



Le 01/12/2022

ADAPTATION DES STATUTS

« RESIDENCE CHARLES ROGIER »

Située à 4000 Liège, Avenue Rogier 19 - 20

N° d'entreprise : 0887.165.760

LES STATUTS DE L'ACP CHARLES ROGIER

ACTE DE BASE

REGLEMENT DE COPROPRIETE

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

EXPOSE GENERAL :

Vu les statuts repris à l'acte du 10 janvier 1994, de Maître **Michel DUCHATEAU**, notaire à Liège, transcrit au premier bureau des hypothèques de Liège, le 28 janvier 1994, volume 5540, numéro 16, organisant les statuts de la copropriété et de l'indivision forcée de la résidence « **CHARLES ROGIER** ».

Vu l'acte de base modificatif du 15 mai 1995, de Maître **Michel DUCHATEAU**, Notaire à Liège, enregistré à Liège, le 22 mai 1995, volume 134, folio 21, case 16, 4 rôles, 1 renvoi.

Vu l'acte de base modificatif du 15 juin 1995, de Maître **Michel DUCHATEAU**, Notaire à Liège, enregistré à Liège VI, le 22 juin 1995, volume 134, folio 30, case 05, 3 rôles, 1 renvoi.

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

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

LES STATUTS DE L'ACP CHARLES ROGIER

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

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

Qu'il est précisé à l'acte du 10 janvier 1994 :

A COMPARU

La Société Anonyme « ETUDES ET CONSTRUCTIONS », en abrégé « ECO », ayant son siège social à Liège, avenue Rogier 23, inscrite au registre de commerce de Liège sous le numéro 116.956 et à la Taxe sur la Valeur Ajoutée sous le numéro 412.503.485, constituée suivant acte du notaire Albert JEGHERS, à Liège, sous forme de Société à Responsabilité Limitée, le sept juin mil neuf cent septante-deux, publiée aux annexes du Moniteur belge du trente dito, sous le numéro 1930-15, dont les statuts ont été modifiés et la société transformée en sa forme actuelle suivant assemblée générale extraordinaire tenue le sept novembre mil neuf cent quatre-vingt-trois, dont procès-verbal a été dressé par le notaire Jean-Louis JEGHERS, à Liège, publié auxdites annexes le deux décembre suivant sous le numéro 2885-19.

Ici représentée conformément à ses statuts par deux administrateurs étant :

Monsieur René COLSON, entrepreneur général de constructions, administrateur-délégué, demeurant à Stoumont, Chession, 20, et mademoiselle Henriette CASTERMANS, architecte, administrateur, demeurant à Liège, rue Saint-Martin-en-Isle, 3/021.

Nommés à ces fonctions d'administrateur, pour une durée de six années, par décision d'assemblée générale du deux juin mil neuf cent quatre-vingt-neuf publiée aux annexes du Moniteur belge le vingt-huit décembre suivant, sous le numéro 891228-149.

Laquelle comparante expose :

Qu'elle est propriétaire du bien suivant :

LES STATUTS DE L'ACP CHARLES ROGIER

TITRE I : ACTE DE BASE

Généralités :

L'acte de base comprend la description de l'ensemble immobilier et des parties privatives et communes, ainsi que la fixation de la quote-part des parties communes afférente à chaque partie privative.

Ville de Liège (ex-Liège) - Cinquième division :

Un immeuble, de type building, sis avenue Rogier 19/20, cadastré section B, numéro 476/F/26 sur un terrain d'une contenance cadastrale de six cent quarante-quatre mètres carrés, article 10961 de la matrice, pour un revenu cadastral d'un million sept cent un mille cent francs.

Origine de propriété :

La S.A. « ECO », comparante est propriétaire de ce bien pour l'avoir acquis aux termes d'un acte avenu ce jour devant le notaire soussigné, à l'intervention du notaire Robert GOOSSENS BARA, à Bruxelles, de la Société Anonyme « ASSUBEL-VIE », ayant son siège social à Bruxelles.

Cette dernière était propriétaire du terrain en vertu de titres remontant à plus de trente ans et des constructions existantes pour les avoir érigées à ses frais.

2. Qu'elle a décidé d'opérer la division de cet immeuble et de créer des parties privatives destinées à devenir des propriétés privatives et des parties communes destinées à la copropriété. Cet immeuble sera dénommé « **RESIDENCE CHARLES ROGIER** ».

3. Que, par l'effet de cette décision et en exécution des articles 3.78 à 3.100 du Code civil, il sera créé des lots privatifs formant des fonds distincts, aptes à faire l'objet de droits réels, de mutations entre vifs ou par décès et de tous autres contrats.

Chacun des lots comprendra une partie en propriété privative et exclusive et une quote-part dans les parties communes. Chaque lot privatif constituera donc une entité juridique propre et comprendra, en un ensemble indivisible, les parties privatives proprement dites et comme accessoire indispensable, les fractions ci-après fixées dans les parties communes générales.

Il en résulte que l'aliénation d'un lot privatif emportera nécessairement l'aliénation simultanée de la partie privative proprement dite et de la quote-part des parties communes qui

LES STATUTS DE L'ACP CHARLES ROGIER

en est l'accessoire. De même, l'hypothèque ou tout autre droit réel grevant un lot privatif grève à la fois la partie privative et la quote-part des parties communes qui y est inséparablement attachée.

Cet exposé fait, la comparante a requis le notaire soussigné d'acter authentiquement comme suit la division de l'immeuble prédécrit, placé sous le régime de la copropriété et de l'indivision forcée et permanente.

CHAPITRE I : DESCRIPTION DU COMPLEXE :

1. La description qui va suivre résulte de l'examen des plans ci-annexés, savoir :

- sous-sol ;
- niveau 0 (rez-de-chaussée) ;
- étage type - toiture bureaux ;
- coupes (A et B) ;
- étage technique.

2. Du fait de la division de l'immeuble, il est créé des parties communes générales.

Ces parties communes, outre la totalité du terrain d'assise, intéressent l'ensemble de la copropriété.

Les parties privatives sont celles qui sont constitutives des lots privatifs.

Section A : Analyse des plans :

Chaque lot privatif comprend ses parties constitutives étant notamment et non limitativement :

- Les planchers, carrelages, parquets, marbres et autres revêtements avec leur soutènement.
- Le revêtement des murs et le plafonnage, avec décorations.
- Les fenêtres comprenant les châssis, vitres, volets éventuels et/ou persiennes.
- Les murs et cloisons intérieures, à l'exclusion des murs porteurs, voiles, colonnes et poutres en béton.
- Les revêtements et garde-corps des balcons et terrasses.

LES STATUTS DE L'ACP CHARLES ROGIER

- Les portes palières, les portes intérieures.
- Les menuiseries et quincailleries.
- Les installations sanitaires et de chauffage desservant le lot, et ce depuis la jonction à la canalisation commune.
- Les installations du parlophone et de l'ouvre-porte, à l'exception des câbles d'alimentation.
- Les canalisations d'eau froide et chaude, et d'électricité, à l'usage exclusif d'un lot dans leur section se trouvant dans le lot desservi et ce depuis la jonction à la canalisation commune.
- Les compteurs à l'usage d'un seul lot.
- Sont également privatifs, les accessoires à l'usage des lots et se trouvant en dehors de ces derniers, notamment :
 - Les sonneries aux portes d'entrée des appartements.
 - Les boîtes aux lettres dans le hall d'entrée commun ;
 - sauf les parties de ces éléments qui seraient à usage commun.
- Sont d'une manière générale parties communes générales :
 - Les fondations et les murs porteurs, l'armature bétonnée de l'édifice et les hourdis.
 - Les revêtements et décorations des façades.
 - Les accès communs à l'immeuble.
 - La cage d'escalier et tous accessoires.
 - Les toitures de l'immeuble, avec leur recouvrement et tuyaux de descente.
 - Le réseau général d'égouts, les fosses, les canalisations d'eau, électricité, téléphone ; radio, télévision.
 - Les emplacements de compteurs généraux.
 - Les parlophones, ouvre-portes et sonneries à l'entrée commune, dans leur partie à usage commun.

LES STATUTS DE L'ACP CHARLES ROGIER

- Les anciennes gaines des vide-poubelles (actuellement fermée).
- Les canalisations d'évacuation des eaux pluviales et usées, chambres de visite et caniveaux y afférents jusqu'au collecteur principal.
- Les canalisations d'alimentation en électricité et les appareils d'éclairage commun, les canalisations d'alimentation en eau et en gaz avec leurs vannes et robinetteries, en bref, tous éléments ou constructions à usage commun.
- Le terrain, bâti et non bâti servant d'assiette à la résidence.
- Les murs de soutènement, les portes d'entrée, les chemins d'accès et aires de manœuvres du parking, y compris tous ses accessoires à usage commun, tels porte automatique et tous appareillages à usage commun en dépendant.
- Toutes les toitures, y compris celles couvrant le rez-de-chaussée et les parkings.
- Les canalisations souterraines, bassins d'orage, etc.
- La cage d'ascenseur avec les deux ascenseurs et tous accessoires.
- Toutes les parties de l'immeuble abritant ou desservant les installations de l'immeuble qui ne sont pas à l'usage exclusif d'un lot.

Ces parties communes et privatives ne sont pas nécessairement reprises dans la description qui suit.

Remarque :

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.

Il résulte des plans ci-annexés que le complexe comporte :

I) Au niveau du sous-sol :

a) Des parties communes générales étant :

Deux locaux « poubelles » (un destiné aux appartements gauches et l'autre destiné aux droits), un local chaufferie, un local compteurs et vannes à eau, un local haute-tension, un local basse-

LES STATUTS DE L'ACP CHARLES ROGIER

tension, un local compteurs et vannes à gaz, le dégagement devant les ascenseurs et les couloirs d'accès aux caves privées et locaux communs, un dégagement sous l'escalier du sous-sol à usage de local d'entretien, la rampe d'accès au parking et toutes aires de manœuvres et accessoires à usage commun.

b) Des parties privatives étant :

- Vingt (20) caves dont dix (10) sont numérotées 1G à 10G (étant les caves de gauche), et dix (10) sont numérotées 1D à 10D (étant les caves de droite).

- quatorze emplacements de parkings numérotés 1 à 5, 7, 8 et 10 à 16, dont deux sont doubles, savoir les numéros 5A-5B et 7A-7B.

II) Au niveau du rez-de-chaussée :

a) Des parties communes générales étant :

La porte automatique d'accès aux parkings avec tous appareillages et accessoires, le sas et le hall d'entrée vers les appartements, le hall devant les ascenseurs.

b) Des parties privatives étant :

- Trois emplacements de parkings numérotés 17, 18 et 9.

- Une grande surface à usage de bureaux, comprenant entrée indépendante avec sas, local sanitaires hommes, local sanitaires dames, divers locaux et débarras, accès au hall devant les ascenseurs, accès aux parkings.

III) Au niveau des étages UN à DIX inclus, à chacun de ces étages :

a) Des parties communes générales étant :

Les deux ascenseurs avec leurs cages et tous accessoires, le hall d'accès aux ascenseurs et aux lots privatifs, l'escalier d'accès aux autres niveaux avec tous ses accessoires (portes, paliers, rampes, etc.) et la toiture arrière couvrant les parkings avec tous ses accessoires.

LES STATUTS DE L'ACP CHARLES ROGIER

b) Des parties privatives étant :

1. A gauche en regardant la façade de l'immeuble :

Un appartement du type 1 numéroté suivant les étages et en commençant par le premier étage : 011, 021, 031, 041, 051, 061, 071, 081, 091, 101, pour les appartements de gauche.

2. A droite en regardant la façade de l'immeuble :

Un appartement du type 2 numéroté suivant les étages et en commençant par le premier étage, 012, 022, 032, 042, 052, 062, 072, 082, 092, 102, pour les appartements de droite.

Chaque appartement gauche et droit est semblable et comprend :

En façade avant : un living avec feu ouvert et terrasse, une cuisine avec terrasse et anciens vide-poubelles (actuellement fermé) ; un hall de jour avec vestiaire, dégagement avec deux placards, W.C. avec lave-mains, hall de nuit avec placard, salle de bain équipée d'une baignoire, d'un double lavabo, d'un W.C. et d'un placard ; en façade arrière : trois chambres numérotées un, deux et trois, cette dernière comprenant un placard, une salle de bain équipée d'une petite baignoire, d'un lavabo et d'un W.C.

IV) Au onzième étage (ou étage technique) :

a) en copropriété et indivision forcée :

L'escalier avec tous accessoires, la cage et local technique des ascenseurs avec accessoires, la trappe d'accès vers la toiture, le hall d'accès au local technique des ascenseurs et lots privatifs, la toiture avant couvrant les dix étages inférieurs et la toiture arrière couvrant les mêmes niveaux ; (remarque : voir chapitre IV du présent acte de base et article 16 du règlement de copropriété ci-annexé, concernant ces parties de toitures en cas de réalisation de terrasses).

b) en propriété privative et exclusive :

- En regardant l'immeuble de face, à gauche, un appartement numéroté 111, comprenant un hall d'entrée avec vestiaire, cuisine, living, une chambre, une salle de bain avec baignoire, lavabo et W.C.

LES STATUTS DE L'ACP CHARLES ROGIER

- **En regardant l'immeuble de face, à droite, un appartement numéroté 112**, comprenant un living, un coin cuisine, un hall de nuit avec vestiaire, une chambre avec placard, une salle de bain avec baignoire, lavabo et W.C.

V) Au niveau de la toiture :

Des parties communes générales étant :

La toiture avec ses lanterneaux, corniches, crépines, etc., et en général toutes ses installations.

Récapitulatif - Numérotation des lots privatifs :

<u>Niveaux</u>	<u>Gauche</u>	<u>Droite</u>
11	111	112
10	101	102
9	091	092
8	081	082
7	071	072
6	061	062
5	051	052
4	041	042
3	031	032
2	021	022
1	011	012
0	BUREAU	

LES STATUTS DE L'ACP CHARLES ROGIER

Stipulations spéciales :

Il est expressément stipulé que :

- 1) les locaux du rez-de-chaussée sont destinés à usage exclusif de bureaux ;
- 2) les quatre appartements des premier et deuxième étages sont destinés soit à usage exclusif d'habitations, soit à usage exclusif de bureaux, soit à usage mixte de bureaux et d'habitations ;
- 3) tous les autres lots (appartements du troisième au onzième étage) pourront être affectés à usage mixte principal d'habitation et accessoire de profession type libérale ou bureaux ;
- 4) le(s) propriétaire(s) des lots privatifs du onzième étage (111-112), pourra(ont) aménager à ses(leurs) propres frais, des terrasses ou vérandas sur la toiture couvrant les étages inférieurs, tant à l'avant qu'à l'arrière sur toute la surface desdites toitures, mais en respectant scrupuleusement les stipulations de l'article 16 (exceptions) du règlement de copropriété ci-annexé y compris l'octroi préalable des autorisations administratives requises, telles permis de bâtir.

Section B : Remarques :

La description de l'immeuble a été faite à la section A qui précède sur base des plans ci-annexés.

Toutefois, il se pourrait, que pour répondre aux convenances des futurs propriétaires, des modifications soient apportées, postérieurement à la signature du présent acte, à la composition et à la disposition des parties communes ou privatives, le tout sans préjudice aux droits acquis.

Ainsi la comparante se réserve d'ores et déjà le droit souverain de construire, dans les règles de l'art, un escalier intérieur d'accès entre le rez-de-chaussée et le premier étage. Cet escalier sera entièrement privatif.

La comparante se réserve le droit de procéder à la réunion verticale de lots privatifs de niveaux différents.

LES STATUTS DE L'ACP CHARLES ROGIER

CHAPITRE II : REPARTITION DES QUOTES-PARTS EN COPROPRIETE :

Répartition entre les entités des parties communes générales, en ce compris le terrain d'assiette.

Les parties communes sont divisées en dix mille/dix millièmes (10.000/10.000èmes).

Cette répartition entre les divers lots privatifs est faite comme suit :

a) Au niveau du sous-sol :

- Aucune quote-part n'est attribuée aux caves.
- Les deux emplacements doubles de parkings numérotés 5 et 7, chacun vingt-deux quotes-parts et demi par emplacement A ou B, soit quarante-cinq quotes-parts par numéro et donc nonante quotes-parts pour les deux : **90**
- Les autres emplacements, savoir ceux portant les numéros 1 à 4, 8, et 10 à 16, chacun vingt-cinq quotes-parts, soit ensemble : trois cents quotes-parts : **300**

b) Au niveau du rez-de-chaussée :

- La surface à usage de bureaux : mille trente-cinq quotes-parts : **1.035**
- Les trois emplacements de parkings numérotés 17, 18 et 9, chacun vingt-cinq quotes-parts, soit ensemble : septante-cinq quotes-parts : **75**

c) Du premier au dixième étage inclus :

Chaque appartement : quatre cents quotes-parts, soit, au total, pour les vingt appartements : huit mille quotes-parts : **8.000**

d) Les deux appartements techniques du onzième étage :

Chaque appartement : deux cent cinquante quotes-parts, soit au total pour les deux appartements : cinq cents quotes-parts : **500**

AU TOTAL : dix mille/dix millièmes : **10.000**

LES STATUTS DE L'ACP CHARLES ROGIER

CHAPITRE III : SERVITUDES :

La division en propriétés privatives distinctes est génératrice de servitudes du propriétaire consacrée par l'article 3.119 du Code civil, de servitudes conventionnelles créées par le présent acte, ou d'obligations diverses à charge des occupants.

A. Servitude du propriétaire consacrée par l'article 3.119 du Code civil :

Dans cette catégorie, il faut ranger à titre exemplatif :

- 1) Les servitudes de vue et de surplomb qui pourraient exister d'une entité sur une autre ou d'un bien privatif sur un autre, ou des propriétés privatives sur la copropriété (ou vice-versa).
- 2) L'existence ou le passage à travers les propriétés privatives ou des parties communes de canalisations et conduites de toute nature, de gaines de ventilation, gaines à ordures, etc.
- 3) L'existence de toute tuyauterie, et notamment les chutes et descentes d'eaux pluviales, d'égouts, d'eaux usées, etc.
- 4) Le passage via les parkings numérotés huit à seize d'une gaine de pulsion d'air venant des bureaux et des appareils de pulsion.

Remarque : les appareils de climatisation se situant sur la toiture du rez-de-chaussée sont et restent propriété privative dépendant du rez-de-chaussée.

- 5) Et en général, l'existence dans les parties communes, et dans les parties privatives, de tous appareillages ou services communs, ainsi que de toutes situations dérivant de la copropriété ou de la vie en commun et grevant les parties communes ou les lots privatifs.

B. Servitudes conventionnelles :

- 1) La publicité par voie d'enseignes lumineuses ou non, tant extérieures qu'intérieures, est autorisée à titre de servitude réelle et perpétuelle au profit des locaux professionnels du rez-de-chaussée, du premier étage et du deuxième étage et grèvent la façade de l'immeuble.

S'il s'agit d'enseignes extérieures, elles pourront être placées, soit sur les vitrines à rue, soit sur la façade même, sur le linteau entre le rez-de-chaussée et le premier étage, et au linteau du premier étage sous la terrasse du deuxième étage mais sans la dépasser ni être placée au bout de ladite terrasse, soit contre le linteau, en alignement de voirie ; les espaces publicitaires situés sur les retours des allèges des terrasses du deuxième étage pourront être utilisés ; le tout

LES STATUTS DE L'ACP CHARLES ROGIER

dans les limites tracées par le règlement de copropriété et sans préjudice aux autorisations administratives à obtenir préalablement à cet égard.

Tous les frais, taxes, impositions, frais d'assurances, auxquels donneront lieu ces enseignes, seront à la charge exclusive des propriétaires ou exploitants.

Toute autre publicité dans le reste de l'immeuble est interdite, sauf la publicité annonçant la mise en vente ou location de lots privatifs, dans les limites fixées par le règlement de copropriété et/ou d'ordre intérieur, y compris les plaques des professions types libérales dans le format décrit auxdits règlements.

2) En sous-sol, tous les dégagements, couloirs, devront nécessairement servir d'abri en cas de nécessité.

CHAPITRE IV : RESERVE DE MITOYENNETE - JARDIN D'HIVER - INTERCOMMUNICATION :

La S.A. « ECO » se réserve à son seul profit et sans indemnité le droit de percevoir les prix de reprises de mitoyennetés par des propriétaires voisins.

Ce droit emporte ceux d'effectuer le mesurage, d'estimer le prix de la reprise, d'en donner valable quittance et de poursuivre toute action judiciaire y relative.

Ce droit n'entraîne pour la S.A. « ECO » aucune obligation d'intervenir dans l'entretien, la protection, la réparation ou la reconstruction des murs mitoyens.

La S.A. « ECO » se réserve le droit exclusif de réaliser toutes communications avec tous immeubles voisins mais uniquement via le rez-de-chaussée et/ou le premier étage de la résidence objet des présentes.

La S.A. « ECO » se réserve également le droit exclusif d'aménager à ses seuls propres frais, un jardin d'hiver, sur la toiture arrière de la rampe d'accès aux parkings, avec suppression des lanterneaux, et d'y avoir accès par le rez-de-chaussée.

Si la S.A. « ECO » construit un tel jardin, les frais d'entretien, de renouvellement, de réparation, etc., seront mis à la charge exclusive du propriétaire du rez-de-chaussée.

LES STATUTS DE L'ACP CHARLES ROGIER

La S.A. « ECO » se réserve également de rendre le local « vélos » du rez-de-chaussée privatif avec démolition du mur vers les parkings et maintien de la porte vers le hall, en créant un emplacement de parking supplémentaire.

Chaque acquéreur ratifiera dans son titre de propriété ces deux derniers paragraphes et par cette ratification donnera mandat à la comparante de réaliser ces communications, jardin et parking à son gré.

CHAPITRE V : RENONCIATION AU DROIT D'ACCESSION :

Tous les copropriétaires de l'immeuble devront affirmer leur parfait accord pour se céder mutuellement et réciproquement leur droit d'accession immobilière.

Ce droit vise tout ce qui ne se rapporte pas, pour chacun des propriétaires, aux appartements ou autres locaux dont il se réserve ou acquiert la propriété privative et aux quotes-parts afférentes à ces biens dans les parties communes générales de l'immeuble.

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

La cession dont il s'agit, indispensable pour donner à l'immeuble sa base légale, est faite à titre onéreux moyennant cession réciproque du droit des autres propriétaires.

TITRE II : REGLEMENT DE COPROPRIETE

CHAPITRE I : EXPOSE GENERAL :

Article 1 : Définition et portée :

Faisant usage de la faculté prévue par les articles 3.78 et suivants du Code civil (loi du huit juillet mil neuf cent vingt-quatre, modifiée par la loi du trente juin mil neuf cent nonante-quatre, par la loi du deux juin deux mil dix et du quinze mai deux mil douze ainsi que par la loi du dix-huit juin deux mille dix-huit et celle du vingt février deux mil vingt), il est établi, ainsi qu'il suit, le statut réel de l'immeuble réglant tout ce qui concerne : 1- la description des droits et 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.

LES STATUTS DE L'ACP CHARLES ROGIER

Ces stipulations et les servitudes qui peuvent en découler sont opposables à tous par la transcription hypothécaire. Elles sont, en conséquence, immuables et ne peuvent être modifiées que dans le respect des majorités prévues par la loi.

Article 2 : Règlement d'ordre intérieur :

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

Ce règlement est établi par acte sous signature privée..

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

Article 3 : Statuts de l'immeuble :

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

CHAPITRE II : COPROPRIETE INDIVISE ET PROPRIETE PRIVATIVE :

Article 4 : Description de la résidence :

La description de la résidence figure à l'acte de base.

Article 5 : Division de la résidence :

La résidence comprend :

- des parties privatives dont chaque copropriétaire aura la propriété exclusive ;
- des parties communes générales qui appartiendront indivisément à tous les copropriétaires.

La ventilation des quotes-parts dans les parties communes générales attachées à chaque propriété privative a été faite à l'acte de base du complexe.

LES STATUTS DE L'ACP CHARLES ROGIER

Article 6 : Parties privatives :

Les parties privatives sont décrites à l'acte de base, affectées à l'usage exclusif d'un propriétaire.

Article 7 : Parties communes générales :

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.

D'une manière générale, ce sont les parties réputées telles par la loi et les coutumes et telles que décrites à l'acte de base.

Article 8 : Partage - Aliénation - Hypothèque des choses communes générales :

Le partage des choses communes générales ne pourra être demandé aussi longtemps que subsistera l'indivision.

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

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

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

En conformité de l'article 3.79 du Code civil, les choses communes ne pourront 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 de choses communes qui en dépend.

Article 9 : Destination des lots :

Les appartements peuvent être utilisés à des fins de profession type libérale, à l'exclusion de toute autre utilisation professionnelle. Si certains lots privatifs étaient destinés à usage de profession libérale, les charges afférentes à ce lot pourraient se voir majorées d'un certain pourcentage, correspondant au surcroît d'entretien, d'usure et de nettoyage des parties communes y afférentes ; pourcentage qui sera fixé par une décision de l'assemblée générale,

LES STATUTS DE L'ACP CHARLES ROGIER

statuant à la majorité des quatre-cinquième des voix des copropriétaires présents ou représentés

Toute activité ou profession contraire à l'ordre public et aux bonnes mœurs, au sens large du terme, est strictement prohibée dans la résidence.

Article 10 : Jouissance des parties privatives :

a) Principe :

Chacun des copropriétaires a le droit de jouir de son bien privatif dans les limites fixées dans le présent règlement de copropriété 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.

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

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

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

b) Distribution intérieure des lots :

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

Il est interdit aux propriétaires de faire, même à l'intérieur de leurs lots privatifs, aucune modification aux choses communes, sans l'accord de l'assemblée générale des copropriétaires, sauf à se conformer à l'article 12 du présent règlement.

LES STATUTS DE L'ACP CHARLES ROGIER

Il est interdit de modifier l'emplacement des radiateurs et la surface de chauffe sans prévenir le représentant de la copropriété au moins dix jours auparavant.

c) Inaction d'un copropriétaire :

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

d) Emménagement - Déménagement :

Le syndic doit être prévenu au moins quinze jours d'avance de tous les emménagements ou déménagements.

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

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

Toutefois, un fonds spécial « déménagements » est ouvert par les soins du syndic. Chaque personne emménageant ou déménageant doit, 10 jours avant son déménagement ou emménagement, verser une indemnité de soixante-quatorze virgule trente-six euros (74.36 €) à ce fonds qui sert exclusivement à couvrir le coût des dégradations commises lors des déménagements et emménagements, lorsque le responsable est inconnu ou défaillant.

e) Réunion et division des parties privatives :

Moyennant une décision de l'assemblée générale statuant à la majorité des quatre-cinquièmes des voix des copropriétaires présents ou représentés, il est permis de réunir ou diviser des parties privatives, mais à la condition de ne pas compromettre la solidité ou l'esthétique de l'immeuble.

Article 11 : Des limites de la jouissance des parties privatives :

a) Harmonie :

Rien en ce qui concerne le style et l'harmonie de l'immeuble, même s'il s'agit de choses privatives, ne pourra être modifié que par une décision de l'assemblée générale prise soit à la

LES STATUTS DE L'ACP CHARLES ROGIER

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 ainsi notamment des accès à rue, des volets éventuels et entrées du complexe, de l'éclairage, de l'aménagement intérieur, etc.

Les travaux de peinture aux façades doivent être faits aux époques fixées par l'assemblée générale et sous la surveillance du syndic.

Quant aux travaux relatifs aux parties privatives dont l'entretien intéresse l'harmonie du complexe, ils devront être effectués par chaque propriétaire en temps utile, de manière que le complexe garde son aspect de soin et de bon entretien. En cas d'inaction de la part de certains propriétaires, ceux-ci seront passibles, après préavis d'un mois notifié par le syndic, d'une amende de soixante-quatorze virgule trente-six euros (74.36 €) par mois entier de retard au profit du fonds de réserve, tout mois commencé étant dû entièrement.

b) Droit de préemption :

En cas de vente d'un emplacement de parking seul (non lié à un appartement), les propriétaires bénéficient d'un droit de préemption (PV 28/2/2022).

Article 12 : Modification aux parties communes :

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

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.

Il est interdit aux propriétaires de boucher les orifices de ventilation du complexe.

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

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

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

- il existe déjà une telle infrastructure dans les parties communes concernées 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

LES STATUTS DE L'ACP CHARLES ROGIER

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 III : ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES :

Article 14 : Association des copropriétaires :

1- Dénomination - Siège :

Cette association est dénommée « **Association des Copropriétaires de la Résidence Charles Rogier à Liège Avenue Rogier 19 / 20** ».

Elle a son siège dans l'immeuble, à 4000 Liège, Avenue Rogier 19 - 20. Elle est titulaire du numéro d'entreprise suivant : 0887.165.760.

2- Personnalité juridique - Composition :

L'association des copropriétaires dispose de la personnalité juridique.

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

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

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

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

LES STATUTS DE L'ACP CHARLES ROGIER

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

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

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

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

Le patrimoine de l'association des copropriétaires est constitué par des apports périodiques des copropriétaires décidés par l'assemblée générale. Le syndic peut prendre toutes les mesures judiciaires et extrajudiciaires pour la récupération des charges.

Lorsque la propriété d'un lot est grevée d'un droit d'usufruit, les titulaires des droits réels sont solidairement tenus au paiement de ces charges. Le syndic communique à toutes les parties concernées lors de l'appel de fonds quelle part sera affectée au fonds de réserve.

4- Solidarité divise des copropriétaires :

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

5- Dissolution-Liquidation :

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

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

LES STATUTS DE L'ACP CHARLES ROGIER

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.

LES STATUTS DE L'ACP CHARLES ROGIER

CHAPITRE IV : CHARGES COMMUNES :

Principe :

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

Article 15 : Généralités :

Les charges communes sont, d'une manière générale, tous les frais relatifs à la conservation, à l'entretien et à l'utilisation des parties communes et aux services communs.

Ces charges sont réparties entre les copropriétaires, en considération des droits de chacun dans la copropriété du complexe ou d'après l'usage qui est fait des choses communes.

Article 16 : Charges communes générales au complexe :

Parmi les charges communes générales au complexe sont rangés, sous réserve de ce qui est dit ci-après :

- a) les dépenses afférentes au nettoyage, à l'entretien, à la réparation et au renouvellement des parties communes générales précisées à l'article 7 du présent règlement ;
- b) les frais d'administration et de gestion, y compris les émoluments du syndic ;
- c) les frais de nettoyage engagés par le syndic ;
- d) les frais de consommation d'eau et d'électricité des compteurs communs ;
- e) les primes d'assurances suivantes : assurance du complexe contre les risques d'incendie et risques accessoires ; assurances responsabilité civile diverses et notamment du chef du bâtiment ; assurance de la responsabilité du fait de l'immeuble ;
- f) tous les impôts et taxes susceptibles de frapper les choses communes ;
- g) toutes les indemnités éventuellement dues par la copropriété ; notamment la réparation du dommage causé à la personne ou aux biens d'un copropriétaire par une chose ou par un préposé de la communauté ; cette charge est supportée par chacun des copropriétaires, y compris la victime.

LES STATUTS DE L'ACP CHARLES ROGIER

Ces charges se répartissent proportionnellement aux droits de chacun des copropriétaires dans la copropriété de la résidence, déterminés au tableau des quotes-parts figurant au Chapitre II de l'acte de base.

Exceptions :

A. Terrasses ou vérandas au-dessus du dixième étage :

Au cas où le(s) propriétaire(s) des lots privatifs du onzième étage (n° 111 et 112) fait (font) usage du droit qui lui (leur) est réservé aux statuts de l'immeuble, d'ériger des terrasses ou vérandas sur la toiture, les prescriptions suivantes seront appliquées :

1. Le propriétaire devra recevoir une décision de l'assemblée générale statuant à la majorité des quatre-cinquièmes des voix des copropriétaires présents ou représentés sur la manière de réaliser ces ouvrages et d'un architecte régulièrement inscrit au tableau de l'ordre désigné de l'assemblée générale statuant à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.

La demande préalable devra, pour obtenir réponse, être accompagnée des plans et descriptifs techniques.

2. Ces terrasses ou vérandas seront entièrement privatives.

Le propriétaire du lot dont elles dépendent supportera à sa charge exclusive tous les frais d'entretien, de réparation, de renouvellement, y compris étanchéité, système d'évacuation des eaux, etc.

3. Préalablement à la réalisation de ces terrasses ou vérandas, le propriétaire concerné devra se munir des autorisations officielles requises en la matière, telles que permis de bâtir.

Si le propriétaire concerné ne respecte pas les prescriptions ci-dessus, l'assemblée générale statuant à la majorité des quatre-cinquièmes des voix des copropriétaires présents ou représentés, pourra le contraindre à remettre la toiture dans son pristin état et ce aux frais exclusifs du propriétaire défaillant.

LES STATUTS DE L'ACP CHARLES ROGIER

B) Ascenseurs - Sas et hall d'entrée réservés aux niveaux 1 à 11 (appartements) -

Répartition particulière :

Le sas, le hall d'entrée d'accès aux appartements ainsi que les deux ascenseurs et accessoires sont destinés auxdits appartements et aux lots privatifs du sous-sol.

En conséquence, toutes les charges communes afférentes à ces installations et locaux seront imputées exclusivement aux lots desservis.

Si le rez-de-chaussée maintient sa porte d'accès au hall devant les ascenseurs, il participera aux charges communes précitées en proportion de ses quotes-parts.

C) Frais de chauffage des parties communes - Parties privatives :

Il est prévu qu'en ce qui concerne les frais de chauffage, vingt-cinq pour cent seront à charge des copropriétaires d'après les quotes-parts qu'ils possèdent dans les parties communes, même s'ils ne font pas usage du chauffage commun.

Les septante-cinq pour cent restants seront répartis entre les copropriétaires d'après les indications des compteurs de chaleur placés sur les radiateurs.

Article 17 : Augmentation des charges du fait d'un copropriétaire :

Dans le cas où un propriétaire augmenterait les charges communes du fait de l'usage qu'il fait de sa propriété privative, 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 18 : 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.

LES STATUTS DE L'ACP CHARLES ROGIER

Article 19 : 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 informations visées au paragraphe a) du présent article :

LES STATUTS DE L'ACP CHARLES ROGIER

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 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 :

LES STATUTS DE L'ACP CHARLES ROGIER

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

e) Arriérés de charges :

Lors de la passation d'un acte authentique de cession d'un lot, le notaire instrumentant doit retenir, sur les sommes dues, les arriérés des charges ordinaires et extraordinaires en ce compris les frais de récupération judiciaire et extrajudiciaire des charges, dus par le copropriétaire sortant ainsi que les frais de transmission des informations requises en vertu de l'article 3.94, §§ 1^{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

LES STATUTS DE L'ACP CHARLES ROGIER

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 20 : 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 21 : Recouvrement des charges :

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 quinzaine de sa réception.

LES STATUTS DE L'ACP CHARLES ROGIER

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

Dans le cas où le fonds commun est insuffisant, et que le syndic fait des avances de fonds (quand il n'y a pas de provisions versées) les majorations pour retard restent acquises au syndic.

Après une lettre recommandée restée infructueuse durant quinze jours, le conseil de copropriété prendra toutes mesures coercitives qu'il estimera utile contre le défaillant.

Durant la carence de ce dernier, les autres copropriétaires seront tenus de fournir, chacun en proportion de ses parts, la somme manquante et 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.

Le syndic sera en droit d'en toucher le loyer et d'en délivrer quittance, en prélevant le montant de son compte impayé et en bloquant le solde s'il y en a.

Article 22 : Les comptes de gestion de l'association des copropriétaires :

Le syndic tient une comptabilité selon un modèle approuvé par l'assemblée générale.

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

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.

Il présente les comptes annuellement à chaque propriétaire et usager de la résidence qui lui remboursera sa part de dépense.

LES STATUTS DE L'ACP CHARLES ROGIER

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

CHAPITRE V : REPARATIONS ET TRAVAUX :

Article 23 : Genre de réparations et travaux :

Les travaux sont répartis en deux catégories :

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

Article 24 : Actes conservatoires et d'administration provisoire :

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

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

Article 25 : 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 26 : Servitudes relatives aux travaux :

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

LES STATUTS DE L'ACP CHARLES ROGIER

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

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

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

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

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

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

De même, pendant toute la durée des travaux, les copropriétaires devront également supporter, sans pouvoir prétendre à aucune indemnité, les inconvénients d'une interruption momentanée dans les services communs.

D'une manière générale, chaque propriétaire ou occupant d'un bien privatif aura l'obligation de laisser effectuer aux parties communes, notamment celles traversant les biens privatif ou accessibles par ceux-ci, tous travaux d'entretien, de réparation et de remplacement, sans pouvoir réclamer d'indemnité de ce chef. Sauf cas d'urgence, l'occupant sera prévenu quarante-huit heures d'avance. Dans la mesure du possible, aucun travail de ce genre ne sera effectué les samedis, dimanches, ni du premier juillet au trente et un août.

Tous dégâts occasionnés aux biens privatifs seront réparés aux frais de la copropriété

LES STATUTS DE L'ACP CHARLES ROGIER

CHAPITRE VI : ASSURANCES :

Article 27 : De la responsabilité en général :

Le fait que des polices d'assurances sont souscrites par le syndic ne soustraira jamais celui des copropriétaires dont la responsabilité personnelle serait engagée, aux recours à exercer contre lui, par les propriétaires ; mais, moyennant surprime à charge dudit copropriétaire, les compagnies d'assurances devront couvrir cette responsabilité.

Article 28 : Assurance responsabilité civile du fait de l'immeuble :

Une assurance sera contractée et régulièrement maintenue dans le but de couvrir la responsabilité du fait de l'immeuble et de ses accessoires et de garantir tant les occupants et les propriétaires, que tous tiers.

Elle sera souscrite par les soins du syndic et pour des capitaux déterminés par lui puis éventuellement rectifiés par l'assemblée générale des copropriétaires.

Les primes constitueront des charges communes générales.

Article 29 : Assurances contre les accidents de travail et autres :

Une assurance sera contractée et régulièrement maintenue par les soins du syndic, contre les accidents du travail pouvant survenir à tout le personnel employé dans le complexe pour compte des copropriétaires.

Une assurance sera également contractée et régulièrement maintenue par les soins du syndic, contre les accidents qui pourraient survenir, dans les parties communes, à toutes personnes (propriétaires, occupants, visiteurs, fournisseurs, etc., ainsi que sur les trottoirs devant l'immeuble, par suite de verglas, neige, etc.).

Les primes constitueront des charges communes.

Article 30 : Assurance incendie et reconstruction :

Le complexe devra toujours être assuré contre l'incendie et risques accessoires, par les soins et sous la responsabilité du syndic, à une bonne compagnie.

L'assurance devra toujours couvrir, fondations exclues, des sommes suffisantes pour garantir la reconstruction de l'immeuble ; elle sera faite « valeur à neuf ».

LES STATUTS DE L'ACP CHARLES ROGIER

L'assemblée générale sera tenue de respecter le contrat d'assurance incendie initial. Elle pourra vérifier les capitaux assurés et les rectifier si elle le souhaite.

Les primes de l'assurance contre l'incendie et risques accessoires constitueront des charges communes générales.

Article 31 : Assurances communes :

L'assurance sera faite à la même compagnie, pour tous les copropriétaires et par les soins du syndic, contre l'incendie et tous risques connexes, la foudre, les explosions de tous genres, les accidents causés par l'électricité, le recours des voisins et les pertes des loyers.

Le syndic devra faire, quant à l'assurance du complexe, toutes les diligences nécessaires ; il acquittera les primes comme charges communes générales et les portera en compte de la communauté.

Les copropriétaires seront tenus de prêter leur concours, si besoin en est, et de signer tous contrats, documents, déclarations et pièces nécessaires.

Article 32 : Exemple :

Chacun des copropriétaires aura droit à un exemplaire des polices.

Article 33 : Assurance des occupants des garages :

Chaque propriétaire et occupant d'un garage pour voiture devra assurer personnellement à ses frais, son véhicule contre l'incendie, les explosions de tous genres, les risques locatifs et les risques de voisinage, à une compagnie agréée par l'assemblée générale. Il a l'obligation, en outre d'assurer sa responsabilité civile comme propriétaire d'un véhicule automobile, conformément à la loi et d'en justifier à tout moment au syndic.

Article 34 : Assurances complémentaires :

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

Article 35 : Affectation des indemnités :

L'utilisation de ces indemnités sera réglée comme suit :

a) Si le sinistre est partiel :

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

b) Si le sinistre est total :

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

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

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

CHAPITRE VII : ACTIONS EN JUSTICE :

Article 36 : Actions en justice :

a) Par l'association des copropriétaires :

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

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

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

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

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

Si l'équilibre financier de la copropriété est gravement compromis ou si l'association des copropriétaires est dans l'impossibilité d'assurer la conservation de l'immeuble ou sa

LES STATUTS DE L'ACP CHARLES ROGIER

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

b) Par un copropriétaire :

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

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

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

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

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

Tout copropriétaire peut demander au juge de rectifier :

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

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

Lorsqu'une minorité des copropriétaires empêche abusivement l'assemblée générale de prendre une décision à la majorité requise par la loi, tout copropriétaire lésé peut également

LES STATUTS DE L'ACP CHARLES ROGIER

s'adresser au juge, afin que celui-ci se substitue à l'assemblée générale et prenne à sa place la décision requise.

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

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

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

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

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

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

c) Par un occupant :

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

LES STATUTS DE L'ACP CHARLES ROGIER

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.

Article 37 : 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.

LES STATUTS DE L'ACP CHARLES ROGIER

TABLE DES MATIERES

TITRE I : ACTE DE BASE.....	4
CHAPITRE I : DESCRIPTION DU COMPLEXE :.....	5
Section A : Analyse des plans :.....	5
Section B : Remarques :	11
CHAPITRE II : REPARTITION DES QUOTES-PARTS EN COPROPRIETE :.....	12
CHAPITRE III : SERVITUDES :.....	13
CHAPITRE IV : RESERVE DE MITOYENNETE - JARDIN D'HIVER - INTERCOMMUNICATION :.....	14
CHAPITRE V : RENONCIATION AU DROIT D'ACCESSION :.....	15
TITRE II : REGLEMENT DE COPROPRIETE	15
CHAPITRE I : EXPOSE GENERAL :	15
Article 1 : Définition et portée :	15
Article 2 : Règlement d'ordre intérieur :	16
Article 3 : Statuts de l'immeuble :	16
CHAPITRE II : COPROPRIETE INDIVISE ET PROPRIETE PRIVATIVE :.....	16
Article 4 : Description de la résidence :	16
Article 5 : Division de la résidence :	16
Article 6 : Parties privatives :.....	17
Article 7 : Parties communes générales :.....	17
Article 8 : Partage - Aliénation - Hypothèque des choses communes générales :.....	17
Article 9 : Destination des lots :	17
Article 10 : Jouissance des parties privatives :	18
d) Emménagement - Déménagement :	19
Article 11 : Des limites de la jouissance des parties privatives :	19
Article 12 : Modification aux parties communes :.....	20
Article 13 : Travaux d'optimisation de l'infrastructure :.....	21
CHAPITRE III : ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES :.....	22
Article 14 : Association des copropriétaires :.....	22
CHAPITRE IV : CHARGES COMMUNES :.....	25
Article 15 : Généralités :.....	25
Article 16 : Charges communes générales au complexe :.....	25
Article 17 : Augmentation des charges du fait d'un copropriétaire :.....	27
Article 18 : Modification de la répartition des charges :.....	27
Article 19 : Cession d'un lot :	28
Article 20 : Fonds de roulement - Fonds de réserve :.....	31
Article 21 : Recouvrement des charges :	31
Article 22 : Les comptes de gestion de l'association des copropriétaires :	32
CHAPITRE V : REPARATIONS ET TRAVAUX :	33
Article 23 : Genre de réparations et travaux :.....	33
Article 24 : Actes conservatoires et d'administration provisoire :.....	33
Article 25 : Autres réparations ou travaux :.....	33
Article 26 : Servitudes relatives aux travaux :	33

LES STATUTS DE L'ACP CHARLES ROGIER

CHAPITRE VI : ASSURANCES :	35
Article 27 : De la responsabilité en général :	35
Article 28 : Assurance responsabilité civile du fait de l'immeuble :	35
Article 29 : Assurances contre les accidents de travail et autres :	35
Article 30 : Assurance incendie et reconstruction :	35
Article 31 : Assurances communes :	36
Article 32 : Exemple :	36
Article 33 : Assurance des occupants des garages :	36
Article 34 : Assurances complémentaires :	36
Article 35 : Affectation des indemnités :	37
CHAPITRE VII : ACTIONS EN JUSTICE :	38
Article 36 : Actions en justice :	38
Article 37 : Renvoi au Code civil :	41