privative et exclusive :

Hall d'entrée, salon, cuisine, une chambre et salle de bain.

b) en copropriété et indivision forcée :

Vingt-quatre/millièmes indivis des parties communes dont le terrain.

LES STATUTS DE L'ACP CATHEDRALE

Identifiant parcellaire : A 1764 A P0003.

4) L'appartement dénommé « A4 » comprenant :

a) en partie privative et exclusive :

Hall d'entrée, water-closet, salon, cuisine, une chambre, salle de bain et buanderie.

b) en copropriété et indivision forcée :

Trente-deux/millièmes indivis des parties communes dont le terrain.

Identifiant parcellaire : A 1764 A P0004.

5) Le bureau dénommé « B1 », en triplex, comprenant :

a) en partie privative et exclusive :

L'ensemble de l'espace bureau en triplex du premier au troisième étage, avec escalier privatif, kitchenette, salle d'eau et water-closet.

b) en copropriété et indivision forcée :

Soixante-six/millièmes indivis des parties communes dont le terrain.

Identifiant parcellaire : A 1764 A P0013.

AU NIVEAU DU DEUXIÈME ÉTAGE : 4 appartements

1) L'appartement dénommé « A5 » comprenant :

a) en partie privative et exclusive :

Hall d'entrée, buanderie, salon, cuisine, deux chambres et une salle de bain.

b) en copropriété et indivision forcée :

Trente-neuf/millièmes indivis des parties communes dont le terrain.

Identifiant parcellaire : (...).

2) L'appartement dénommé « A6 » comprenant :

a) en partie privative et exclusive :

Hall d'entrée, buanderie, salle de bain, water-closet, salon, cuisine et deux chambres.

b) en copropriété et indivision forcée :

Quarante/millièmes indivis des parties communes dont le terrain.

Identifiant parcellaire : A 1764 A P0006.

3) L'appartement dénommé « A7 » comprenant :

a) en partie privative et exclusive :

Hall d'entrée, salon, cuisine, une chambre et salle de bain.

b) en copropriété et indivision forcée :

Vingt-trois/millièmes indivis des parties communes dont le terrain.

Identifiant parcellaire : A 1764 A P0007.

4) L'appartement dénommé « A8 » comprenant :

a) en partie privative et exclusive :

Hall d'entrée, water-closet, salon, cuisine, une chambre, salle de bain et buanderie.

b) en copropriété et indivision forcée :

Trente/millièmes indivis des parties communes dont le terrain.

Identifiant parcellaire : A 1764 A P0008.

LES STATUTS DE L'ACP CATHEDRALE

AU NIVEAU DU TROISIÈME ÉTAGE : 3 appartements dont 2 en duplex avec le quatrième étage :

1) L'appartement duplex dénommé « A9 » comprenant :

a) en partie privative et exclusive :

Au troisième étage : hall d'entrée, deux buanderies, water-closet, salon et cuisine et escalier privatif menant au quatrième étage.

Au quatrième étage : salle de bain, local rangement, deux chambres, mezzanine ouverte sur le salon du troisième étage et escalier privatif venant du troisième étage.

b) en copropriété et indivision forcée :

Soixante-quatre/millièmes indivis des parties communes dont le terrain.

Identifiant parcellaire : A 1764 A P0009.

2) L'appartement dénommé « A10 » comprenant :

a) en partie privative et exclusive :

Hall d'entrée, buanderie, salle de bain, water-closet, salon, cuisine et deux chambres.

b) en copropriété et indivision forcée :

Trente-huit/millièmes indivis des parties communes dont le terrain.

Identifiant parcellaire : A 1764 A P0010.

3) L'appartement duplex dénommé « A11 » comprenant :

a) en partie privative et exclusive :

Au troisième étage : hall d'entrée, deux salles de bain, salon et cuisine, deux chambres et deux salles de bain et escalier privatif menant au quatrième étage.

Au quatrième étage : deux halls de nuit, deux chambres, deux salles de bain, deux toilettes séparées et deux greniers.

LES STATUTS DE L'ACP CATHEDRALE

b) en copropriété et indivision forcée :

Cent et sept/millièmes indivis des parties communes dont le terrain.

Identifiant parcellaire : A 1764 A P0011.

AU NIVEAU DU QUATRIÈME ÉTAGE : 1 appartement :

L'appartement dénommé « A12 » comprenant :

a) en partie privative et exclusive :

Hall d'entrée, buanderie, salle de bain, water-closet, salon, cuisine et deux chambres.

b) en copropriété et indivision forcée :

Trente-six (36)/millièmes indivis des parties communes dont le terrain.

Identifiant parcellaire : A 1764 A P0012.

3. Valeur respective des parties privatives :

Conformément à la loi, la quote-part des parties communes afférente à chaque partie privative a été fixée en tenant compte de la valeur respective de celle-ci fixée en fonction de sa superficie au sol nette, de son affectation et de sa situation, sur base du rapport motivé dont question ci-dessus.

Conformément à ce rapport, pour déterminer cette valeur, il a été pris comme référence celle d'un bien équipé de manière à assurer une habitabilité normale (valeur intrinsèque), sans qu'il doive être tenu compte notamment des matériaux utilisés pour la finition ou l'embellissement de l'immeuble ou des modifications effectuées aux alentours de l'immeuble.

Cette valeur intrinsèque est indépendante du prix de vente des parties privatives.

Il est formellement stipulé que, quelles que soient les variations ultérieures subies par les valeurs respectives des parties privatives, notamment par suite de modifications ou de transformations qui seraient faites dans une partie quelconque de l'immeuble ou par suite de toutes autres circonstances, la répartition des quotes-parts de copropriété telle qu'elle est établie ci-dessus ne peut être modifiée que par décision de l'assemblée générale des

LES STATUTS DE L'ACP CATHEDRALE

copropriétaires prise à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires, moyennant la production d'un rapport tel que prévu à l'article 3.85, §1^{er}, alinéa du Code civil.

Toutefois :

- tout copropriétaire dispose du droit de demander au Tribunal compétent de rectifier la répartition des quotes-parts dans les parties communes, si cette répartition a été calculée inexactement ou si elle est devenue inexacte par suite de modifications apportées à l'immeuble ;
- lorsque l'assemblée générale, à la majorité requise par la loi, décide de travaux ou d'actes d'acquisition ou de disposition, elle peut statuer, à la même majorité, sur la modification de la répartition des quotes-parts de copropriété dans les cas où cette modification est nécessaire.

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

Sans préjudice de ce qui sera précisé ci-après pour la répartition des charges communes, aucune indemnité ne sera due ou ne devra être payée en cas de modification de la répartition des quotes-parts de copropriété.

4. Description des éléments affectés à l'usage de tous les copropriétaires. Détermination de leur caractère privatif ou commun :

1) Sol et sous-sol :

Toute la parcelle bâtie et non bâtie et le terrain en sous-sol sont communs.

2) Gros murs :

On appelle gros mur celui qui a sa fondation dans le sol de manière que s'il était détruit l'immeuble ne serait plus entier ; il est commun.

3) Murs intérieurs séparant des parties privatives :

Le mur séparant deux lots et qui n'est pas un gros mur est purement mitoyen puisqu'il ne peut servir qu'à l'usage exclusif des deux parties privatives qu'il sépare.

La cloison séparant deux terrasses dont la jouissance privative a été attribuée à chaque partie privative est commune.

4) Murs extérieurs séparant les parties privatives et les parties communes :

Le mur séparant une partie privative de parties communes doit être considéré comme mitoyen.

5) Murs intérieurs d'une partie privative :

Les murs qui séparent les diverses pièces d'une partie privative sont privatifs pour autant qu'ils ne servent pas de soutien au bâtiment.

6) Murs (revêtements et enduits) :

Les revêtements et enduits des murs communs à l'intérieur des parties privatives sont privatifs ; à l'extérieur, ils sont communs.

7) Plafonds et planchers - Gros œuvre :

Le gros œuvre des sols et plafonds est un élément commun.

8) Plafonds et planchers - Revêtements et enduits :

Les revêtements et enduits des plafonds communs, ainsi que les revêtements, parquets ou carrelages posés sur des sols communs, sont communs.

9) Cheminées :

Les coffres, conduits et souches de cheminée sont communs.

Les coffres et les sections de conduits se trouvant à l'intérieur de la partie privative qu'ils desservent exclusivement sont privatifs.

10) Toit :

Le toit est un élément commun. Il comprend l'armature, le hourdage et le revêtement. En font partie intégrante les gouttières et canalisations de décharge des eaux pluviales, de même que les lucarnes si elles sont immédiatement sous le toit.

Au-dessus du toit, l'espace qui domine l'édifice est à usage commun.

11) Façades :

La façade est un gros mur et, par conséquent, une partie commune.

A la façade doit être assimilée la décoration comprenant les ornements en saillie comme les corniches, les gouttières, les descentes d'eaux pluviales, les seuils de fenêtres, de portes-fenêtres, les balcons et les terrasses avec leurs accessoires.

12) Escalier :

L'escalier est commun (à l'exception des escaliers privatifs). Il l'est dans toutes ses sections, en ce compris la structure métallique extérieure qui dessert les différents appartements.

Il faut entendre par « escalier » non seulement les marches en pierre, granito ou autre, mais tout ce qui en constitue l'accessoire comme la cage, la rampe, les balustrades, les ensembles vitrés (coupoles) placés dans les ouvertures qui éclairent l'escalier ; il en est de même pour les paliers qui relient les volées et les murs qui délimitent la cage dans laquelle se déroule l'escalier.

13) Canalisations - Raccordements généraux :

Les descentes d'eaux pluviales, le réseau d'égouts et ses accessoires, les raccordements généraux des eaux, combustibles et électricité ainsi que les compteurs et accessoires y relatifs, les décharges, les chutes et la ventilation de ces dispositifs y compris les accès, en un mot toutes les canalisations de toute nature intéressant la copropriété sont parties communes.

Font exception les canalisations à usage exclusif d'une partie privative, mais uniquement pour ce qui regarde la section située à l'intérieur de la partie privative desservie, ainsi que celles qui se trouvent à l'extérieur de la partie privative mais sont exclusivement à son usage, par exemple les conduites particulières de l'eau, du gaz, de l'électricité et du téléphone.

14) Électricité - Télédistribution - Antennes :

Constitue une partie commune l'ensemble de l'équipement électrique (minuterie, points lumineux, prises, interrupteurs, ouvre-portes automatique, etc.) desservant par exemple les entrées, les halls et leurs réduits, les escaliers, les ascenseurs et leur machinerie, les

LES STATUTS DE L'ACP CATHEDRALE

dégagements des sous-sols, du rez-de-chaussée et des niveaux supérieurs, les locaux destinés aux compteurs, les parties communes en général.

Est également commun le circuit de télédistribution.

Les antennes ont un caractère commun si elles sont établies de façon à permettre aux divers propriétaires de s'y raccorder (antennes collectives).

Par contre, les redevances à la télédistribution sont privatives.

15) Locaux à usage commun :

Sont également parties communes les différentes entrées communes au rez-de-chaussée, les halls et leurs réduits, les dégagements, les paliers ; en sous-sol, les locaux destinés aux compteurs d'eau, de gaz, d'électricité, la cabine du transformateur du courant électrique et les tuyauteries communes de distribution.

Il est entendu que le ou les locaux en question doivent rester affectés aux fins projetées.

16) Présomption :

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

17) Parties privatives :

Sont parties privatives, les parties de la partie privative à l'usage exclusif d'un copropriétaire, notamment le plancher, le parquet ou autre revêtement sur lequel on marche, avec leur soutènement immédiat en connexion avec le hourdis et la chape qui sont une partie commune, les cloisons intérieures non portantes, les portes intérieures, les portes palières, toutes les canalisations d'adduction et d'évacuation intérieures des parties privatives et servant à leur usage exclusif, les installations sanitaires particulières (lavabos, évier, water-closet, salle de bain), le plafonnage attaché au hourdis supérieur formant le plafond, les plafonnages et autres revêtements, la décoration intérieure de la partie privative soit en résumé tout ce qui se trouve à l'intérieur de la partie privative et qui sert à son usage exclusif.

18) Fenêtres :

Les fenêtres et portes-fenêtres avec leur châssis, les vitres, les volets et persiennes sont des parties privatives, à l'exception des fenêtres et portes-fenêtres des parties communes qui sont communes, sans préjudice des décisions de l'assemblée générale relatives à l'harmonie des façades de l'immeuble.

19) Portes palières :

Les portes donnant accès par les halls, dégagements et paliers communs aux diverses parties privatives sont privatives, sans préjudice des décisions de l'assemblée générale relatives à l'harmonie de leur face extérieure.

20) Ascenseur :

L'ascenseur est un élément commun.

Le terme « ascenseur » doit être entendu dans son sens large : tant la cabine et le mécanisme, la gaine et les locaux que l'installation située dans le sous-sol, sous les combles ou éventuellement sur le toit.

Toutefois, dans la mesure où aucun des deux commerces ne participe financièrement aux frais généralement quelconques liés à cet ascenseur, il est fait interdiction au(x) propriétaire(s) ou occupant(s) de ces lots de les utiliser de quelque manière que ce soit.

5. Particularité - Autorisations :

- a) Chacun des commerces pourra être équipé d'une hotte et d'une pompe à chaleur. Ces éléments pourront être placés à l'extérieur (sur la plate-forme arrière), le tout évidemment dans le respect des règles urbanistiques et des règles relatives au respect des normes de bruits.
- b) Chacun des commerces pourra également placer des enseignes lumineuses, sous cette réserve que ces enseignes ne pourront pas être placées sur la partie haute de l'immeuble (donc à partir du premier étage).
- c) Le comparant déclare réservé à son profit exclusif le droit de modifier la configuration des parties communes pour autant que l'accès aux parties privatives déjà vendues ne soit pas

LES STATUTS DE L'ACP CATHEDRALE

restreint et qu'il n'en résulte pas de modification quant à la proportionnalité du mode de répartition de la contribution aux charges communes des différentes parties privatives.

Les modifications à intervenir ne pourront nuire en rien à la structure et à la solidité de l'immeuble.

En outre, au cas où la solidité ou le bon fonctionnement de l'immeuble l'exigerait, le comparant pourra à tout moment, durant la période des transformations, apporter toutes les modifications qu'il jugera nécessaires ou utiles tant aux parties privatives qu'aux parties communes.

Ces modifications ne pourront changer ni le total des quotes-parts dans les parties communes, ni la quote-part des parties communes afférente aux parties privatives vendues. Aucune modification ne pourra avoir pour effet de changer la valeur des parties privatives.

Si ces modifications avaient pour conséquence de changer la valeur d'un ou plusieurs parties privatives restant appartenir au comparant, la modification de la répartition des quotes-parts dans les parties communes devra être décidée par l'assemblée générale des copropriétaires, statuant à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires, sans préjudice de la modification de la répartition des charges communes adoptée à la majorité des quatre-cinquièmes des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Cette modification devra au préalable faire l'objet d'un rapport dressé par un notaire, un géomètre-expert, un architecte ou un agent immobilier choisi par l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Si l'intervention des autres propriétaires de la partie privative dans l'ensemble immobilier était nécessaire, ceux-ci devront apporter gracieusement et à première demande leur concours à ces actes. Le syndic pourra valablement représenter l'association des copropriétaires afin d'exécuter la décision de l'assemblée générale, sans qu'il doive justifier de ses pouvoirs à l'égard du conservateur des hypothèques compétent (actuellement dénommé Administration générale de la documentation patrimoniale).

TITRE II : REGLEMENT DE COPROPRIETE :

CHAPITRE I : EXPOSE GENERAL :

Article 1 : Définition et portée :

Le présent règlement de copropriété comprend notamment :

- la description des droits et obligations de chaque copropriétaire quant aux parties privatives et aux parties communes ; les copropriétaires ont un droit d'usage proportionnel des parties communes, sauf dispositions contraires dans les statuts. Pareille dérogation statutaire est présumée être une servitude, sauf clause dérogatoire ;
- les critères motivés et le mode de calcul de la répartition des charges ainsi que, le cas échéant, les clauses et les sanctions relatives au non-paiement de ces charges.

Les dispositions qui peuvent en résulter s'imposent à tous les propriétaires ou titulaires de droits réels et personnels, actuels ou futurs ; elles sont, en conséquence, immuables et ne peuvent être modifiées que dans le respect des majorités prévues par la loi ; elles sont opposables aux tiers par la transcription hypothécaire des présents statuts.

Ces dispositions peuvent également être opposées par ceux à qui elles sont opposables et qui sont titulaires d'un droit réel ou personnel sur l'immeuble en copropriété aux conditions prévues au règlement d'ordre intérieur.

Article 2 : Règlement d'ordre intérieur :

Il est établi un règlement d'ordre intérieur relatif à la jouissance de l'immeuble, aux détails de la vie en commun et aux règles de fonctionnement de la copropriété.

Ce règlement est établi par acte sous signature privée.

Le règlement d'ordre intérieur contient au moins :

- 1° les règles relatives au mode de convocation, au fonctionnement et aux pouvoirs de l'assemblée générale, ainsi que, le cas échéant, le montant fixé par l'assemblée générale en application de l'article 3.88, § 1er, 1°, c) ;

LES STATUTS DE L'ACP CATHEDRALE

2° le mode de nomination d'un syndic, l'étendue de ses pouvoirs, la durée de son mandat et les modalités de renouvellement de celui-ci, les modalités du renom éventuel de son contrat, ainsi que les obligations consécutives à la fin de sa mission ;

3° la période annuelle de quinze jours pendant laquelle se tient l'assemblée générale ordinaire de l'association des copropriétaires.

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

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

Le syndic a également l'obligation d'adapter le règlement d'ordre intérieur si les dispositions légales applicables 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.

Le règlement d'ordre intérieur peut être consulté sur place et sans frais par tout intéressé.

Article 3 : Statuts de l'immeuble :

L'acte de base et le règlement de copropriété constituent ensemble les statuts de l'immeuble. Toute modification apportée à ceux-ci, doit faire l'objet d'un acte authentique.

CHAPITRE II : DESCRIPTION DES DROITS ET OBLIGATIONS DE CHAQUE COPROPRIETAIRE QUANT AUX PARTIES PRIVATIVES ET AUX PARTIES COMMUNES :

Article 4 : Destination des parties privatives :

Les parties privatives sont destinées, en principe, exclusivement à l'usage figurant dans l'acte de base.

LES STATUTS DE L'ACP CATHEDRALE

Les appartements et bureaux, sont destinés, en principe, exclusivement à l'usage respectivement de logement et de bureau.

L'exercice, sous la seule responsabilité du propriétaire d'un logement, d'une profession libérale doit faire l'objet d'une autorisation préalable des autorités administratives compétentes, portée à la connaissance du syndic par lettre recommandée quinze jours au moins avant le début de cette activité professionnelle.

La contravention à cette obligation d'avertissement sera passible d'une amende à fixer par l'assemblée générale.

Quant aux activités pouvant être exercées dans les commerces, il est expressément stipulé ce qui suit :

Il est interdit au propriétaire, ou à tout occupant d'un commerce d'y établir un restaurant, un bar, ou tout autre night-club. Seul un établissement de style tea-room, ou de style Exki, ou Foodmaker (sans être limitatif), ne servant pas des repas le soir sera admis.

Hors Horeca, seront également admis tout autre type de commerce d'un standing équivalent aux commerces avoisinants ceux de l'immeuble, à l'exception toutefois de tout night-shop, sex-shop, de toute boutique style centre de téléphonie.

De façon générale, les activités exercées au rez-de-chaussée, dans les limites ci-dessus décrites, ne pourront l'être qu'en journée, jusqu'à 20 heures maximum. Le rez-de-chaussée ne devra donc plus être accessible au public au-delà de 20 heures, sauf pour l'un ou l'autre évènement ponctuel qui pourrait être organisé en soirée, tel un vernissage, une conférence.

Article 5 : Jouissance des parties privatives :

a) Principes :

Chacun des copropriétaires et des occupants a le droit de jouir et de disposer de ses lots privatifs dans les limites fixées par le présent règlement et le règlement d'ordre intérieur, à la condition de ne pas nuire aux droits des autres propriétaires et occupants et de ne rien faire qui puisse compromettre la solidité et l'isolation de l'immeuble.

LES STATUTS DE L'ACP CATHEDRALE

Les copropriétaires et occupants ne peuvent en aucune façon porter atteinte à la chose commune, sauf ce qui est stipulé au présent règlement.

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

Les copropriétaires, locataires et autres occupants de l'immeuble, devront toujours habiter l'immeuble et en jouir de manière prudente et raisonnable.

Les occupants devront veiller à ce que la tranquillité de l'immeuble ne soit à aucun moment troublée par leur fait, celui des personnes à leur service ou celui de leurs visiteurs.

Est incompatible avec ces principes notamment le fait pour un propriétaire ou occupant d'une partie privative d'encombrer de quelque manière que ce soit les parties communes à l'usage de tout ou partie des copropriétaires et d'y effectuer des travaux ménagers tels que, notamment, le battage et le brossage de tapis, literies et habits, l'étendage de linge, le nettoyage de meubles ou ustensiles.

Les propriétaires et occupants doivent atténuer les bruits dans la meilleure mesure possible. Après vingt-deux heures jusqu'à huit du matin, tout propriétaire ou occupant devra veiller à ne pas nuire aux autres occupants de l'immeuble.

Ils doivent faire usage d'appareils ménagers appropriés. S'il est fait usage, dans l'immeuble, d'appareils électriques produisant des parasites, ils doivent être munis de dispositifs atténuant ces parasites, de manière à ne pas troubler les réceptions radiophoniques.

Aucun moteur ne peut être installé dans les parties privatives, à l'exception des petits moteurs actionnant les appareils ménagers.

Pour autant qu'elles intéressent la copropriété, l'exécution de travaux ménagers, les livraisons de commandes et autres activités des propriétaires ou occupants ne peuvent nuire aux autres occupants et sont soumises aux prescriptions du présent règlement de copropriété et du règlement d'ordre intérieur.

Aucune tolérance ne peut, même avec le temps, devenir un droit acquis.

LES STATUTS DE L'ACP CATHEDRALE

b) Accès aux toits et plates-formes :

Sans préjudice du droit pour le propriétaire du lot B1 ainsi que de tout occupant de ce même lot d'accéder librement à ce lot B1 en passant par la plate-forme du 1^{er} étage, l'accès au toit et plates-formes est interdit sauf pour procéder à l'entretien et à la réparation de la toiture, ainsi que de tout équipement présent sur la toiture ou la plate-forme. Aucun objet ne peut y être entreposé, sauf décision contraire de l'assemblée générale statuant à la majorité des deux-tiers des voix des copropriétaires présents ou représentés.

c) Distribution intérieure des lots :

Chacun peut modifier comme bon lui semble la distribution intérieure de ses lots, mais avec l'assentiment écrit d'un architecte agréé par le syndic et sous sa responsabilité à l'égard des affaissements, dégradations et autres accidents et inconvénients qui en seraient la conséquence pour les parties communes et les lots des autres propriétaires.

Il est interdit aux propriétaires et occupants de faire, même à l'intérieur de leurs lots privatifs, aucune modification aux choses communes, sans l'accord de l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité des deux-tiers des voix des copropriétaires présents ou représentés.

d) Travaux dans les parties privatives :

Dans les parties privatives, chaque copropriétaire est libre d'effectuer ou de faire effectuer, à ses seuls risques et périls, tous travaux à sa convenance qui ne seraient pas de nature à nuire ou à incommoder ses voisins immédiats ou les autres copropriétaires ou encore à compromettre la solidité, la salubrité ou la sécurité de l'immeuble.

e) Installations particulières :

Les propriétaires peuvent établir des postes récepteurs de téléphonie sans fil ou de télévision, mais en se conformant au règlement d'ordre intérieur.

La sonnerie du téléphone doit être installée de façon à ne pas troubler les occupants des parties privatives voisines. Les fils ne peuvent emprunter les façades de l'immeuble.

Les frais d'entretien et de renouvellement de ces installations sont à charge de tous les copropriétaires de l'immeuble, même si certains propriétaires n'en ont pas l'usage.

f) Emménagements - Déménagements :

Les emménagements, les déménagements et les transports d'objets mobiliers, de corps pondéreux et de corps volumineux, doivent se faire selon les indications à requérir du syndic, qui doit en outre être prévenu au moins cinq jours ouvrables à l'avance. Ils donnent lieu à une indemnité dont le montant est déterminé par l'assemblée générale statuant la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Toute dégradation commise aux parties communes de l'immeuble sera portée en compte au copropriétaire qui aura fait exécuter ces transports.

g) Inaction d'un copropriétaire :

Lorsqu'un propriétaire néglige d'effectuer des travaux nécessaires à sa partie privative et expose, par son inaction, les autres parties privatives ou les parties communes à des dégâts ou à un préjudice quelconque, le syndic a tous pouvoirs pour faire procéder d'office, aux frais du propriétaire en défaut, aux réparations urgentes dans ses parties privatives.

Article 6 : Limites de la jouissance des parties privatives :

a) 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 et, en outre, s'il s'agit de l'architecture des façades à rue, avec l'accord d'un architecte désigné par l'assemblée générale statuant à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, ou en cas d'urgence par le syndic.

Les travaux relatifs aux choses privatives dont l'entretien intéresse l'harmonie de l'immeuble doivent être effectués par chaque propriétaire en temps utile, de manière à conserver à l'immeuble sa tenue de bon soin et entretien.

LES STATUTS DE L'ACP CATHEDRALE

Si les occupants veulent mettre des rideaux aux fenêtres, des persiennes, des marquises ou stores pare-soleil, ceux-ci seront du modèle et de la teinte à fixer par l'assemblée générale statuant à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Sans préjudice de l'autorisation accordée aux commerces, les copropriétaires et occupants ne pourront mettre aux fenêtres, façades, ni enseignes, réclames, garde-manger, linge et autres objets quelconques.

b) Fenêtres, portes-fenêtres, châssis et vitres, volets et persiennes :

Le remplacement des fenêtres, portes-fenêtres, châssis et vitres, volets et persiennes privatifs constituent des charges privatives à chaque partie privative.

Toutefois, afin d'assurer une parfaite harmonie à l'immeuble :

- Les travaux de peinture aux fenêtres, portes-fenêtres et châssis sont pris en charge par la copropriété et constituent dès lors une charge commune.

Cependant, ces travaux ne seront pas effectués aux fenêtres, portes-fenêtres ou châssis d'une partie privative qui ont été peints aux frais du copropriétaire concerné durant les deux années qui précèdent la décision de l'assemblée générale. Il en est de même si les châssis ont été remplacés par des châssis d'un matériau ne nécessitant pas de peinture. Le copropriétaire concerné ne devra pas, dans ces cas, intervenir dans ces frais ;

- Le style des fenêtres, portes-fenêtres et châssis, ainsi que la teinte de la peinture ne pourront être modifiés que moyennant l'accord de l'assemblée générale, statuant aux majorités prévues à l'article 6 paragraphe a).

c) Publicité :

Sans préjudice de toute publicité exercée normalement par les commerce dans le cadre de leur activité, il est interdit, sauf autorisation spéciale de l'assemblée des copropriétaires statuant à la majorité des deux-tiers des voix des copropriétaires présents ou représentés, de faire de la publicité sur l'immeuble.

Aucune inscription ne peut être placée aux fenêtres des étages, sur les portes et sur les murs extérieurs, ni dans les escaliers, halls et passages.

LES STATUTS DE L'ACP CATHEDRALE

Il est permis d'apposer sur la porte d'entrée des parties privatives, ou à côté d'elle, une plaque indiquant le nom de l'occupant et éventuellement sa profession, d'un modèle admis par l'assemblée des copropriétaires statuant à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Dans l'hypothèse où une profession libérale est exercée dans l'immeuble, il est également permis d'apposer, à l'endroit à indiquer par le syndic, une plaque indiquant le nom de l'occupant et sa profession.

Dans chaque entrée, chacun des occupants dispose d'une boîte aux lettres sur laquelle peuvent figurer les nom et profession de son titulaire et le numéro de la boîte ; ces inscriptions doivent être du modèle déterminé par l'assemblée générale statuant à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.

d) Location :

Le copropriétaire peut donner sa partie privative en location ; il est seul responsable de son locataire ainsi que de tout occupant éventuel et a seul droit au vote inhérent à sa qualité de copropriétaire, sans pouvoir céder son droit à son locataire ou occupant à moins que celui-ci ne soit dûment mandaté par écrit.

La location ou l'occupation ne peut se faire qu'à des personnes d'une honorabilité incontestable.

Les baux accordés contiendront l'engagement des locataires d'habiter l'immeuble conformément aux prescriptions du présent règlement et du règlement d'ordre intérieur, dont ils reconnaîtront avoir pris connaissance.

Les mêmes obligations pèsent sur le locataire en cas de sous-location ou de cession du bail.

Les propriétaires doivent imposer à leurs occupants l'obligation d'assurer convenablement leurs risques locatifs et leur responsabilité à l'égard des autres copropriétaires de l'immeuble et des voisins.

Les propriétaires sont tenus d'informer le syndic de la constitution d'un droit d'occupation (personnel ou réel).

LES STATUTS DE L'ACP CATHEDRALE

Le syndic portera à la connaissance des locataires et occupants les modifications au présent règlement, au règlement d'ordre intérieur ainsi que les consignes et les décisions de l'assemblée générale susceptibles de les intéresser.

En cas d'inobservation des présents statuts par un locataire, par son sous-locataire ou cessionnaire du bail ou par tout autre occupant, le propriétaire, après second avertissement donné par le syndic, est tenu de demander la résiliation du bail ou de mettre fin à l'occupation.

e) Caves :

Il est permis aux propriétaires d'échanger entre eux leur cave par acte authentique soumis à la transcription, sans autorisation préalable de l'association des copropriétaires.

Un propriétaire peut toujours vendre à un autre propriétaire sa cave, par acte soumis à la transcription.

f) Animaux :

Les occupants sont autorisés, à titre de simple tolérance, à posséder dans l'immeuble des poissons, des chiens, des chats, des hamsters et des oiseaux en cage.

Si l'animal était source de nuisance par bruit, odeur ou autrement, la tolérance peut être retirée pour l'animal dont il s'agit par une décision de l'assemblée générale statuant à la majorité des deux-tiers des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Dans le cas où la tolérance est abrogée, le fait de ne pas se conformer à cette décision entraîne le contrevenant au paiement, par jour de retard, d'une somme déterminée par l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité des deux-tiers des voix des copropriétaires présents ou représentés, à titre de dommages-intérêts, sans préjudice de toute sanction à ordonner par voie judiciaire.

Ce montant sera versé au fonds de réserve.

Article 7 : Interdictions :

Il ne peut être établi dans l'immeuble aucun dépôt de matières dangereuses, insalubres ou incommodes, sauf l'accord exprès de l'assemblée générale statuant à la majorité des deux-tiers des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Même si cette autorisation leur est acquise, ceux qui désirent avoir à leur usage personnel pareil dépôt doivent supporter seuls les frais supplémentaires en résultant, dont les primes d'assurances complémentaires contre les risques d'incendie et d'explosion occasionnés par l'aggravation des risques.

Article 8 : Situation juridique des parties communes :

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

En conformité de l'article 3.79 du Code civil, les parties communes ne peuvent être aliénées, gérées de droits réels ou saisies qu'avec les lots dont elles sont l'accessoire, et seulement pour les quotes-parts attribuées aux lots.

L'hypothèque et tout droit réel créés sur un élément privatif grèvent de plein droit la fraction des choses communes qui en dépend comme accessoires inséparables.

Article 9 : Transformations :

a) Modifications des parties communes :

Les travaux de modifications aux parties communes ne peuvent être décidés que par l'assemblée générale des copropriétaires, statuant à la majorité des deux-tiers des voix des copropriétaires présents ou représentés et sous la surveillance de l'architecte désigné par ladite assemblée statuant à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés. Il est fait exception à cette règle pour les travaux imposés par la loi et 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.

S'il s'agit de percer des gros murs ou des murs de refend ou de modifier l'ossature en béton armé, les travaux ne peuvent être exécutés que sous la surveillance d'un architecte, d'un ingénieur, ou à leur défaut, de tout autre technicien désigné par l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Dans l'un comme dans l'autre cas, les honoraires dus à l'architecte, ingénieur ou technicien sont à la charge du ou des copropriétaires faisant exécuter les travaux.

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

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.

b) Travaux d'optimisation de l'infrastructure :

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

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

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

c) Modifications des parties privatives :

Il est interdit aux propriétaires de parties privatives de les diviser en plusieurs parties privatives, sauf autorisation de l'assemblée générale statuant à la majorité des quatre-cinquièmes des voix des copropriétaires présents ou représentés, sans préjudice des règles reprises dans les présents statuts en cas de modification des quotes-parts dans les parties communes.

LES STATUTS DE L'ACP CATHEDRALE

Le copropriétaire de deux parties privatives situés l'un au-dessus de l'autre et se touchant par plancher et plafond, ou de deux parties privatives l'un à côté de l'autre, peut les réunir en une seule partie privative. En ce cas, les quotes-parts dans les choses et dépenses communes afférentes aux deux parties privatives sont cumulées.

Ces transformations peuvent se faire pour autant qu'elles soient effectuées dans les règles de l'art et qu'elles respectent les droits d'autrui, tant pour les parties privatives que pour les parties communes.

A cet effet, l'autorisation et la surveillance par un architecte ou par un ingénieur désigné par le syndic sont requises, aux frais du copropriétaire désirant opérer ces modifications.

Après avoir réuni deux parties privatives, il est permis ensuite de les rediviser, moyennant respect des mêmes conditions que celles prévues ci-avant.

CHAPITRE III : ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES :

Article 10 : Association des copropriétaires :

1- Dénomination - Siège :

Cette association est dénommée « **ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE CATHEDRALE A LIEGE RUE CATHEDRALE 90-92 ET RUE LULAY DES FEBVRES13-15** ».

Elle a son siège dans l'immeuble, à 4000 Liège, rue de la Cathédrale 90/92. Elle est titulaire du numéro d'entreprise suivant : 0677.610.920.

2- Personnalité juridique - Composition :

L'association des copropriétaires dispose de la personnalité juridique.

Si l'immeuble ou le groupe d'immeubles comprend vingt lots ou plus, l'acte de base peut prévoir la création d'une ou plusieurs associations partielles pour les lots d'un ou plusieurs immeubles du groupe d'immeubles et, si un immeuble comporte une séparation physique en éléments clairement distincts, pour les lots d'un ou plusieurs de ces éléments. Ces

LES STATUTS DE L'ACP CATHEDRALE

associations partielles ne sont compétentes que pour les parties communes particulières désignées dans l'acte de base, étant entendu que l'association principale reste exclusivement compétente pour les parties communes générales et les éléments qui relèvent de la gestion commune de la copropriété. Les articles 3.84 et suivants s'appliquent à ces associations partielles.

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

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

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

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

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

L'association des copropriétaires ne peut avoir d'autre patrimoine que les meubles nécessaires à l'accomplissement de son objet, qui consiste exclusivement dans la conservation et l'administration de l'immeuble ou du groupe d'immeubles bâtis. Le patrimoine de l'association des copropriétaires est composé, au minimum, d'un fonds de roulement et d'un fonds de réserve, définis à l'article 27 du présent règlement.

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

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

LES STATUTS DE L'ACP CATHEDRALE

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 bâties n'entraîne pas, à elle seule, la dissolution de l'association.

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

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

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

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

LES STATUTS DE L'ACP CATHEDRALE

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 IV : TRAVAUX, REPARATIONS ET ENTRETIEN :

Article 11 : Généralités :

Les réparations et travaux aux choses communes sont supportés par les copropriétaires, suivant les quotes-parts de chacun dans les parties communes, sauf dans les cas où les statuts en décident autrement.

Article 12 : Genre de réparations et travaux :

Les travaux sont répartis en deux catégories :

- actes conservatoires et d'administration provisoire ;

- autres réparations ou travaux.

Article 13 : Actes conservatoires et d'administration provisoire :

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

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

Article 14 : 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 15 : Servitudes relatives aux travaux :

Si le syndic le juge nécessaire, les copropriétaires doivent donner accès, par leurs parties privatives (occupés ou non), pour tous contrôles, réparations, entretien et nettoyage des parties communes ; il en est de même pour les contrôles éventuels des canalisations privatives, si leur examen est jugé nécessaire par le syndic.

Ils doivent, de même, donner accès à leurs parties privatives, sans indemnité, aux architectes, entrepreneurs et autres corps de métier exécutant des réparations et travaux nécessaires aux parties communes ou aux parties privatives appartenant à d'autres copropriétaires, étant entendu que les travaux doivent être exécutés avec célérité et propreté.

A moins qu'il s'agisse de réparations urgentes, cet accès ne peut être exigé du premier juillet au trente et un août.

LES STATUTS DE L'ACP CATHEDRALE

Si les propriétaires ou les occupants s'absentent, ils doivent obligatoirement remettre une clef de leur partie privative à un mandataire habitant la commune dans laquelle l'immeuble est situé, dont le nom et l'adresse doivent être connus du syndic, de manière à pouvoir accéder aux parties privatives si la chose est nécessaire.

Tout contrevenant à cette disposition supportera exclusivement les frais supplémentaires résultant de cette omission.

Les copropriétaires doivent supporter sans indemnité les inconvénients résultant des réparations aux parties communes qui sont décidées conformément aux règles ci-dessus, quelle qu'en soit la durée.

De même, pendant toute la durée des travaux, les copropriétaires doivent supporter, sans pouvoir prétendre à aucune indemnité, les inconvénients d'une interruption momentanée dans les services communs pendant les travaux aux parties communes ou privatives de l'immeuble.

Les corps de métier peuvent avoir accès dans les parties où doivent s'effectuer lesdits travaux et les matériaux à mettre en œuvre peuvent donc, pendant toute cette période, être véhiculés dans les parties communes de l'immeuble.

Si un copropriétaire fait effectuer des travaux d'une certaine importance, le syndic peut exiger le placement d'un monte-chARGE extérieur, avec accès des ouvriers par échelle et tour.

Les emplacements pour l'entreposage des matériaux, du matériel ou autres seront strictement délimités par le syndic.

Le propriétaire responsable des travaux est tenu de remettre en état parfait ledit emplacement et ses abords ; en cas de carence, fixée dès à présent à huit jours maximum, le syndic a le droit de faire procéder d'office aux travaux nécessaires aux frais du copropriétaire concerné, sans qu'il soit besoin d'une mise en demeure.

Article 16 : Nettoyage :

Le service de nettoyage des parties communes et l'évacuation des ordures ménagères est assuré par les soins du syndic, conformément aux pouvoirs et obligations qui lui sont dévolus par la loi, le présent règlement de copropriété et par les autorités administratives.

LES STATUTS DE L'ACP CATHEDRALE

Le personnel d'entretien est chargé du nettoyage des parties communes.

En cas d'absence ou de défaillance de ce dernier, le syndic prendra toute initiative pour pourvoir à son remplacement et ainsi assurer un parfait état de propreté des parties communes, notamment des trottoirs, accès, halls, cages d'escaliers, couloirs des caves.

Article 17 : Jardins :

PAS D'APPLICATION.

CHAPITRE V : CHARGES COMMUNES :

Principe :

Conformément à l'article 3.81 du Code civil, 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 18 : Critères et modes de calcul de la répartition des charges communes :

Les charges communes sont divisées en :

1° charges communes générales qui incombent à tous les copropriétaires en fonction des quotes-parts qu'ils détiennent dans les parties communes fixées, en principe, en fonction de la valeur respective de leur partie privative ;

2° charges communes particulières, qui incombent à certains copropriétaires en proportion de l'utilité pour chaque lot d'un bien ou service constituant une partie commune donnant lieu à ces charges.

Sont considérées comme charges communes générales :

a) les frais d'entretien et de réparation des parties communes utilisées par tous les copropriétaires ; les charges nées des besoins communs comme les dépenses de l'eau, du gaz et de l'électricité, celles d'entretien et la réparation des parties communes, les frais d'achat,

LES STATUTS DE L'ACP CATHEDRALE

d'entretien et de remplacement du matériel et mobilier commun, poubelles, ustensiles et fournitures nécessaires pour le bon entretien de l'immeuble ;

b) les frais d'administration, le salaire du syndic, les fournitures de bureau, les frais de correspondance ;

c) les frais de consommation, réparation et entretien des installations communes utilisées par tous les copropriétaires ;

d) les primes d'assurances des choses communes et de la responsabilité civile des copropriétaires ;

e) l'entretien des voiries ainsi que de tous les aménagements, des accès aux abords et sous-sol ;

f) les indemnités dues par la copropriété ;

g) les frais de reconstruction de l'immeuble détruit. Chaque copropriétaire contribue à ces charges communes générales à concurrence des quotes-parts qu'il détient dans les parties communes telles que déterminées à l'acte de base. Ces quotes-parts dans les charges communes ne peuvent être modifiées que de l'accord des quatre-cinquièmes des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Sont considérées comme charges communes particulières les dépenses généralement quelconques relatives à l'ascenseur et aux couloirs et escaliers communs desservant les appartements qui seront supportées par tous les copropriétaires à l'exception des deux lots du rez-de-chaussée.

Ces charges seront réparties en 600èmes.

L'assemblée générale pourra à la majorité des quatre-cinquièmes de voix des copropriétaires présents ou représentés établir selon les circonstances d'autres charges communes particulières.

Article 19 : Chauffage :

Chaque partie privative dispose d'une chaudière individuelle servant à son chauffage ; les frais en résultant sont exclusivement à charge de son propriétaire ou occupant.

Article 20 : Eau :

Chaque partie privative est pourvue d'un compteur particulier enregistrant la quantité d'eau consommée par ses occupants.

Les frais de consommation y afférents sont supportés exclusivement et totalement par son propriétaire ou occupant.

La consommation d'eau pour les usages communs et ceux non visés au premier paragraphe relève d'un compteur spécifique.

Les frais de cette consommation, de même que la location du compteur, sont répartis entre les propriétaires au prorata de leurs quotes-parts dans les parties communes.

Article 21 : Électricité :

L'immeuble est pourvu de compteurs pour l'éclairage des parties communes, caves.

La consommation totale enregistrée par ces compteurs, de même que la location des compteurs, constituent une charge commune à répartir au prorata des quotes-parts possédées par chaque propriétaire dans les parties communes.

Chaque partie privative est pourvue d'un compteur enregistrant la quantité d'électricité consommée par ses occupants.

Les locations de compteurs et les frais de consommation y afférents sont supportés exclusivement et totalement par ces propriétaires ou occupants.

Article 22 : Impôts :

A moins que les impôts relatifs à l'immeuble soient directement établis par le pouvoir administratif sur chaque propriété privée, ces impôts sont répartis entre les copropriétaires proportionnellement à leurs quotes-parts dans les parties communes de l'immeuble.

Article 23 : Charges dues au fait d'un copropriétaire - Augmentation des charges du fait d'un copropriétaire :

La peinture de la face extérieure des portes palières est une charge commune. Toutefois, les frais résultant d'une réparation causée par l'occupant sont à sa charge ou, à défaut de paiement, à charge du propriétaire de la partie privative concernée.

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

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

Article 24 : Recettes au profit des parties communes :

Dans le cas où des recettes communes seraient effectuées à raison des parties communes, elles seront acquises à l'association des copropriétaires qui décidera de leur affectation.

Article 25 : 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.

Tout copropriétaire peut également demander au juge de rectifier le mode de répartition des charges si celui-ci lui 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.

Si la nouvelle répartition a des effets antérieurs à la date de la décision de l'assemblée générale ou du jugement coulé en force de chose jugée, le syndic doit établir, dans le mois de celle-ci, un nouveau décompte, sans que ce décompte doive remonter à plus de cinq ans.

Ce décompte doit être approuvé, à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, par l'assemblée générale convoquée par les soins du syndic dans les deux mois de ladite décision.

LES STATUTS DE L'ACP CATHEDRALE

Ce décompte reprendra les sommes à rembourser à chaque copropriétaire dont les quotes-parts dans les charges ont été revues à la baisse, et celles à payer par chaque copropriétaire dont les quotes-parts dans les charges ont été revues à la hausse.

Ces paiements doivent s'effectuer sans intérêt dans les deux mois qui suivent l'assemblée générale ayant approuvé ce décompte.

La créance ou la dette dont question ci-avant est réputée prescrite pour la période excédant cinq ans avant la décision de l'assemblée générale ou du jugement coulé en force de chose jugée prononçant la modification de la répartition des charges communes.

En cas de cession d'un lot, la créance ou la dette dont question ci-avant profitera ou sera supportée par le copropriétaire sortant et le copropriétaire entrant prorata temporis. La date à prendre en considération est celle du jour où la cession a eu date certaine.

Article 26 : Cession d'un lot :

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

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

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

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

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

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

LES STATUTS DE L'ACP CATHEDRALE

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

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

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

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 le contrat sous signature privée ne mentionne pas leur réception par celui-ci, le notaire requiert le syndic, par lettre recommandée, de lui fournir ceux-ci dans les trente jours qui suivent sa demande.

LES STATUTS DE L'ACP CATHEDRALE

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, § 1^{er}, alinéa 2 du Code civil.

d) Décomptes :

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

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

e) Arriérés de charges :

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

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

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

Article 27 : Fonds de roulement - Fonds de réserve :

1. Pour faire face aux dépenses courantes de la copropriété, chaque propriétaire d'une partie privative paiera une provision équivalente à une estimation des dépenses couvrant une période de trois mois en fonction du nombre de quotes-parts qu'il possède dans les parties communes de l'immeuble.

Le syndic se charge de réclamer cette provision permanente à chaque propriétaire d'une partie privative de manière à constituer un fonds de roulement pour la gestion de l'immeuble.

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 28 : Paiement des charges communes :

Tous les copropriétaires doivent effectuer le paiement des charges communes au syndic dans les trente jours de la date d'invitation à payer. Le copropriétaire resté en défaut de paiement après le délai de trente jours encourt de plein droit et sans mise en demeure une indemnité d'un euro par jour de retard à dater de l'expiration dudit terme, sans préjudice de l'exigibilité de tous autres dommages et intérêts.

Cette indemnité de retard est portée de plein droit à deux euros par jour de retard à compter du dixième jour suivant la date de dépôt à la poste par le syndic d'une lettre recommandée réclamant le paiement de la provision et servant de mise en demeure jusqu'à y compris le jour du complet paiement. Les indemnités versées sont réunies et font partie du fonds de réserve.

Les copropriétaires restant en défaut de payer, malgré la mise en demeure du syndic assortie des indemnités mentionnées ci-dessus, peuvent être poursuivis en justice par le syndic.

Le syndic peut en outre réclamer une somme complémentaire de huit euros au premier rappel, de douze euros au deuxième rappel, de vingt-cinq euros à la mise en demeure, ainsi qu'une somme forfaitaire de quatre-vingts euros de frais de dossier pour tout litige qui serait transmis à l'avocat de l'association des copropriétaires. Il est loisible au syndic de souscrire une assurance protection juridique pour s'assurer contre les litiges qui peuvent survenir entre l'association des copropriétaires et un de ceux-ci.

LES STATUTS DE L'ACP CATHEDRALE

Le règlement des charges communes échues ou résultant du décompte ou des décomptes établis par le syndic ne peut en aucun cas se faire au moyen du fonds de roulement, lequel doit demeurer intact.

Toutes les indemnités et pénalités ci-dessus prévues sont reliées à l'indice officiel des prix à la consommation du Royaume, l'indice de référence étant celui du mois de mai deux mille dix-sept.

En cas de mise en œuvre de ces sanctions, l'adaptation se fera à la date d'application de celle(s)-ci sur base de la formule :

Indemnité de base multipliée par index nouveau/index de départ.

L'indice nouveau sera celui du mois précédent celui où la sanction doit être appliquée.

Article 29 : Recouvrement des charges communes :

Le syndic, en sa qualité d'organe de l'association des copropriétaires, est tenu de prendre toutes mesures pour la sauvegarde des créances de la collectivité des copropriétaires.

A cette fin, le syndic est autorisé pour le recouvrement des charges communes :

- a) A assigner les copropriétaires défaillants au 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 ou occupant, en application des présentes dispositions, ne peut s'opposer à ces paiements et sera valablement libéré à l'égard de son bailleur des sommes pour lesquelles le syndic lui aura donné quittance.

- c) A réclamer aux copropriétaires, en proportion de leurs quotes-parts dans les parties communes de l'immeuble, la quote-part du défaillant dans les charges communes, à titre de provision.

LES STATUTS DE L'ACP CATHEDRALE

Tous les copropriétaires sont réputés expressément se rallier en ce qui les concerne individuellement à cette procédure et marquer d'ores et déjà leur complet accord sur la délégation de pouvoirs que comporte, à leur égard et à celui de leurs locataires, la mise en application éventuelle des susdites dispositions.

Article 30 : Comptes annuels de l'association des copropriétaires :

Les comptes de l'association des copropriétaires doivent être établis de manière claire, précise et détaillée. Le syndic peut tenir une comptabilité simplifiée reflétant au minimum les recettes et les dépenses, la situation de la trésorerie ainsi que les mouvements des disponibilités en espèces et en compte, le montant du fonds de roulement et du fonds de réserve visés à l'article 3.86, § 3, alinéas 2 et 3 du Code civil, ainsi que les créances et les dettes des copropriétaires.

L'assemblée générale, statuant à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, peut imposer la tenue d'une comptabilité à partie double.

Le syndic présente annuellement les comptes de l'association des copropriétaires à l'assemblée générale, les soumet à son approbation et en reçoit décharge s'il échet.

Ces comptes annuels de l'association des copropriétaires, sont clôturés en fin d'année comptable, dont la date est fixée par décision prise en assemblée générale statuant à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Le syndic détermine la quote-part de chaque copropriétaire dans ces comptes annuels en faisant état des provisions versées par chacun d'eux.

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

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

L'assemblée des copropriétaires désigne annuellement un commissaire aux comptes, à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés. Celui-ci aura pour mission de faire rapport lors de l'assemblée générale de la vérification des comptes établis par

LES STATUTS DE L'ACP CATHEDRALE

le syndic, dont la concordance entre les chiffres repris en comptabilité et les extraits bancaires du dernier jour de l'exercice comptable. Son rapport écrit sera annexé au procès-verbal de l'assemblée générale. Si ce commissaire est un copropriétaire, sa responsabilité civile sera assurée et les primes d'assurances seront à charge de l'association des copropriétaires.

CHAPITRE VI : ASSURANCES - RESPONSABILITES - DOMMAGES A L'IMMEUBLE :

Article 31 : Généralités :

1. Tous les contrats d'assurances de la copropriété sont souscrits par le syndic qui doit faire, à cet effet, toutes diligences nécessaires. Sauf dérogation écrite et préalable accordée par l'assemblée générale, le syndic ne peut intervenir comme courtier ou agent d'assurances des contrats qu'il souscrit pour le compte de la copropriété.
2. Les décisions relatives aux clauses et conditions des contrats d'assurances à souscrire par le syndic sont ratifiées par l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.

A défaut de ratification, les contrats souscrits par le syndic subsisteront jusqu'à leur terme, sans préjudice de leur dénonciation dans les termes et délais contractuels.

3. Les copropriétaires sont tenus de prêter leur concours, quand il sera demandé, pour la conclusion et l'exécution des contrats d'assurances et la signature des actes nécessaires, à défaut de quoi le syndic pourra, de plein droit et sans devoir notifier aucune mise en demeure, les signer valablement à leur place.
4. Les contrats d'assurances doivent couvrir l'immeuble et tous les copropriétaires, tant pour les parties privatives que pour les parties communes, avec renonciation par les assureurs à tous recours contre les titulaires de droits réels et leur personnel, ainsi que contre le syndic, le syndic délégué ou provisoire, hormis bien entendu le cas de malveillance ou celui d'une faute grave assimilable au dol. Dans ce cas, cependant, la déchéance éventuelle ne pourra être appliquée qu'à la personne en cause et les assureurs conserveront leur droit de recours contre celle-ci en cas de sinistre.

5. Les responsabilités pouvant naître du chef des parties tant communes que privatives de l'immeuble sont supportées par tous les copropriétaires au prorata du nombre de quotes-parts qu'ils possèdent dans les parties communes, que le recours soit exercé par l'un des copropriétaires ou par un tiers quelconque.
6. Les copropriétaires restent tiers entre eux et vis-à-vis de l'association des copropriétaires.
7. Chacun des copropriétaires a droit à un exemplaire des polices d'assurances souscrites.

Article 32 : Types d'assurances :

I. Certaines assurances doivent obligatoirement être souscrites par le syndic, aux frais de l'association des copropriétaires :

1° Assurance contre l'incendie et les périls connexes :

Cette assurance doit couvrir au moins les périls suivants : l'incendie, la foudre, les explosions, les conflits du travail et les attentats, les dégâts dus à l'électricité, la tempête, la grêle, la pression de la neige, les dégâts des eaux, le bris des vitrages, le recours des tiers, le chômage immobilier, les frais de déblais et de démolition, les frais de pompiers, d'extinction, de sauvetage et de conservation, les frais de remise en état des jardins et abords et les frais d'expertise.

2° Assurance responsabilité civile immeuble et ascenseur.

3° Assurance du personnel salarié :

Si l'association des copropriétaires emploie du personnel salarié, une assurance accidents du travail et sur le chemin du travail, de même qu'une assurance de responsabilité civile envers les tiers, doivent être souscrites.

4° Assurance responsabilité civile du syndic :

Cette assurance est souscrite en faveur du syndic, s'il est un copropriétaire non professionnel exerçant son mandat à titre gratuit.

5° Assurance responsabilité civile du commissaire aux comptes :

Cette assurance est souscrite en faveur du commissaire aux comptes, s'il est un copropriétaire non professionnel.

6° Assurance responsabilité civile des membres du conseil de copropriété, s'il existe :

Cette assurance est souscrite en faveur de ses membres.

II. D'autres assurances peuvent être souscrites par le syndic si l'assemblée générale le décide à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Article 33 : Biens et capitaux à assurer :

L'assurance des biens couvre l'ensemble de l'immeuble, tant ses parties communes que ses parties privatives. Elle peut être étendue, le cas échéant, aux biens meubles appartenant à l'association des copropriétaires.

L'immeuble doit être assuré pour sa valeur de reconstruction totale à neuf, toutes taxes et honoraires compris, et le contrat d'assurance incendie doit contenir une clause selon laquelle l'assureur renonce à l'application de la règle proportionnelle. Ce montant doit être indexé selon les règles en vigueur en matière d'assurance incendie.

Article 34 : Assurances complémentaires :

1. Si des embellissements ont été effectués par des copropriétaires à leur partie privative, il leur appartient de les assurer pour leur compte personnel et à leurs frais.
2. De même, les copropriétaires qui estiment que l'assurance est faite pour un montant insuffisant ou qui souhaitent assurer d'autres périls ont la faculté de souscrire pour leur compte personnel et à leurs frais une assurance complémentaire.
3. Dans les deux cas, les copropriétaires intéressés auront seuls droit à l'excédent d'indemnité qui pourra être alloué par cette assurance complémentaire et ils en disposeront librement.

Article 35 : Primes et surprises :

Le syndic acquitte les primes des contrats d'assurances de la copropriété à titre de charges communes, remboursables par les copropriétaires au prorata du nombre de quotes-parts que chacun possède dans les parties communes.

Si une surprise est due sur un contrat d'assurance du fait de la profession exercée par un copropriétaire ou du chef du personnel qu'il emploie ou du chef du locataire ou occupant de sa partie privative ou, plus généralement, pour tout fait imputable à l'un des copropriétaires ou à son occupant, cette surprise est à charge exclusive du copropriétaire concerné.

Article 36 : Responsabilité des occupants - Clause du bail :

Sauf dérogation écrite et préalable du syndic, les copropriétaires s'engagent à insérer dans toutes les conventions relatives à l'occupation des biens, une clause s'inspirant des dispositions essentielles du texte suivant :

« L'occupant devra faire assurer les objets mobiliers et les aménagements qu'il aura effectués dans les locaux qu'il occupe contre les risques d'incendie et les périls connexes, les dégâts des eaux, le bris des vitres et le recours des tiers. Cette assurance devra être contractée auprès d'une compagnie d'assurances ayant son siège dans un pays de la Communauté Européenne. Les primes d'assurances sont à la charge exclusive de l'occupant qui devra justifier au propriétaire tant de l'existence de ce contrat que du paiement de la prime annuelle, sur toute réquisition de la part de ce dernier ».

Article 37 : Franchises :

Lorsque le contrat d'assurance des biens (assurance incendie et autres périls) prévoit une franchise à charge du ou des assurés, celle-ci sera supportée par :

1° l'association des copropriétaires, à titre de charge commune, si le dommage trouve son origine dans une partie commune ;

2° le propriétaire de la partie privative, si le dommage trouve son origine dans sa partie privative ;

3° les propriétaires des parties privatives, au prorata de leurs quotes-parts dans les parties communes, si le dommage trouve son origine conjointement dans plusieurs parties privatives.

Lorsque le contrat d'assurance de responsabilité civile prévoit une franchise à charge du ou des assurés, celle-ci constitue une charge commune générale.

Article 38 : Sinistres - Procédures et indemnités :

1. Le syndic veillera à prendre rapidement les mesures urgentes et nécessaires pour mettre fin à la cause du dommage ou pour limiter l'étendue et la gravité des dommages, conformément aux clauses des contrats d'assurances. Les copropriétaires sont tenus de prêter leur concours à l'exécution de ces mesures, à défaut de quoi le syndic peut, de plein droit et sans devoir notifier aucune mise en demeure, intervenir directement même dans une partie privative.
2. Le syndic supervise tous les travaux de remise en état à effectuer à la suite des dégâts, sauf s'il s'agit de réparations concernant exclusivement une partie privative et que le copropriétaire souhaite s'en charger à ses risques et périls.
3. En cas de sinistre tant aux parties communes qu'aux parties privatives, les indemnités allouées en vertu du contrat d'assurances sont encaissées par le syndic et déposées sur un compte spécial ouvert à cet effet. Il lui appartient de signer la quittance d'indemnité ou l'éventuel accord transactionnel. Cette quittance d'indemnité ou cette quittance transactionnelle peut cependant être signée par le ou les propriétaires concernés par le dommage, si celui-ci n'a aucune conséquence directe ou indirecte sur les parties communes ; une copie doit en être remise au syndic.
4. Il appartient au syndic d'exiger des divers copropriétaires, avant le paiement ou l'utilisation aux fins de réparation ou 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 lui appartient de faire intervenir lesdits créanciers lors du règlement des susdites indemnités.
5. Les indemnités seront affectées par priorité à la réparation des dommages ou à la reconstruction de l'immeuble, si celle-ci a été décidée.

6. Si l'indemnité est insuffisante pour la réparation complète des dommages, le supplément restera à charge du ou des copropriétaires concernés par le dommage ou à charge de l'association des copropriétaires si le dommage concerne une partie commune, en proportion des quotes-parts que chaque propriétaire possède dans les parties communes, mais sous réserve du recours contre celui qui aurait, du chef de la reconstruction, une plus-value de son bien, à concurrence de cette plus-value. Les copropriétaires s'obligent à acquitter le supplément dans les trois mois de l'envoi de l'avis de paiement par le syndic. A défaut de paiement dans ce délai, les intérêts au taux légal, majoré de quatre points pour cent, courront de plein droit et sans mise en demeure sur ce qui est dû.

7. Si, par contre, l'indemnité est supérieure aux frais de remise en état, l'excédent est acquis aux copropriétaires en proportion de leurs quotes-parts dans les parties communes.

Article 39 : Destruction et reconstruction de l'immeuble - Fin de l'indivision :

1. Par destruction de l'immeuble, il convient d'entendre la disparition de tout ou partie du gros œuvre ou de la structure de l'immeuble.

La destruction est totale si l'immeuble a été détruit entièrement ou à concurrence de nonante pour cent au moins. La destruction totale d'une annexe est assimilée à une destruction partielle.

La destruction est partielle si elle affecte moins de nonante pour cent du gros œuvre ou de la structure de l'immeuble.

Sont notamment exclus de la notion de destruction :

- les dommages qui affectent exclusivement les parties privatives ;
- les dommages qui ne concernent pas le gros œuvre de l'immeuble.

2. La destruction de l'immeuble peut survenir à la suite d'un sinistre couvert par une assurance ou pour une cause non garantie par un contrat d'assurances ; elle peut aussi survenir lorsque l'immeuble a perdu, par vétusté notamment, une partie importante de sa valeur d'utilisation et qu'en raison de conceptions de l'époque en matière d'architecture ou de construction, la seule solution conforme à l'intérêt des copropriétaires est soit la démolition et la reconstruction de l'immeuble, soit sa cession.

LES STATUTS DE L'ACP CATHEDRALE

3. La destruction totale ou partielle implique que l'assemblée générale doit décider du sort de l'immeuble, de sa reconstruction ou de sa cession en bloc et de la dissolution de l'association des copropriétaires.

4. La destruction même totale de l'immeuble n'entraîne pas à elle seule la dissolution de l'association des copropriétaires, qui doit être décidée par l'assemblée générale.

5. L'utilisation des indemnités sera réglée comme suit :

a) Si le sinistre est partiel :

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

b) Si le sinistre est total :

Les indemnités représentatives de l'immeuble détruit sont affectées par priorité 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.

6. Si l'immeuble n'est pas reconstruit, l'assemblée générale devra statuer, à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires, sur le sort de l'association des copropriétaires. Les choses communes seront alors partagées ou licitées. L'indemnité d'assurance ainsi que le produit de la licitation éventuelle seront partagés entre les copropriétaires dans la proportion de leurs quotes-parts dans les parties communes.

7. La reconstruction totale ou partielle n'implique pas de modification des quotes-parts de chaque copropriétaire dans les parties communes, sauf modification de celles-ci à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires.

Toutefois, au cas où l'assemblée générale déciderait la reconstruction partielle de l'immeuble, les copropriétaires qui n'auraient pas pris part au vote ou qui auraient voté contre la décision de reconstruire sont tenus par priorité, à prix et conditions égaux, de céder tous leurs droits et

LES STATUTS DE L'ACP CATHEDRALE

leurs indemnités dans l'immeuble aux autres copropriétaires ou, si tous ne désirent pas acquérir, à ceux des copropriétaires qui en font la demande.

Cette demande doit être adressée aux copropriétaires dissidents par lettre recommandée dans un délai d'un mois à compter du jour où la décision de reconstruire partiellement l'immeuble a été prise par l'assemblée.

Une copie de cette lettre recommandée est envoyée au syndic pour information.

A la réception de la susdite lettre recommandée, les copropriétaires dissidents ont la faculté de se rallier à cette décision s'ils en informent le syndic par lettre recommandée envoyée dans les huit jours ouvrables qui suivent l'envoi de la susdite lettre recommandée.

Quant aux copropriétaires qui persistent dans leur intention de ne pas reconstruire partiellement l'immeuble, 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 la reconstruction partielle de l'immeuble pour céder leurs droits et leurs indemnités dans l'immeuble.

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

A défaut d'accord entre les parties, le prix de cession sera déterminé par deux experts nommés par le président du tribunal de première instance 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'adjointre un troisième expert pour les départager ; en cas de désaccord sur le choix du tiers expert, il sera commis de la même façon.

Le prix sera payé au comptant.

CHAPITRE VII : ACTIONS EN JUSTICE :

Article 40 : 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

LES STATUTS DE L'ACP CATHEDRALE

conformité aux obligations légales, le syndic ou un ou plusieurs copropriétaires qui possèdent au moins un cinquième des quotes-parts dans les parties communes peuvent saisir le juge pour faire désigner un ou plusieurs administrateurs provisoires aux frais de l'association des copropriétaires qui, pour les missions octroyées par le juge, se substituent aux organes de l'association des copropriétaires.

b) Par un copropriétaire :

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

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

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

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

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

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

Tout copropriétaire peut demander au juge de rectifier :

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

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

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

Sauf dans le cas visé au paragraphe 9, alinéa 5 de l'article 3.92 du Code civil, le copropriétaire, demandeur ou défendeur dans une procédure l'opposant à l'association des copropriétaires, participe aux provisions pour les frais et honoraires judiciaires et extrajudiciaires, à la charge de l'association des copropriétaires, sans préjudice des décomptes ultérieurs.

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

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

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

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

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

c) Par un occupant :

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

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

CHAPITRE VIII : DISPOSITIONS DIVERSES :

Article 41 : Force obligatoire :

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

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

CHAPITRE IX : LANGUE :

Un copropriétaire peut, à sa demande, obtenir une traduction de tout document relatif à la copropriété émanant de l'association des copropriétaires, si la traduction visée doit être effectuée dans la langue ou dans l'une des langues de la région linguistique dans laquelle l'immeuble ou le groupe d'immeubles est situé.

Le syndic veille à ce que cette traduction soit mise à disposition dans un délai raisonnable.

Les frais de traduction sont à charge de l'association des copropriétaires.

CHAPITRE X : RENVOI AU CODE CIVIL :

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

CHAPITRE XI : OPPOSABILITE :

Les dispositions des statuts peuvent être directement opposées par ceux à qui elles sont opposables et qui sont titulaires d'un droit réel ou personnel sur l'immeuble en copropriété. Chaque membre de l'assemblée générale des copropriétaires informe sans délai le syndic de ses changements d'adresse ou des changements intervenus dans le statut personnel ou réel de son lot.