



Le 25/02/2025

ADAPTATION DES STATUTS

DE LA RESIDENCE « ALBERT PREMIER »

Située à 4020 Liège, Quai Marcellis 31-32. N° d'entreprise : 0850.125.222

LES STATUTS DE L'ACP ALBERT PREMIER

ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES
DE LA RESIDENCE « ALBERT PREMIER »

ACTE DE BASE
ACTES DE BASE MODIFICATIFS
REGLEMENT DE COPROPRIETE

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

EXPOSE GENERAL :

Vu les statuts repris à l'acte du 06 novembre 1963 de Maître Pierre BRAAS, notaire à Liège, à l'intervention de maître François PLATEUS, notaire à Seraing, transcrit au premier bureau des hypothèques à Liège, le 13 novembre 1963, volume 1377 numéro 5, organisant les statuts de la copropriété et de l'indivision forcée de la résidence « **ALBERT PREMIER** ».

Vu l'acte de base modificatif du 09 octobre 1964 de Maître François PLATEUS, Notaire résidant à Seraing, transcrit au premier bureau des hypothèques à Liège, le 26 octobre 1964, volume 1522, numéro 2.

Vu l'acte de servitude du 01 juin 1966, établi par Maître Jacques WAUTHIER, notaire à Liège substituant maître Pierre BRAAS, Notaire à Liège, légalement empêché, enregistré à Liège, le 06 juin 1966, Volume 67, Folio 31, Case 10, 05 rôles, 06 renvois.

Vu l'acte de bail emphytéotique du 24 mai 1973, établi par Maître José COEME, Notaire à Grivegnée, notaire à Liège substituant maître Pierre BRAAS, Notaire à Liège, légalement empêché, enregistré à Grivegnée, le 25 mai 1973, Volume 100, Folio 12, Case 08, 04 rôles, 01 renvoi.

LES STATUTS DE L'ACP ALBERT PREMIER

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.

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

Qu'il est précisé à l'acte du 06 novembre 1963 dont question ci-avant :

ONT COMPARU

De première part :

Monsieur Georges-Armand-Marie du CHESNE, ingénieur, né à Liège, le cinq février mil neuf cent neuf, et son épouse, dame Lucy-Marie-Henriette-Adrienne L'ALLEMAND, sans profession, née à Anvers, le dix-neuf septembre mil neuf cent treize, demeurant ensemble à Liège, rue du Parc n°71, mais domiciliés à Neerharen, Besmerweg, numéro 78.

Epoux mariés sous le régime de la séparation des biens, aux termes de leur contrat de mariage reçu par maître Mineur, notaire à Herstal, le cinq septembre mil neuf cent trente-six.

De deuxième part :

La Société de Personnes à Responsabilité Limitée « SOBLIMO » ayant son siège social à Flémalle-Haute, rue Général Leman, numéro 26, constituée sous la raison sociale « SOGIM », par acte avenant devant le notaire Braas soussigné, le dix octobre mil neuf cent soixante-deux, dont les statuts ont été publiés aux annexes du Moniteur belge du vingt-sept octobre mil neuf cent soixante-deux, sous le numéro 29.233, et dont la dénomination a été modifiée par acte du même notaire en date du trois décembre mil neuf cent soixante-deux, publié aux annexes du Moniteur belge du dix-neuf décembre mil neuf cent soixante-deux, sous le numéro 32.578.

LES STATUTS DE L'ACP ALBERT PREMIER

Ici représentée par son syndic, monsieur Robert MASSART, courtier en assurance, demeurant à Flémalle-Haute, rue Général Leman, numéro 32, nommé à cette fonction lors de l'acte constitutif de la société.

Lesquels comparants ont exposé et convenu ce qui suit, et ont requis les notaires soussignés d'acter :

PARAGRAPHE I :

Monsieur Georges du CHESNE est propriétaire d'une maison de maître, avec jardin et garage, sise à Liège, Quai Marcellis, numéro 32, donnant à la rue Léon Frédéricq, cadastrée section C numéros 238/K/2 et 238/C/2, pour une superficie totale de quatre cent un mètres carrés.

Monsieur et madame du CHESNE-L'ALLEMAND sont propriétaires, chacun à concurrence d'une moitié indivise, d'une maison avec jardin sise à Liège, Quai Marcellis, numéro 31, cadastrée section C numéro 238/T, d'une superficie de deux cent cinquante mètres carrés.

Ces deux immeubles forment un ensemble de six cent cinquante et un mètres carrés, joignant de devant le Quai Marcellis, d'un côté les consorts Troisfontaines et Dumez-Bodson, du fond le même et la rue Léon Frédéricq et de l'autre côté de Leval-Bury et Alexandre-Andrien, ou représentants d'eux.

Origine de la propriété :

Primitivement, l'immeuble sis Quai Marcellis, n°32 à Liège, appartenait depuis plus de trente ans, à monsieur Armand-Antoine-Robert du CHESNE, professeur à l'Université, époux de dame Elisabeth-Adolphine-Juliette MINEUR, de Liège.

Celui-ci est décédé à Liège, le vingt-deux janvier mil neuf cent quarante-cinq, laissant pour seuls héritiers réservataires ses deux fils, savoir : monsieur Georges du Chesne, prénommé, et monsieur Armand-Désiré-Georges du Chesne, ingénieur, demeurant à Liège. Aux termes d'un acte reçu par maître Cordonnier, notaire à Seraing, le vingt-deux avril mil neuf cent trente-sept, enregistré, le défunt avait fait donation à son épouse pour le cas où elle lui survivrait, de la quote-part disponible la plus large de sa succession.

LES STATUTS DE L'ACP ALBERT PREMIER

Celle-ci est décédée intestat à Liège, le neuf janvier mil neuf cent quarante-huit, et sa succession a été recueillie par ses deux fils prénommés.

Aux termes d'un acte de partage reçu par maître Platéus, notaire à Seraing, le huit avril mil neuf cent cinquante, transcrit au premier bureau de sécurité juridique à Liège, le dix-neuf juin suivant, volume 145 numéro 35, et intervenu entre les deux frères du Chesne, prénommés, ledit bien a été attribué à monsieur Georges-Armand-Marie du Chesne, comparant.

Primitivement, l'immeuble sis Quai Marcellis, n°31, appartenait depuis plus de trente ans à monsieur Ernest-Léon NOIRFALISE, industriel, et à son épouse madame Juliette Désirée-Lambertine SOUBRE, sans profession, de Liège.

Monsieur Ernest NOIRFALISE est décédé le vingt-deux février mil neuf cent cinquante, intestat, laissant pour seuls héritiers légaux ses deux fils, monsieur Maurice-Jules-Léon NOIRFALISE et monsieur Albert-Léopold-Lambert NOIRFALISE, tous deux industriels, à Liège, sous réserve de l'usufruit successoral attribué par la loi à son épouse survivante.

Cette dernière a renoncé à cet usufruit et a fait donation de la part qu'elle possédait dans ledit bien à ses deux enfants prénommés, aux termes d'un acte reçu par maître Aerts, notaire à Liège, le quinze janvier mil neuf cent cinquante-neuf, transcrit au premier bureau de sécurité juridique à Liège, volume 863 numéro 11, lesquels enfants ont procédé au partage suivant acte reçu par le même notaire, le quinze janvier mil neuf cent cinquante-neuf, transcrit au premier bureau de sécurité juridique à Liège, volume 860 numéro 29 et ledit bien a été attribué à monsieur Albert NOIRFALISE.

Celui-ci est décédé le vingt et un juin mil neuf cent soixante et un, après avoir, aux termes de son testament olographe en date du onze avril mil neuf cent soixante, enregistré et déposé au rang des minutes de maître Jacob, notaire à Warsago, le dix-neuf juillet mil neuf cent soixante et un, institué pour légataire universelle son épouse, dame Jeanne-Elisabeth-Adolphine LEONARD, sans profession, de Liège. Le défunt laissait pour seule héritière réservataire, sa mère, prénommée. Celle-ci a renoncé purement et simplement aux droits recueillis par elle dans la succession de son fils, suivant déclaration faite au greffe du Tribunal civil de Liège en date du vingt et un juillet mil neuf cent soixante et un.

LES STATUTS DE L'ACP ALBERT PREMIER

Madame NOIRFALISE-LEONARD a été envoyée en possession de son legs, suivant ordonnance rendue par le Président du tribunal de première instance de Liège, en date du trois août mil neuf cent soixante et un.

En vertu d'un acte reçu par maître Platéus, susdit, le treize mai mil neuf cent soixante-trois, transcrit au premier bureau de sécurité juridique à Liège, le cinq juin suivant, volume 1335 numéro 15, madame NOIRFALISE-LEONARD a vendu ce bien aux époux du CHESNE-L'ALLEMAND, qui l'ont acquis chacun à concurrence d'une moitié indivise.

PARAGRAPHE II :

La Société de Personnes à Responsabilité Limitée « SOBLIMO » comparante de deuxième part, a manifesté le désir d'ériger à ses frais, risques et périls, en vue de réalisations ultérieures, en lieu et place des deux immeubles prédésignés, qui sont la propriété respective de monsieur Georges du CHESNE et de monsieur et madame du CHESNE-L'ALLEMAND, un complexe immobilier, qui sera régi par les articles 3.78 à 3.100 du Code civil relatif au régime de la copropriété et de l'indivision forcée.

Ce complexe immobilier qui sera dénommé « résidence Albert premier » (anciennement résidence Mosa Serena), et qui s'étendra donc sur l'assiette des deux immeubles prédécrits, d'une superficie totale de six cent cinquante et un mètres carrés, comprendra :

1) un niveau en sous-sol, comprenant notamment : des caves privatives et quatre garages - et en prolongement du bâtiment principal vers la rue Léon Frédéricq, une aire de manœuvre pour voitures et neuf garages ;

2) un rez-de-chaussée, comportant : un hall d'entrée avec dégagement, les cages d'escaliers et d'ascenseurs, le logement du concierge et trois locaux-bureau ;

3) onze étages, comprenant chacun : soit un appartement soit deux appartements.

Il est précisé que :

a) sous certaines réserves, la disposition intérieure pourra varier d'un appartement à l'autre ; en conséquence, les plans ci-annexés des appartements ne devront être considérés que comme ceux des appartements types ; au cas où des modifications y seraient apportées, à la demande

LES STATUTS DE L'ACP ALBERT PREMIER

des futurs propriétaires, un plan rectifié de l'appartement acquis par eux, sera annexé à leur acte d'acquisition ;

b) comme dit ci-avant, la résidence « Albert premier » (anciennement résidence Mosa Serena), sera érigée sous le régime de la copropriété et de l'indivision forcée ; par voie de conséquence, une quote-part déterminée ci-après dans les parties communes à la résidence correspondra et sera rattachée à toute propriété privative.

PARAGRAPHE III :

Monsieur et madame du CHESNE-L'ALLEMAND, comparants de première part, marquent, par les présentes, leur accord sur le programme de construction envisagé par la Société de Personnes à Responsabilité Limitée « SOBLIMO », comparante de deuxième part.

En outre, les parties aux présentes ont convenu que : monsieur et madame Georges du CHESNE-L'ALLEMAND deviendraient propriétaires dans la résidence « Albert premier » (anciennement résidence Mosa Serena), des biens suivants : l'appartement du cinquième étage ; l'appartement type A du septième étage ; le bureau numéro III du rez-de-chaussée, les garages numéros onze et treize et les caves numéros un, deux et dix, savoir : monsieur Georges du CHESNE à concurrence de cinq/huitièmes indivis et madame du CHESNE-L'ALLEMAND à concurrence de trois/huitièmes indivis.

Il résulte de ce qui précède :

1) Qu'à l'exclusion desdits appartements, caves, bureau et garages, qui deviendront la propriété de monsieur et madame Georges du CHESNE-L'ALLEMAND, tous les autres appartements, bureaux, garages et caves qui seront érigés dans la résidence « Albert premier » (anciennement résidence Mosa Serena), sur les terrains de monsieur et madame du CHESNE-L'ALLEMAND, qui ont renoncé partiellement au droit d'accession sur ces terrains au profit de la Société de Personnes à Responsabilité Limitée « SOBLIMO », seront la propriété de ladite Société de Personnes à Responsabilité Limitée « SOBLIMO » ou de ses futurs acquéreurs.

2) Que les terrains servant d'assise à la résidence « Albert premier » (anciennement résidence Mosa Serena) resteront la propriété de monsieur et madame du CHESNE-L'ALLEMAND, telle qu'indiquée à l'origine de propriété qui précède.

LES STATUTS DE L'ACP ALBERT PREMIER

PARAGRAPHE IV :

1. Dans le cadre des accords intervenus, la Société de Personnes à Responsabilité Limitée « SOBLIMO » a fait dresser par monsieur l'architecte Victor BRAHY, de Liège, les plans de la résidence « Albert premier » (anciennement résidence Mosa Serena).

Ces plans ont recueilli l'approbation des services compétents de la ville de Liège (autorisation du dix mai mil neuf cent soixante-trois, numéro 42.585/B).

La Société de Personnes à Responsabilité Limitée « SOBLIMO » dépose, pour être annexés aux présentes, copies des plans suivants, certifiées conformes par leur auteur :

I. Plan du sous-sol et des garages.

II. Plan du rez-de-chaussée.

III. Plan de l'appartement type occupant tout un étage.

IV. Plan d'un étage comportant deux appartements.

V. Plan de l'appartement du sixième étage.

VI. Plan des deux appartements du septième étage.

VII. Plan de l'appartement du huitième étage.

VIII. Plan des façades et de coupe.

2- Un plan relatif à la couverture du onzième étage, annexé à l'acte de base modificatif du 9 octobre 1964, établi par l'architecte Victor Brahy de Liège.

TITRE I : ACTE DE BASE

STATUTS ET REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR : NOTIONS GENERALES :

1. Statuts :

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

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

LES STATUTS DE L'ACP ALBERT PREMIER

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

a) Acte de base :

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

b) Règlement de copropriété :

Le règlement de copropriété doit comprendre :

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

2. Règlement d'ordre intérieur :

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

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) ;
- 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 ;

LES STATUTS DE L'ACP ALBERT PREMIER

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.

SERVITUDES :

L'acte de servitude établi par le notaire Jacques WAUTHIER, du 01 juin 1966, dont question ci-dessus, contient les conditions spéciales ci-après textuellement reproduites :

« Que certains copropriétaires de la résidence « Albert Premier » sont désireux d'acquérir un emplacement pour voiture dans le garage du sous-sol de la résidence Montesquieu en voie de construction sur le terrain joignant sis à Liège, quai Marcellis, numéro 33.

Cet exposé fait, tous les copropriétaires de la résidence « Albert Premier », comparants d'une part, ont déclaré constituer une servitude réelle de passage sur la cour-aire de manœuvre des garages de la résidence « Albert Premier », au profit des six emplacements pour voitures à créer en sous-sol de l'immeuble voisin, coté numéro 33, Quai Marcellis, à Liège, et permettant l'accès des voitures et de leur conducteur de la rue Léon Frédéricq auxdits emplacements pour voitures.

La constitution de cette servitude est subordonnée aux conditions essentielles suivantes, sans l'acceptation desquelles elle n'aurait pas été consentie et sans l'exécution desquelles elle ne serait pas maintenue :

LES STATUTS DE L'ACP ALBERT PREMIER

1) les six emplacements pour voitures à construire dans le sous-sol de la résidence « Montesquieu », ne pourront jamais être que la propriété de propriétaires de la résidence « Albert Premier » qui ne pourront les revendre ou les céder à titre gratuit ou onéreux, qu'à des propriétaires de la résidence « Albert Premier », légués, cédés ou attribués, qu'avec un appartement ou bureau de la résidence « Albert Premier », sauf dans le cas où l'acquéreur, le donataire, le légataire, le cessionnaire ou l'attributaire serait déjà lui-même propriétaire d'un appartement ou bureau dans ladite résidence « Albert Premier » ;

2) la porte donnant communication entre le garage commun de la Résidence Montesquieu, et le dégagement du sous-sol de cet immeuble, sera fermée à clef et cette dernière détenue par le syndic de cet immeuble ; il ne pourra être fait usage de cette porte qu'en cas d'absolue nécessité. Toutefois, le ou les occupants de l'immeuble Résidence Montesquieu, sis 33 Quai Marcellis à Liège, qui seraient locataires d'un emplacement pour voitures au sous-sol de cet immeuble, pourront détenir également une clef de cette porte, mais uniquement pour leur permettre l'accès soit de l'immeuble au garage, soit du garage à l'immeuble, et non pour sortir à pied de l'immeuble ou y rentrer par la cour de la Résidence « Albert Premier ».

3) Pour la circulation sur la servitude de passage, il sera établi une propriété absolue au profit des voitures garantes dans les garages de la résidence « Albert Premier », en sorte que, en cas d'accrochage, l'usager des emplacements pour voitures de l'immeuble voisin sera présumé être en tort. Il est en outre, expressément prévu que le syndic de la résidence « Albert Premier » aura le droit de faire enlever, aux frais du contrevenant, tout véhicule stationnant sur la servitude de passage dont s'agit aux présentes, de même d'ailleurs que sur toute partie de la cour de la Résidence « Albert Premier ».

4) Cette servitude existera aussi longtemps que subsisteront les emplacements pour voitures du sous-sol de l'immeuble voisin, soit en leur forme actuelle, soit en toute autre à même destination.

5) Les frais d'entretien de l'aire de manœuvre de la Résidence « Albert Premier » et, s'il y a lieu, de renouvellement ultérieur de son revêtement, incomberont à concurrence de six/dix huitièmes aux propriétaires des six emplacements au profit desquels la servitude a été consentie, les douze/dix huitièmes restants devant être supportés par les propriétaires des

LES STATUTS DE L'ACP ALBERT PREMIER

garages de ladite résidence « Albert Premier », au prorata des quotes-parts dans les parties communes de la résidence, rattachées auxdits garages ».

« DESIGNATION DES BIENS : »

*Fonds Servant : La cour-aire de manœuvre de la résidence « **ALBERT PREMIER** » sise à Liège, Quai Marcellis, numéros 31/32, telle qu'elle figure au plan du sous-sol de cette résidence annexé à l'acte de base de l'immeuble, avenue devant le notaire Pierre Braas de Liège, à l'intervention du notaire François Plateus, de Seraing, sous la date du six novembre mil neuf cent soixante-trois, transcrit au premier bureau des hypothèques à Liège, le treize dito, volume 1377 numéro 5, et édifée sur les parcelles de terrain cadastrées section C sous partie des numéros 238/t, 238/k2 et 238/c2.*

*Fonds Dominant : Les six emplacements pour voitures constituant le garage du sous-sol de la Résidence « **MONTESQUIEU** », en voie d'édification sur un terrain sis à Liège, Quai Marcellis, 33, cadastré section C numéro 231/y2, pour une superficie de deux cent trente-cinq mètres carrés, tels que ces emplacements figurent au plan qui sera annexé à l'acte de base de cette résidence. ».*

DESCRIPTION DE LA RESIDENCE :

Il résulte des plans et des présents statuts, que la « résidence Albert premier » (anciennement résidence Mosa Serena) comprendra :

I. EN SOUS-SOL :

A. Des parties communes telles que :

L'escalier et sa cage, les deux ascenseurs et leur cage, les dégagements, le local de la chaufferie centrale et le tank à mazout, le local de la cabine à haute tension, le local des compteurs électriques, le local des compteurs à eau et à gaz, la cave rattachée à la conciergerie et les deux locaux des poubelles - et derrière le bâtiment principal, la cour de manœuvre pour les voitures.

B. Des parties privatives :

Les onze caves numérotées de un à onze et les deux réserves.

LES STATUTS DE L'ACP ALBERT PREMIER

Les garages numéros un, deux, trois et quatre et dans la cour derrière le bâtiment principal, les garages numéros cinq à treize.

II. AU REZ-DE-CHAUSSEE :

A. Des parties communes :

L'entrée de l'immeuble et son hall, l'escalier et sa cage, les deux ascenseurs et leur cage, le local pour les voitures d'enfants, le logement du concierge comprenant cuisine ou loge proprement dite, hall, W.C., salle de bain, débarras et une chambre à coucher.

B. Des parties privatives :

Un local-bureau en façade, dénommé bureau I, comprenant un bureau, un débarras et une toilette.

Un local-bureau derrière, dénommé bureau II, comprenant un bureau, une salle d'attente, un hall et une toilette.

Un autre local bureau, dénommé bureau III, comprenant deux bureaux et un hall.

III. ETAGES UN A DIX :

A. Des parties communes :

L'escalier et sa cage, les deux ascenseurs et leur cage, le palier, les aéra et vide-poubelles.

B. Des parties privatives :

a) Étages un, deux, quatre, neuf et dix :

Deux appartements type par niveau :

1) à droite face à l'immeuble, un appartement du type A, comprenant hall d'entrée avec dégagement, débarras, toilette et W.C., salle de bain ; en façade au Quai Marcellis un living et une cuisine avec office et terrasse ; en façade postérieure une grande chambre à coucher avec penderie, une chambre à coucher avec cabinet de toilette et une troisième chambre à coucher ;

2) à gauche face à l'immeuble, un appartement du type B comprenant hall d'entrée, dégagement, débarras, W.C., salle de bain ; en façade au Quai Marcellis un living et une cuisine avec terrasse ; en façade postérieure deux chambres à coucher.

Ou un seul appartement occupant tout l'étage, comprenant en principe : en façade, bureau avec terrasse, living, salle à manger, et cuisine avec office et terrasse ; hall d'entrée, vestiaire, deux débarras, toilette avec W.C., dégagement, une salle de bain ; en façade postérieure, une grande chambre à coucher avec cabinet de toilette et douche, une grande chambre avec salle de bain et deux chambres à coucher avec penderie.

b) Étages trois et cinq :

Un seul appartement, par niveau comprenant en principe bureau avec terrasse en façade, living, salle à manger, cuisine avec office et terrasse, hall d'entrée, vestiaire, deux débarras, toilette avec W.C., dégagement, une salle de bain ; en façade postérieure une grande chambre à coucher avec cabinet de toilette et douche, une grande chambre à coucher avec salle de bain et deux chambres à coucher avec penderie.

c) Étage six :

Un seul appartement, comprenant en façade, bureau avec terrasse, living, salle à manger, cuisine avec terrasse et vide-poubelles, office, débarras, hall d'entrée, vestiaire, toilette, dégagement avec escalier privé vers l'appartement du septième étage type B, en façade postérieure une chambre à coucher avec terrasse, cabinet de toilette et penderie, une chambre à coucher avec penderie, une chambre à coucher avec salle de bain, dégagement, penderie et salle de bain.

d) Étage sept :

Deux appartements :

L'un à droite face à l'immeuble, comprenant : hall d'entrée avec dégagement, penderie, toilette et débarras, salle de bain, en façade living et cuisine avec office ; en façade postérieure trois chambres à coucher dont l'une avec penderie et une autre avec cabinet de toilette.

LES STATUTS DE L'ACP ALBERT PREMIER

L'autre à gauche face à l'immeuble, comprenant hall d'entrée, dégagement, avec escalier privé vers le sixième étage, W.C., débarras, penderie, en façade cuisine avec terrasse et living, en façade postérieure deux chambres à coucher et salle de bain.

e) Étage huit :

Un seul appartement, comprenant hall d'entrée, dégagement, vestiaire et toilette, débarras, en façade bureau avec terrasse, living, salle à manger, cuisine avec terrasse et débarras, salle de bain, dégagement, penderie ; en façade postérieure quatre chambres à coucher dont deux avec penderie, la troisième avec cabinet de toilette et douche et la quatrième avec salle de bain.

IV. ONZIÈME ETAGE :

A. Des parties communes :

Le cabanon de l'ascenseur, les conduits de fumée et les aéra ainsi que les attaches pour les potences amovibles pour les déménagements.

B. Partie commune à jouissance privative :

Toute la toiture commune couvrant le dixième étage comme déterminée ci-après dans le bail emphytéotique.

C. Des parties privatives :

Un appartement, comportant en principe un bar, une salle de séjour et des utilités et une terrasse privative (avec le bail emphytéotique le mur privatif séparant la terrasse privative initiale du restant de la toiture a été enlevé).

Observation : Bail emphytéotique :

Lors de l'assemblée générale des copropriétaires de la résidence Albert premier, tenue le 12 juin 1970, tous les copropriétaires ont accepté de consentir à la propriétaire de l'appartement du onzième étage un bail emphytéotique portant sur toute la toiture-terrasse commune couvrant le dixième étage, pour une durée égal à celle de l'existence du building, avec un maximum de 99 ans, à compter de ce jour, étant toutefois précisé qu'en cas de reconstruction

du building pour quelque cause ou, motif que ce soit ce bail emphytéotique continuera à sortir ses effets.

L'emphytéote souffrira les servitudes prévues par l'article 30 du règlement de copropriété de la résidence, et devra autoriser le placement d'antennes, du radio et/ou télévision sur la toiture de l'appartement du onzième étage.

Elle a l'obligation d'effectuer les travaux suivante à ses frais, risques et périls :

- a) enlèvement du mur privatif séparant la terrasse privative initiale du restant de la toiture ;
- b) enlèvement des busettes de ventilation et réparation de la chape avec placement d'une couche de vernie d'adhérence et d'une couche de roofing, de cinq millimètres d'épaisseur ;
- c) placement d'un matériau de revêtement sur tout ou partie de la toiture objet du présent bail.

Elle assumera à ses frais exclusifs, les travaux d'entretien, de réparation ou de remplacement de la chape se trouvant sous la toiture-terrasse, objet du présent bail, de telle sorte que tous les autres propriétaires de la résidence seront dégagés de toute intervention dans ces frais.

L'emphytéote est autorisée à édifier sur partie de la toiture-terrasse commue dont s'agit, à ses frais, risques et périls, toute construction pour agrandir l'appartement du onzième étage, qui est sa propriété personnelle, sous la seule réserve d'obtenir des autorités administratives compétentes et les autorisations nécessaires.

Les travaux d'aménagement et de construction ci-avant prévus devront être exécutés suivant toutes les règles de l'art et surveillés par un architecte immatriculé en Belgique.

Ces aménagements et constructions deviendront la propriété commune de tous les copropriétaires dans la résidence à l'expiration du bail, sans que l'emphytéote puisse réclamer quelque indemnité que ce soit.

Il est précisé qu'à défaut par l'emphytéote ou ses ayants droit d'effectuer les travaux d'entretien, de réparation ou de remplacement de la chape se trouvant sous la toiture-terrasse, le bail pourra être résilié, si bon semble aux bailleurs deux mois après une mise en demeure demeurée sans effet.

LES STATUTS DE L'ACP ALBERT PREMIER

En cas de résiliation du bail emphytéotique, les aménagements et construction effectués par l'emphytéote deviendront la propriété commune des copropriétaires de la résidence, sans indemnité ni dommages et intérêts.

À la fin du bail, comme en cas de résiliation anticipée, l'emphytéote aura l'obligation de séparer les constructions nouvelles constituant l'agrandissement de l'appartement du onzième étage de celles existant actuellement et qui sont sa propriété, par un mur avec fenêtre à châssis ouvrant tel qu'il figure sur le plan de construction de cet appartement.

Réunion de lots privatifs :

Moyennant une décision de l'assemblée générale statuant à la majorité des quatre-cinquièmes des voix des copropriétaires présents ou représentés, il est permis :

- de réunir deux appartements constitutifs d'un étage en un appartement unique, pour autant qu'ils appartiennent à un même propriétaire ; ou de réunir un appartement avec l'appartement correspondant de l'étage supérieur ou de l'étage inférieur, peut également être effectuée, de manière à former un appartement du type duplex ;
- de diviser un grand appartement occupant tout un niveau en deux appartements.

Ces réunions et divisions se feront sur avis favorable d'un architecte désigné par l'assemblée générale statuant à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, pour autant que l'état des constructions le permette, et aux frais exclusifs du propriétaire intéressé.

Dans les cas prévus ci-dessus, le réajustement du nombre des quotes-parts de copropriété générale et spéciale affectées aux lots modifiés sera effectué sur rapport motivé d'un notaire, d'un géomètre-expert, d'un architecte ou d'un agent immobilier désigné par l'assemblée générale statuant à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.

LES STATUTS DE L'ACP ALBERT PREMIER

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

Quotes-parts afférentes à chaque propriété privative dans la copropriété du complexe :

La résidence « Albert Premier » (anciennement Mosa Serena), comporte des parties privatives dont chaque propriétaire aura la propriété exclusive, et des parties communes dont la propriété appartiendra indivisément à tous les copropriétaires, chacun pour une fraction.

Les parties privatives consistent en :

- les onze caves et les deux réserves du sous-sol ;
- les treize garages du sous-sol ;
- les trois bureaux du rez-de-chaussée ;
- les appartements constitutifs des étages un à dix.

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

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

Au bureau numéro I correspondront deux cent douze/dix millièmes : **212/10.000èmes**

Au bureau numéro II correspondront cent trente-sept/dix millièmes : **137/10.000èmes**

Au bureau numéro III correspondront cent vingt-huit/dix millièmes : **128/10.000èmes**

À chacun des étages un, deux, quatre, neuf et dix correspondront huit cent nonante et un/dix millièmes soit au total quatre mille quatre cent cinquante-cinq/dix millièmes :

4455/10.000èmes

Ces huit cent nonante et un/dix millièmes pourront être subdivisés, s'il existe deux appartements par niveau, en cinq cent trente-six/dix millièmes pour l'appartement du type A et en trois cent cinquante-cinq/dix millièmes pour l'appartement du type B.

LES STATUTS DE L'ACP ALBERT PREMIER

À chacun des appartements des étages trois, cinq, six et huit, correspondront huit cent nonante et un/dix millièmes, soit au total trois mille cinq cent soixante-quatre/dix millièmes :

3564/10.000èmes

À l'appartement de droite face à l'immeuble au niveau du septième étage (type A) correspondront cinq cent trente-six/dix millièmes :

536/10.000èmes

À l'appartement de gauche face à l'immeuble au niveau du même étage (type B) correspondront trois cent cinquante-cinq/dix millièmes :

355/10.000èmes

À l'appartement du onzième étage correspondront deux cents/dix millièmes :

200/10.000èmes

À chacun des garages numéros un, deux, trois et quatre correspondront trente et un/dix millièmes, soit au total cent vingt-quatre/dix millièmes :

124/10.000èmes

À chacun des garages numéros cinq, six et sept, correspondront vingt-cinq/dix millièmes, soit au total : septante-cinq/dix millièmes :

75/10.000èmes

Au garage numéro huit correspondront quarante-deux/dix millièmes :

42/10.000èmes

Au garage numéro neuf correspondront trente-huit/dix millièmes :

38/10.000èmes

Au garage numéro dix correspondront trente-deux/dix millièmes :

32/10.000èmes

À chacun des garages numéros onze, douze et treize, correspondront trente-quatre/dix millièmes soit au total cent deux/dix millièmes :

102/10.000èmes

Total : dix mille/dix millièmes :

10.000/10.000èmes

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

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

Il est formellement stipulé que les quotes-parts ci-dessus fixées ne pourront être modifiées, quelles que soient les variations subies par la valeur respective des biens privatifs, par suite de

LES STATUTS DE L'ACP ALBERT PREMIER

transformations ou de modifications faites à une partie du complexe, que par une décision de l'assemblée générale 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 Juge de Paix de rectifier la répartition des quotes-parts dans les parties communes, si cette répartition a été calculée inexactly ou si elle est devenue inexacte par suite de modifications apportées à l'immeuble ;

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

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

DÉTERMINATION DES PARTIES COMMUNES :

Sont réputées parties communes à la résidence « Albert Premier » (anciennement Mosa Serena), la totalité du sol lui servant d'assise, d'une superficie de six cent cinquante et un mètres carrés, ainsi que tous les ouvrages exécutés sur le terrain, tels que : les fondations en général (immeuble d'habitation et garages), l'ossature de la résidence et des garages, les gros murs de façade, de pignons et de refend, toutes les toitures, l'entrée pour voitures et la cour d'aire de manœuvre des garages, l'entrée, le hall d'entrée, les accès aux cages d'escalier et d'ascenseurs ; lesdites cages, les parlophones et sonneries ; les ornements extérieurs des façades, à l'exclusion des garde-corps, balcons et terrasses ; les canalisations principales d'eau, de gaz et d'électricité, les canalisations de chauffage, les gaines de toutes ces canalisations, les décharges des eaux ménagères et pluviales, les chutes des water-closets, les gaines de cheminées, les gaines à ordures, les cages d'aération, les antennes de radio et de

LES STATUTS DE L'ACP ALBERT PREMIER

télévision s'il en est placé - avec leurs amplificateurs et câbles de descentes ; les dégagements en sous-sol, les locaux aux poubelles, les locaux aux compteurs, la cabine à haute tension, tous les locaux d'usage général, tels, au niveau du sous-sol : les dégagements, locaux de chaufferie et des compteurs ; au niveau du rez-de-chaussée, les locaux de la conciergerie et le local pour les voitures d'enfants.

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

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

Les ascenseurs, leur machinerie et leurs cages.

Les canalisations desservant les garages, les toitures, corniches, zinguerie desdits garages, et, éventuellement, le robinet à eau se trouvant dans la cour.

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

DÉTERMINATION DES PARTIES PRIVATIVES :

Les parties privatives sont les garages, les trois bureaux du rez-de-chaussée, et les appartements résidentiels et les vingt caves.

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

LES STATUTS DE L'ACP ALBERT PREMIER

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

RENONCIATION A ACCESSION :

Tous les copropriétaires de la résidence « Albert Premier » (anciennement Mosa Serena) devront affirmer leur parfait accord pour se céder mutuellement et réciproquement le droit d'accession immobilière.

Ce droit vise tout ce qui ne se rapporte pas, pour chacun des copropriétaires, aux appartements, bureaux, garages et caves dont il se réserve l'entière et exclusive propriété et aux quotes-parts afférentes à ces biens dans les parties communes à l'ensemble de l'immeuble.

Cette renonciation entraîne, par voie de conséquence, la division de la résidence « Albert Premier » (anciennement Mosa Serena) en parties communes ou d'usage général à l'ensemble de l'immeuble et en parties privatives.

La cession dont s'agit, indispensable pour donner à la division de l'immeuble sa base légale, est faite à titre onéreux pour chacun, moyennant cession réciproque des droits des autres propriétaires.

TITRE II : REGLEMENT DE COPROPRIETE

CHAPITRE I : DROITS ET OBLIGATIONS DES COPROPRIETAIRES QUANT AUX PARTIES COMMUNES ET AUX PARTIES PRIVATIVES :

Article 1 : Destination des locaux :

I. À l'exception des locaux du rez-de-chaussée qui seront affectés à usage de bureaux, la « Résidence Albert Premier » est destinée à servir d'habitation privée.

Les locaux des autres niveaux pourront toutefois être affectés partiellement et accessoirement, à des cabinets d'avocats, d'ingénieurs, d'agents d'assurances et autres bureaux de ce genre, de médecins à l'exclusion toutefois des spécialistes des maladies vénériennes ou contagieuses, des radiologues et des dentistes.

LES STATUTS DE L'ACP ALBERT PREMIER

Il ne pourra jamais être toléré dans la résidence :

- 1) aucun établissement insalubre, dangereux, incommode ou immoral ;
- 2) aucun établissement industriel de quelque nature que ce soit ;
- 3) aucun dépôt de marchandises ni établissement commercial ;
- 4) aucun établissement qui, par le bruit, l'odeur ou les émanations, pourrait nuire aux voisins ;
- 5) aucun moteur à l'intérieur des appartements, autres que ceux à l'usage ménager ;
- 6) aucune pension de famille, location professionnelle, ou de meublés et débit de boissons alcooliques quelconques ;
- 7) aucune réunion publique ou syndicale ;
- 8) aucun bureau de perception d'impositions ;
- 9) aucun professorat de chant, d'instruments de musique et de danse ;
- 10) aucun institut de culture physique, gymnastique, massage, salon de coiffure, institut de beauté ou similaire.

Ces exemples sont donnés à titre indicatif mais non limitatif.

Rien ne s'oppose à ce que deux ou plusieurs professions de même nature soient exercées dans l'immeuble.

II. Les garages ne devront recevoir d'autre destination et tout usage par des taxis ou des voitures de louage est interdit. Toutefois, dans son garage, le propriétaire peut entreposer des échantillons à l'usage de sa profession, à l'exception de ceux dont l'odeur ou la manipulation pourrait nuire aux autres occupants des garages ou de l'immeuble d'habitation.

Les baux consentis par les propriétaires des garages et emplacements pour voitures, doivent contenir une clause spéciale portant que le garage loué doit être affecté uniquement à des véhicules privés et que tout acte du preneur qui serait en opposition avec ce caractère d'occupation, entraînerait de plein droit, sans préjudice à des dommages et intérêts, la déchéance du bail, aux torts du titulaire, et l'expulsion immédiate de celui-ci.

LES STATUTS DE L'ACP ALBERT PREMIER

Article 2 : Caves :

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

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

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

Article 3 : Droit de préférence :

En cas d'aliénation d'un garage privé, un droit de préférence à prix égal sur tout autre amateur, est réservé aux propriétaires d'appartements ou de bureaux, sauf le cas où le garage est réalisé avec un appartement ou bureau.

Il en sera de même en cas de location.

Ce droit de préférence devra être exercé dans les vingt jours de l'information qui sera donnée par simple lettre par le propriétaire au syndic, et de sa décision de vendre ou de louer, et du prix offert ou demandé.

Entre les copropriétaires, l'offre la plus élevée l'emportera de plein droit.

Article 4 : Toitures des garages :

Les toitures des garages et de l'immeuble d'habitation, sont choses communes à l'ensemble de la résidence.

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

LES STATUTS DE L'ACP ALBERT PREMIER

Article 5 : Jouissance des parties privatives :

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

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

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

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

Il est interdit de faire des modifications aux parties communes, même à l'intérieur d'un bien privatif, sauf à se conformer aux prescriptions ci-après à l'article 9 ci-dessus.

Article 6 : Style et harmonie :

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

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

Article 7 : Installations particulières :

Les propriétaires d'appartements pourront établir des postes privés de radio et de télévision, dans les limites fixées par l'article 5 ci-dessus.

LES STATUTS DE L'ACP ALBERT PREMIER

Dans le cas où l'installation entraînerait des modifications aux choses communes, les formalités prévues à l'article 9 seront observées.

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

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

Article 9 : Modifications aux parties communes :

Les travaux de modifications aux parties communes, ne pourront être décidés que par l'assemblée générale statuant à la majorité des deux-tiers des voix des copropriétaires présents ou représentés et sous la surveillance d'un architecte désigné par l'assemblée générale à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés. Le coût des travaux et les honoraires des architectes seront à la charge du propriétaire qui fait exécuter les travaux.

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.

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.

Article 10 : Travaux d'optimisation de l'infrastructure :

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

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

- il existe déjà une telle infrastructure dans les parties communes concernées de l'immeuble, ou ;
- l'infrastructure ou les travaux de réalisation de celle-ci provoquent d'importants dommages relatifs à l'apparence de l'immeuble ou des parties communes, à l'usage des parties communes, à l'hygiène ou à leur sécurité, ou ;
- aucune optimisation de l'infrastructure ne résulte des travaux envisagés ou les travaux envisagés alourdissent la charge financière des autres copropriétaires ou utilisateurs. Celui qui

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

CHAPITRE II : ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES :

Article 11 : Association des copropriétaires :

1- Dénomination - Siège :

Cette association est dénommée « **Association des Copropriétaires Résidence Mosa Serena anciennement Résidence Albert Premier (1er) (1er) à Liège Quai Marcellis 31 / 32** ».

Elle a son siège dans l'immeuble, à 4020 Liège, Quai Marcellis 31-32. Elle est titulaire du numéro d'entreprise suivant : 0850.125.222.

2- Personnalité juridique - Composition :

L'association des copropriétaires dispose de la personnalité juridique.

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

LES STATUTS DE L'ACP ALBERT PREMIER

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 23 du présent règlement.

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

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

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.

LES STATUTS DE L'ACP ALBERT PREMIER

4- Solidarité divise des copropriétaires :

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

5- Dissolution-Liquidation :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

La clôture de la liquidation est constatée par acte notarié transcrit dans les registres du bureau

compétent de l'Administration générale de la Documentation patrimoniale.

Cet acte contient :

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

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

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

CHAPITRE III : CHARGES ET RECETTES COMMUNES :

Principe :

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 12 : Répartition des dépenses communes :

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

Article 13 : Les consommations individuelles :

En principe, les consommations individuelles d'eau, de gaz, d'électricité, de calories pour le chauffage central et d'énergie quelconque et autres, sont payées par l'utilisateur.

Des branchements avec compteurs seront établis pour chaque propriété privative pour les consommations de fluide et les paiements des consommations indiquées par ces compteurs, se feront directement par les divers propriétaires aux administrations productrices de ces fluides.

LES STATUTS DE L'ACP ALBERT PREMIER

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

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

Article 14 : Division des charges communes :

Les charges communes sont de quatre espèces :

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

Article 15 : Charges générales :

Elles comportent :

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

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

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

- ASSURANCE INCENDIE : prime répartie suivant les dix millièmes, de même que les primes supplémentaires de l'immeuble d'habitation, par suite de l'existence des garages et les primes d'assurance spéciales à ceux-ci.

LES STATUTS DE L'ACP ALBERT PREMIER

- ASSURANCE UTILISATION DE L'ASCENSEUR :

Prime répartie entre les propriétaires d'appartements suivant la quote-part des frais d'entretien de l'ascenseur (voir article 16 ci-après).

- ASSURANCE RESPONSABILITE CIVILE du fait de l'immeuble, prévue à l'article 31 ci-après : prime répartie suivant les dix millièmes.

- ASSURANCE ACCIDENT : voyez article 31 b) ci-après, répartition en dix millièmes.

- éventuellement ASSURANCE DEGATS DES EAUX : cette prime sera répartie entre les propriétaires d'appartements, sa répartition se fera en dix millièmes.

Article 16 : Frais d'entretien et de gestion :

A) Relatifs à l'immeuble d'habitation :

Ils comprennent :

- a) les frais d'administration et de gérance, y compris le traitement du syndic ;
- b) les charges de la conciergerie (salaires, avantages en nature, charges sociales, assurance-loi) ;
- c) le paiement de la consommation d'eau du compteur commun à tout l'immeuble ;
- d) le paiement de la consommation lumière du compteur commun à tout l'immeuble ;
- e) les frais de remplacement du matériel courant (poubelles, paillasons d'entrée, mobilier commun, matériel de nettoyage, ampoules, etc.) ;
- f) la consommation du compteur électrique de force motrice pour tout l'immeuble ;
- g) les dépenses et frais d'entretien des parties communes générales au complexe, de leur conservation et des réparations à y faire (par exemple : réparations ou entretien de la toiture de la résidence - à l'exception des travaux d'entretien, de réparation ou de remplacement de la chape se trouvant sous la toiture-terrasse qui sont supportés par la propriétaire du onzième étage comme indiqué dans le bail emphytéotique - ou des garages, remplacement de celle-ci, repavage ou recimentage de l'aire de manœuvres, peinture de la façade de la résidence, etc.).

LES STATUTS DE L'ACP ALBERT PREMIER

Tous ces frais seront répartis et supportés par les propriétaires privés, proportionnellement à leur part dans ceux-ci.

B) Concernant l'ascenseur :

Le paiement des frais d'entretien des ascenseurs, les réparations et le remplacement des pièces ou même total, incombent aux propriétaires privés d'appartements, à raison de leur part dans les parties communes à l'ensemble de l'immeuble.

Article 17 : Répartition des frais de chauffage :

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

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

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

- quinze pour cent en déperdition de calories, déperdition tenant compte du rendement des brûleurs, des chaudières et des calories perdues dans la cheminée ;
- dix pour cent affectés au chauffage des parties communes, hall d'entrée, cage d'escalier et colonnes communes montantes et descendantes, traversant les parties privatives, locaux de la conciergerie.

Ces vingt-cinq pour cent, de même que les dépenses occasionnées par l'entretien, les réparations ou le renouvellement des installations communes de chauffage central, seront répartis par appartement ou bureau, au prorata de la superficie de ces appartements ou bureaux - la superficie des terrasses étant exclue - à déterminer par l'architecte de la résidence.

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

Article 18 : Téléphone :

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

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

Article 19 : Augmentation des charges :

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

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

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

Article 20 : Modification de la répartition des charges :

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

Article 21 : Recettes :

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

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

Article 22 : Cession d'un lot :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

LES STATUTS DE L'ACP ALBERT PREMIER

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.

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

LES STATUTS DE L'ACP ALBERT PREMIER

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 23 : Fonds de roulement - Fonds de réserve :

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

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

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

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

Article 24 : Recouvrement des créances :

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

Un compte doit se solder dans la huitaine de sa réception.

À défaut de régler son dû dans le délai imparti, le compte sera majoré d'un demi pour cent, par quinzaine de retard, au profit du fonds de réserve, sans préjudice à l'exigibilité du principal, chaque quinzaine commencée étant comptée due en entier.

Dans le cas où le syndic fait les avances de fonds (c'est-à-dire quand il n'y a pas de provisions versées), les majorations pour retard resteront acquises au syndic.

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

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

Article 25 : Les comptes de gestion de l'association des copropriétaires :

Le syndic présente annuellement les comptes de l'association des copropriétaires à l'assemblée générale.

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

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 et au conseil de copropriété les erreurs qu'ils pourraient constater dans les comptes.

CHAPITRE IV : REPARATIONS ET TRAVAUX :

Article 26 : Genre de réparations et travaux :

Les travaux sont répartis en deux catégories :

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

Article 27 : Actes conservatoires et d'administration provisoire :

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

Article 28 : 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 29 : Servitude aux parties privatives :

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

b) D'une manière générale, le bien de chaque propriétaire est grevé d'une servitude qui oblige le propriétaire à laisser effectuer aux gaines et canalisations communes ou privatives logées

LES STATUTS DE L'ACP ALBERT PREMIER

dans les gaines, tous travaux d'entretien, de réparation ou de remplacement, nettoyage et surveillance des parties communes et sans pouvoir réclamer d'indemnité de ce chef. Il en est de même pour l'entretien du chauffage et des canalisations, purge des radiateurs et remplacement.

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

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

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

Le lavage des voitures automobiles ne pourra se faire que sur l'aire de manœuvre des garages.

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

Article 30 : Accès onzième étage :

L'accès du onzième étage est interdit à tout copropriétaire, occupant ou préposé. Seuls peuvent y accéder le syndic, les personnes et les corps de métier chargés de l'entretien, ou de la réparation des toitures communes, cheminées, aéra, antennes de radio ou de télévision, les préposés aux déménagements pour le placement et l'enlèvement des potences amovibles, et les propriétaires ou occupants de l'appartement du onzième étage pour l'accès à cet appartement ou à leur terrasse.

À cet effet, la porte donnant accès au niveau du onzième étage demeurera fermée à clé et la clé conservée par le concierge pour être remise uniquement aux personnes autorisées par l'alinéa un de cet article ; le propriétaire ou occupant du local du onzième étage en détenant toutefois un jeu.

Le placement d'antennes pour radio ou télévision reste autorisé sur la toiture de l'appartement du onzième étage.

CHAPITRE V : ASSURANCES - RECONSTRUCTION :

Article 31 : Assurances diverses :

a) Responsabilité civile :

La responsabilité du fait de l'immeuble en général et d'une façon générale toutes les charges de l'immeuble d'habitation et des garages, seront supportées par tous les copropriétaires intéressés, proportionnellement à leur part dans le bien commun, fixée à l'acte de base de la résidence, pour autant qu'il s'agisse de choses communes et sans préjudice au recours que les copropriétaires pourraient exercer contre celui dont la responsabilité personnelle est engagée, tiers ou copropriétaire.

Les polices d'assurance seront d'ailleurs contractées ainsi qu'il est dit ci-après.

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

b) Assurance contre les accidents de travail :

Une assurance sera contractée par les soins du syndic, contre les accidents de travail pouvant survenir au concierge et en général à tout le personnel employé dans le complexe, ainsi qu'à tout visiteur ou fournisseur quelconque, de même survenant sur les trottoirs devant la résidence, par suite de leur encombrement, défaut d'entretien, défaut d'enlèvement des ordures, verglas ou neige.

L'article 15 b) est d'application pour le paiement de ou des primes.

c) Assurance utilisation ascenseur :

Une assurance devra être régulièrement contractée et maintenue en vigueur par les soins du syndic, contre les accidents pouvant survenir de l'utilisation de l'ascenseur, que la victime soit un occupant ou un étranger. Cette assurance couvrira également tous les dégâts matériels à résulter de cette utilisation. L'article 15 b) du présent règlement est d'application pour le paiement de cette prime.

d) Assurance dégâts des eaux :

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

Chaque propriétaire d'appartement ou bureau contribuera au paiement de ladite prime, dans la proportion fixée à l'article 16 b) ci-avant (frais d'ascenseur).

Article 32 : Assurance incendie et reconstruction :

L'immeuble d'habitation de même que les garages, devront toujours être assurés à une compagnie agréée par l'assemblée générale et pour des montants agréés par celle-ci. L'assurance devra toujours couvrir, fondations comprises, des sommes suffisantes pour assurer la reconstruction du complexe ; elle sera faite « valeur à neuf ».

Article 33 : Assurance commune :

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

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

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

Article 34 : Exemple des polices :

Chacun des copropriétaires aura droit à son exemplaire des polices.

Article 35 : Surprime :

Si une surprime est due du chef de la profession exercée par un des copropriétaires ou du chef du personnel qu'il occupe, ou plus généralement pour toute cause personnelle à l'un des copropriétaires, cette surprime sera à sa charge exclusive.

Article 36 : Assurance mobilier :

Chaque occupant doit assurer personnellement son mobilier, à ses frais, contre l'incendie, les explosions, la foudre ainsi que ses risques de voisinage. Il doit justifier de cette assurance et du paiement régulier des primes, à toute demande du syndic.

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

Article 37 : Encaissement des indemnités :

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

Article 38 : Affectation des indemnités :

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.

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

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

b) Si le sinistre est total :

LES STATUTS DE L'ACP ALBERT PREMIER

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.

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

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

La destruction même totale de l'immeuble n'entraîne pas à elle seule la dissolution de l'association des copropriétaires. Si l'immeuble n'est pas reconstruit l'indivision prend fin et les choses communes seront partagées ou licitées en ce qui concerne la résidence en cause.

L'indemnité d'assurance et le produit de la licitation seront répartis entre les propriétaires dans la proportion de leurs droits dans l'ensemble de la résidence.

Article 39 : Assurances complémentaires :

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

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

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

CHAPITRE VI : ACTIONS EN JUSTICE :

Article 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

LES STATUTS DE L'ACP ALBERT PREMIER

copropriétaires qui, disposant du droit de vote à l'assemblée générale, n'ont pas approuvé la décision. L'exécution de la décision de l'assemblée générale est suspendue jusqu'à la décision judiciaire passée en force de chose jugée, constatant la légalité de la décision de l'assemblée générale.

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

b) Par un copropriétaire :

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

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

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

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

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

LES STATUTS DE L'ACP ALBERT PREMIER

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

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

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

c) Par un occupant :

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

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

CHAPITRE VII : DISPOSITIONS DIVERSES :

Article 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.

Article 42 : Langue :

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

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

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

Article 43 : Opposabilité :

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

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

Article 44 : 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.