



Le

ETUDE DE MAITRE MICHEL KLEINERMANN

Notaire de résidence à Liège

ACTE DE BASE

ET

REGLEMENT DE COPROPRIETE

02/10/2023

ADAPTATION DES STATUTS

DE LA « RESIDENCE DE GAULLE IV »

Située à 4020 Liège, quai de-Gaulle 11

N° d'entreprise : 0887.514.267

# LES STATUTS DE L'ACP DE GAULLE IV

## ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES

### DE LA « RESIDENCE DE GAULLE IV »

## 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 QUATRE FEVRIER DEUX MIL VINGT, FORMANT LES ARTICLES 3.78 à 3.100 DU CODE CIVIL.

## EXPOSE GENERAL :

Vu les statuts repris à ~~Liège 9-12, quai de Gaulle et 11, rue Capitaine.~~

Par la S.A. « AMELINCKX » à Anvers, 306 Dambruggestraat.

Notaire KLEINERMANN, quai Marcellis, 1, 4020 Liège.

Charles de GAULLE, quai de GAULLE 11, 4020 LIEGE.

Akte de base de la « RESIDENCE DE GAULLE IV ».

Erigée

L'an mil-neuf-cent quatre-vingt l'acte du 19

Le dix-neuf août

Par devant maître 1980 de Maître **Michel KLEINERMANN**, ~~notaire~~Notaire à la résidence de Liège., enregistré à \*, le \*, \* rôle (s), \* renvoi (s), organisant les statuts de la copropriété et de l'indivision forcée de la résidence « **DE GAULLE IV** » ;

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.

## LES STATUTS DE L'ACP DE GAULLE IV

---

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

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

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

**Qu'il est précisé à l'acte du 19 août 1980 dont question ci-avant :**

### **A COMPARU**

#### **De première part :**

La Société Anonyme « ENTREPRISES AMELINCKX », en néerlandais « BOUWBEDRIJF AMELINCKX » dont le siège social est établi à Anvers, Dambruggestraat 306 et le siège administratif à Schaerbeek, place Solvay, 4 (1000 Bruxelles).

Constituée sous la forme de Société de Personnes à Responsabilité Limitée et sous la dénomination « Entreprises Générales François Amelinckx », suivant acte reçu par maître Van Migem, à Anvers, le dix mai mil neuf cent trente-huit, publié aux annexes du Moniteur belge du vingt-neuf mai suivant, sous le numéro 8.848.

La raison sociale a été changée en la raison sociale actuelle suivant acte reçu par le notaire Van Winkel à Anvers, le vingt-quatre mars mil neuf cent cinquante-huit, publié aux annexes du Moniteur belge du douze avril suivant, sous le numéro 7.117.

Ladite Société de Personnes à Responsabilité Limitée a été transformée en Société Anonyme par l'assemblée générale extraordinaire des actionnaires de la société, tenue le vingt-neuf décembre mil neuf cent soixante-cinq, dont le procès-verbal a été dressé par le notaire Paul Smet, à Anvers et publié aux annexes au Moniteur belge du quatorze janvier mil neuf cent soixante-six, sous le numéro 1163.

## LES STATUTS DE L'ACP DE GAULLE IV

---

Les statuts ont été modifiés par décision de l'assemblée générale extraordinaire des actionnaires de la société, tenue le treize décembre mil neuf cent soixante-six et dont le procès-verbal a été dressé par maître Paul Smet, à Anvers, publié aux annexes du Moniteur belge du vingt-quatre décembre mil neuf cent soixante-six, sous le numéro 37.226. Cette assemblée générale a prolongé la durée de la société jusqu'au treize décembre mil neuf cent nonante-six.

Les statuts ont été modifiés à plusieurs reprises et pour la dernière fois suivant décision de l'assemblée générale extraordinaire des actionnaires, dont le procès-verbal a été dressé par le notaire Léon Verbruggen à Bruxelles, le dix-huit décembre mil neuf cent septante-trois, publié aux annexes du Moniteur belge du dix-huit janvier suivant, sous le numéro 222-4.

Ici représentée par :

Monsieur Alfred ROEKENS, directeur juridique de la société, demeurant à Anvers, August Vermeulenlaan 23.

Agissant en vertu des pouvoirs lui conférés par le conseil d'administration de ladite société aux termes d'un acte reçu par le notaire Léon Verbruggen à Bruxelles, le neuf décembre mil neuf cent septante-cinq, publié aux annexes du Moniteur belge du trente décembre mil neuf cent septante-cinq, sous le numéro 4341-2.

Ci-après également dénommé « le constructeur ».

**De seconde part :**

Madame Marie Catherine Renée ANDRIANNE, née à Jupille le cinq janvier mil neuf cent huit, Docteur en droit, Licenciée en Notariat, épouse de monsieur Michel Georges Berthold RIGO, né à Micheroux le neuf avril mil neuf cent sept, notaire Honoraire, époux séparés de biens suivant contrat de mariage reçu par maître Pierre Heptia, notaire à Liège, le douze octobre mil neuf cent quarante-quatre, demeurant à Dalhem, rue Dethier, 7.

**Section I :**

-Désignation et origine de propriété du terrain d'assise.

-Déclaration d'intention des comparants.

-Renonciation à accession.

# LES STATUTS DE L'ACP DE GAULLE IV

-Construction pour compte de la comparante de seconde part.

## TITRE I : ACTE DE BASE

### CHAPITRE I : DESIGNATION ET ORIGINE DE PROPRIETE DU TERRAIN D'ASSISE :

A. La S.A. « AMELINCKX » est propriétaire du bien suivant :

- 1) Un terrain sis à front du quai de Gaulle, numéro 12, cadastré ou l'ayant été section D, numéro 9D, d'une superficie approximative selon titre de trois cent quatre-vingt-quatre mètres carrés (384m²).
- 2) Un terrain sis rue Capitaine, numéro 9, cadastré ou l'ayant été section D, numéro 47F, d'une superficie approximative selon titre de cent dix mètres carrés (110m²).
- 3) Un terrain sis rue Capitaine, numéro 11, cadastré ou l'ayant été section D, numéro 48F, d'une superficie approximative selon titre de nonante mètres carrés (90m²).

### Origine de propriété :

La S.A. « AMELINCKX » est propriétaire du bien pour l'avoir acquis de :

- 1) Madame Marie Jeanne Madeleine Antoinette DELVOYE, garde malade, née à Ougrée le deux mars mil neuf cent vingt et un, épouse contractuellement séparée de biens suivant contrat de mariage reçu par maître Adolphe Detienne, notaire à Liège, le premier octobre mil neuf cent quarante-cinq, de monsieur Jacov GURALNIK, demeurant à Soheit-Tinlot, 15, rue du Centre, actuellement divorcée dudit monsieur GURALNIK.
- 2) Madame Jacqueline Marie Armande DELVOYE, employée, née à Ougrée le neuf février mil neuf cent vingt-quatre, épouse contractuellement séparée de biens suivant contrat de mariage reçu par maître Adolphe Detienne, notaire à Liège, le vingt août mil neuf cent quarante-six, de monsieur Robert Louis SOYEUR, demeurant à 1190 Forest-Bruxelles, avenue Alexandre Bertrand, 52.
- 3) Monsieur Jean Gustave Auguste DELVOYE, chef de service, né à Ougrée le dix juin mil neuf cent vingt-huit, demeurant à Liège, rue de Féttinne, 105 ; suivant acte reçu par le notaire

## LES STATUTS DE L'ACP DE GAULLE IV

---

Michel Kleinermann, soussigné, en date du trente août mil neuf cent septante-sept, transcrit au premier bureau des hypothèques de Liège le dix-neuf septembre suivant, volume 3272, numéro 20.

Les conjoints DELVOYE étaient propriétaires indivis de ce bien pour l'avoir recueilli de la succession de leur père monsieur Antoine Jean DELVOYE, en son vivant pensionné, né à Liège le trente et un mars mil huit cent nonante-trois, veuf non remarié de madame Madeleine Thérèse Louise Marie SERRURIER, domicilié à Liège, rue de Fétille, 105, décédé intestat à Liège le vingt-sept juin mil neuf cent septante-six.

Monsieur Antoine Jean DELVOYE en était propriétaire pour l'avoir acquis aux termes d'un acte de cession de droits indivis reçu par maître Adolphe Detienne, notaire à Liège, en date du vingt-sept mars mil neuf cent quarante-sept, transcrit au premier bureau des hypothèques de Liège le trois avril suivant, volume 3123, numéro 26, de :

1) Madame Marie Rosalie Joséphine CAGANUS, sans profession, née à Liège le dix-neuf mars mil huit cent quatre-vingt-quatre, veuve de monsieur Auguste Servais Jean DELVOYE, demeurant à Liège, 158, rue de Fétille.

2) Ses enfants :

a) Madame Jenny Catherine Antoinette DELVOYE, sans profession, née à Liège le vingt et un mars mil neuf cent douze, épouse de monsieur Henri Etienne Jules Marie CLAES, demeurant à Liège, 63, quai Saint Léonard.

b) Madame Huguette Anne Jean Marie DELVOYE, sans profession, née à Liège le sept juillet mil neuf cent vingt, épouse assistée et autorisée de monsieur Robert DELAUNAY, demeurant à Liège, 158, rue de Fétille.

B. Madame MARIE ANDRIANNE épouse RIGO, comparante de seconde part est propriétaire du bien suivant :

### **Ville de Liège anciennement Liège :**

Une maison avec porche, cour, annexes et toutes dépendances située quai de Gaulle numéro 11, reprise au cadastre anciennement sous le numéro 55/V de la section D et actuellement sous le numéro 55/X de la section D, ayant une contenance de cinq cent quarante mètres carrés (540m<sup>2</sup>).

# LES STATUTS DE L'ACP DE GAULLE IV

## **Origine de propriété :**

Madame ANDRIANNE RIGO est propriétaire de ce bien pour l'avoir reçu à l'occasion d'un acte de partage intervenu entre elle et sa sœur, mademoiselle Louise Marie ANDRIANNE, sans profession, née à Jupille le trente mai mil neuf cent six, demeurant à l'époque à Jupille, 2, rue Jean Jaurès, acte reçu par le notaire Pierre Heptia de Liège, en date du onze avril mil neuf cent trente-neuf, transcrit au premier bureau des hypothèques de Liège le vingt-six avril suivant, volume 2567, numéro 7 et au deuxième bureau des hypothèques de Liège le vingt-six avril mil neuf cent trente-neuf, volume 2503, numéro 23.

## **CHAPITRE II : DECLARATION D'INTENTION DES COMPARANTS :**

1. Le constructeur a formé le projet d'ériger sur les parcelles de terrain prédécrites, après démolition des constructions existantes, le tout à ses frais, risques et périls et sous son entière responsabilité, un immeuble à propriétés privatives multiples qui sera régi par ~~l'article 577~~ bis les articles 3.78 à 3.100 du Code civil (~~loi du huit juillet mil neuf cent vingt quatre~~) relatif ~~à la division horizontale~~ au régime de la ~~propriété copropriété~~ et ~~à~~ de l'indivision forcée ~~et permanente~~, ainsi que par les dispositions du présent acte de base et ses annexes, ce sur quoi les comparants de seconde part ont marqué leur accord.

Cet immeuble sera dénommé « **RESIDENCE DE GAULLE IV** ».

2. La Société Anonyme construira pour son compte et particulièrement pour compte de la comparante de seconde part ainsi qu'il sera précisé ci-après, les constructions susdites.

A cet effet, le terrain affecté au complexe immobilier, de même que les parties communes à l'ensemble du complexe (ex : fondations) seront divisés en cent mille/cent-\_\_millièmes (100.000/100.000èmes). Il résulte de ce qui précède que chacun des biens privés composant l'immeuble comprendra des parties privatives et des parties communes.

## **CHAPITRE III : RENONCIATION A ACCESSION - CONSTRUCTIONS POUR COMPTE DE LA COMPARANTE DE SECONDE PART :**

Compte tenu de tout ce qui précède et de ce qui suit et après avoir examiné tous les documents de l'entreprise, la comparante de seconde part déclare marquer son accord sur ceux-ci.

## LES STATUTS DE L'ACP DE GAULLE IV

Dans le but de rendre réalisable le programme de construction de la résidence « **DE GAULLE IV** », les comparants décident de mettre en commun les terrains leur appartenant et ci-avant décrits.

La comparante de seconde part autorise :

- a) la démolition aux risques et périls du constructeur et sous sa responsabilité des constructions existant sur son terrain ;
- b) la construction sur ledit terrain de la résidence « **DE GAULLE IV** », aux risques et périls du constructeur.

A cet effet :

1) Elle confirme son accord de placer le terrain prédécrit lui appartenant, avec les mitoyennetés existantes avant démolition, sous le régime de la copropriété et de l'indivision forcée ~~et permanente~~ en vue de l'affecter comme partie commune de l'immeuble à ériger et dans les conditions prévues ~~au statut immobilier~~ aux présents statuts.

2) Elle déclare renoncer partiellement au profit de la société comparante de première part et des futurs acquéreurs de biens privés dans la résidence « **DE GAULLE IV** », au droit d'accession lui appartenant en vertu des articles ~~546, 551, 552, 553~~ 3.55, 3.57, 3.64 et 3.65 du Code civil sur les constructions et ouvrages qui seront édifiés sur le terrain leur appartenant et qui constitueront une partie de la résidence « **DE GAULLE IV** ».

La comparante de seconde part déclare expressément réserver à son profit le droit d'accession sur les constructions et ouvrages qui seront édifiés, après démolition du bâtiment existant, sur la parcelle de terrain prédécrite lui appartenant, mais seulement en tant que ce droit est relatif aux biens privés dont elle désire devenir propriétaire, savoir :

-L'appartement dénommé C4 sis au quatrième étage avec quatre mille quatre cent dix-neuf/cent millièmes des parties communes : **4.419/100.000**

-Le studio dénommé D4 sis au quatrième étage avec mille cent nonante et un/cent millièmes des parties communes : **1.191/100.000**



## LES STATUTS DE L'ACP DE GAULLE IV

-Les trois studios dénommés B3, B5 et B6 aux troisième, cinquième et sixième étages avec chacun les mille deux cent vingt-deux/cent millièmes des parties communes générales, soit, au total : trois mille six cent soixante-six/cent millièmes des parties communes **3.666/100.000**

-Le garage box numéroté GB4 sis au sous-sol avec soixante-quatre/cent millièmes des parties communes : **64/100.000**

-Quatre garages peinture sis au sous-sol et dénommés GP11, GP12, GP13 et GP14, avec chacun cinquante/cent millièmes des parties communes générales, soit au total deux cents/cent millièmes des parties communes : **200/100.000**

-Cinq caves sis au sous-sol, numérotées C/2 - C/3 - C/4 - C/5 - C/6 sans ~~quotité~~quote-part dans les parties communes générales.

**Total :** neuf mille cinq cent quarante/cent millièmes : **9.540/100.000**

Lesdits biens réservés par la comparante de seconde part sont décrits ~~à l'annexe III du présent acte : « Description du complexe et tableau des quotités »~~au chapitre IV ci-après.

Le constructeur s'engage expressément à construire lesdits biens et à les réserver à la comparante de seconde part.

Afin de permettre à la comparante de seconde part de devenir effectivement propriétaire des neuf mille cinq cent quarante/cent millièmes (9.540/100.000) du terrain d'assise de tout le complexe, la Société Anonyme « AMELINCKX », représentée comme dit est, déclare vendre à celle-ci qui accepte sous les garanties ordinaires de fait et de droit, pour quitte et libre de toutes charges privilégiées ou hypothécaires généralement quelconques, avec toutes les servitudes actives ou passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues pouvant grever les neuf mille cinq cent quarante/cent millièmes (9.540/100.000èmes) du bien suivant :

### **Ville de Liège anciennement Liège :**

1) Un terrain sis à front du quai de Gaulle, n° 12, cadastré ou l'ayant été section D, n° 9D, d'une superficie approximative selon titre de trois cent quatre-vingt-quatre mètres carrés (384m²).

2) Un terrain sis rue Capitaine, n°9, cadastré ou l'ayant été section D, n° 47/F, d'une superficie approximative selon titre de cent dix mètres carrés (110m²).

## LES STATUTS DE L'ACP DE GAULLE IV

3) Un terrain sis rue Capitaine, n° 11, cadastré ou l'ayant été section D, n° 48/F, d'une superficie approximative selon titre de nonante mètres carrés (90m<sup>2</sup>).

Prix : la présente vente est en outre consentie et acceptée sans stipulation de prix.

Pro-fisco : pro-fisco, la valeur vénale des biens vendus est évaluée à la somme de six cent sept mille six cent nonante-huit francs (607.698).

Il résulte de ce qui précède que la résidence « **DE GAULLE IV** » a édifier sur les terrains prédésignés, sera, en vertu de la renonciation et de la réserve partielle au droit d'accession dont question ci-avant et des accords intervenus entre les comparants :

A. La propriété de la comparante de seconde part en ce qui concerne les appartements et studios C4, D4, B3, B5 et B6, le garage box GB4, les garages peinture numérotés GP11, GP12, GP13 et GP14 ainsi que les cinq caves numérotées C/2, 3, 4, 5, 6 avec les neuf mille cinq cent quarante/cent millièmes (9.540/100.000èmes) des parties communes.

B. La propriété du constructeur en ce qui concerne tous les autres biens privatifs composant la résidence, avec les nonante mille quatre cent soixante/cent millièmes (90.460/100.000èmes) des parties communes.

3) La comparante de seconde part constitue pour ses mandataires spéciaux :

- Monsieur Jean Pierre Eric THIRY, docteur en droit, demeurant à Vaux-sous-Chèvremont, 69, rue Adolphe Dumont.

- Madame Catherine Marie Jacqueline SOUGNEZ, secrétaire, épouse de monsieur André AUGENBRON, demeurant à Chênée, rue des Fossettes, 28 ; avec pouvoirs d'agir conjointement ou séparément même après le décès des mandants et faculté de substitution, à l'effet de pour elle et en son nom :

Vendre, selon les règles fixées ci-avant et ci-après, les ~~quotités~~quotes-parts de terrain leur appartenant, aux prix, charges, clauses et conditions qui seront convenues.

Faire toutes déclarations relatives à l'origine de propriété et à la situation hypothécaire, stipuler toutes conditions et servitudes, faire toutes déclarations nécessaires, fixer l'époque d'entrée en jouissance et celle du paiement du prix en principal, intérêts et accessoires, en donner quittance, avec ou sans subrogation, déléguer tout ou partie du prix de vente aux

## LES STATUTS DE L'ACP DE GAULLE IV

créanciers, prendre tous arrangements avec ceux-ci, accepter des acquéreurs toutes garanties mobilières ou immobilières.

Dispenser le Conservateur des hypothèques compétent de prendre inscription pour quelque cause que ce soit, donner mainlevée avec renonciation à tous droits et privilège, d'hypothèque et à l'action résolutoire, consentir à la radiation partielle ou définitive de toutes inscriptions d'office ou autres, le tout avec ou sans paiement, consentir toutes antériorités, parités, restrictions ou limitations d'hypothèque ou de privilège.

Conclure tous arrangements, transiger, compromettre, au cas où une ou plusieurs opérations précitées auraient été faites par porte-fort, ratifier celles-ci.

Adopter toutes modifications à l'acte de base et au règlement ~~général~~ de copropriété, aux conditions générales de vente, aux cahiers des charges et tous documents, sous réserve de l'accord de la comparante de deuxième part.

Aux effets ci-dessus, passer et signer tous actes, documents et pièces, élire domicile, substituer et généralement faire tout ce qui sera utile ou nécessaire, même non explicitement prévu aux présentes.

En contrepartie de l'engagement de vendre prix par la comparante de seconde part au profit des acquéreurs de biens privés, la société constructrice s'est engagée à imposer auxdits acquéreurs, à titre de condition essentielle de la vente leur faite par elle, l'acquisition de la ~~quotité~~quote-part de terrain afférente en tant que chose commune générale au bien privé acquis par eux.

### CHAPITRE IV : DESCRIPTION DU COMPLEXE ET TABLEAU DES QUOTES-PARTS :

#### Remarque :

1. Les descriptions qui suivent ont été faites sur base des plans annexés au présent acte.
2. Chaque bien privé de chaque aile du complexe comprend en principe des quotes-parts dans les parties communes spéciales à l'aile du complexe dont il fait partie, sauf exceptions figurant dans le corps de la description.

## LES STATUTS DE L'ACP DE GAULLE IV

---

Sont parties communes d'une manière générale, le terrain avec son infrastructure ainsi que toutes les parties communes et éléments indiqués comme communs repris dans le présent acte de base et notamment tous les locaux parties ou éléments qui sont affectés à l'usage commun ou à l'utilisation commune des copropriétaires pour autant que les éléments existent.

3. Sont parties communes spéciales à chacun des niveaux composant le complexe ci-après décrit, ce, à chacun des niveaux : les gaines, canalisations et aéras divers.

4. Est considérée conventionnellement comme façade avant, celle donnant vers le quai de Gaulle en ce qui concerne les appartements repris au plan n° 3 A.

Est considérée conventionnellement comme façade avant, celle donnant vers la rue Capitaine en ce qui concerne les appartements repris au plan n° 5 A.

### **Description de la résidence « DE GAULLE IV » :**

#### **Plan n° 1 : indice « b » :**

Représente le sous-sol de la résidence, lequel se compose de :

#### **a) Des parties communes spéciales étant :**

L'escalier avec sa cage et son sas, l'ascenseur avec sa fosse, sa gaine, sa porte palière et divers dégagements, le local haute-tension, le local basse-tension, un sas donnant accès aux garages, un local gaz, le bassin d'orage et ses installations, un local eau, trois locaux poubelles avec leur sas, les aires de manœuvres des garages-box et garages-peinture, le séparateur huile-essence, les avaloirs ; dans la partie du complexe donnant « rue Capitaine », l'escalier avec sa cage, le local poubelles avec son sas, un bassin d'orage et ses installations, la rampe d'accès vers le rez-de-chaussée.

#### **b) Des parties privatives étant :**

1. Quarante-huit caves numérotées C1 à C48 étant entendu que la cave C1 devra être vendue obligatoirement avec le garage box GB5 dont question ci-après.

2. - Neuf garages-box numérotés GB1 à GB7 et GB15 à GB16, comprenant chacun le box proprement dit avec sa porte basculante.

## LES STATUTS DE L'ACP DE GAULLE IV

- Sept garages-peintures numérotés GP8 à GP14 comprenant chacun l'emplacement proprement dit.

### **Plan n° 2 : indice « a » :**

Représente le rez de l'immeuble qui se compose de :

#### **a) Des parties communes spéciales étant :**

##### **A. Côté quai de Gaulle :**

Le hall d'entrée avec ses accessoires, un dégagement, le local voitures d'enfants, le local chaufferie au gaz avec ses accessoires, l'escalier avec sa cage, l'ascenseur avec sa gaine et sa porte palière, l'appartement concierge comprenant : un hall d'entrée - une cuisine - un living - un hall de nuit - deux chambres - une salle de bain avec W.C., pas d'accès au vide-poubelles ni conduit de fumée.

##### **B. Côté rue Capitaine :**

Le hall d'entrée avec ses accessoires, le local vide-poubelles, un local électricité, l'escalier avec sa cage, les rampes d'accès au sous-sol et au rez.

#### **b) Des parties communes privatives étant (côté quai de Gaulle) :**

-Un vaste local à usage professionnel situé à gauche en regardant l'immeuble, dénommé commerce I et comprenant : le local proprement dit, un local toilette avec lavabo et W.C., un vide-poubelles.

-Un vaste local à usage professionnel, situé à droite, dénommé commerce 2 comprenant : le local proprement dit, une réserve, un local toilette avec lavabo, le vide-poubelles.

-Neuf garages-box GB17 et GB22 à GB29 et comprenant chacun le garage proprement dit avec sa porte basculante.

-Six parkings-jour numérotés PJ18 à PJ21 et PJ30 à PJ31.

### **Plan n° 3 : indice « a » :**

Représente les étages 1 à 3 et 5 à 9 de la résidence côté quai de Gaulle ainsi que l'étage 4 côté quai de Gaulle qui se composent de :

# LES STATUTS DE L'ACP DE GAULLE IV

---

## I. Au niveau des étages 1 à 3 et 5 à 9 (côté quai de Gaulle) :

### a) Parties communes spéciales étant :

L'escalier avec sa cage, un sas, un dégagement, l'ascenseur avec sa gaine et sa porte-palière, l'escalier de secours avec sa cage.

### b) Parties privatives étant :

#### 1. A gauche en regardant l'immeuble :

Un appartement du type A dénommé selon l'étage A1 à A3 et A5 à A9 comprenant :

Un hall d'entrée, un hall de nuit avec penderie, placard et débarras, un W.C., une salle de bain avec W.C. ; en façade avant : un living room avec terrasse et conduit de fumée, une cuisine avec vide-poubelles et terrasse ; en façade arrière : deux chambres à coucher et une terrasse.

#### 2. Au centre :

Un studio du type B situé en façade avant, dénommé selon l'étage B1 à B3 et B5 à B9 et comprenant :

Un hall d'entrée avec penderie et vide-poubelles, une salle de bain avec W.C. ; en façade avant : un living-room, une cuisine, deux terrasses.

Remarque : ce studio ne comprend pas de conduit de fumée.

#### 3. Au centre - en façade arrière :

Un studio du type D dénommé selon l'étage D1 à D9 et comprenant :

Un local d'entrée avec penderie, une salle de bain avec W.C., en façade arrière : un living room, une cuisine avec vide-poubelles, une terrasse.

Remarque : ce studio ne possède pas de conduit de fumée.

#### 4. A droite en regardant l'immeuble :

Un appartement du type C dénommé selon l'étage C1 à C3 et C5 à C9 et comprenant :

## LES STATUTS DE L'ACP DE GAULLE IV

---

Un hall d'entrée, un W.C., un hall de nuit avec placard et penderie, une salle de bain ; en façade avant : une cuisine avec vide-poubelles et terrasse, un living room avec conduit de fumée et terrasse ; en façade arrière : deux chambres à coucher et une terrasse.

### **II. Au niveau du quatrième étage (côté quai de Gaulle) :**

#### **a) Parties communes spéciales étant :**

L'escalier avec sa cage, un sas, un dégagement, l'ascenseur avec sa gaine et sa porte palière, l'escalier de secours avec sa cage.

#### **b) Parties privatives étant :**

#### **I. A gauche en regardant l'immeuble :**

- Un appartement du type A dénommé A4 dont la composition est semblable à celle des appartements du type A des autres niveaux, mais dont la cuisine en façade est agrandie par rapport aux autres appartements du même type.

- Un studio du type D dénommé D4 dont la composition et la superficie sont semblables à celles des studios du type D des autres niveaux.

- Un appartement du type C dénommé C4 et comprenant : un hall d'entrée avec débarras, un vestiaire avec penderie, vide-poubelles et W.C. ; en façade avant : un living room avec conduit de fumée et terrasse, une cuisine avec débarras, une chambre à coucher, une terrasse, un hall de nuit avec W.C., penderie et placard ; une salle de bain ; en façade arrière : deux chambres à coucher et une terrasse.

#### **Plan n° 4 : indice « a » :**

Représente la toiture de l'immeuble côté quai de Gaulle, qui se compose, à titre indicatif des parties communes spéciales étant :

La toiture inaccessible, sauf pour travaux d'entretien, de déménagement, ou en cas d'incendie ou d'opération de secours, tous les accessoires de ladite toiture, l'escalier de secours, l'escalier avec sa cage, son sas, son dégagement et son pyrodôme, le cabanon de l'ascenseur avec sa machinerie.

## LES STATUTS DE L'ACP DE GAULLE IV

---

### **Plan n° 5 : indice « a » :**

Représente l'étage type (étages 1 à 3) de la résidence côté rue Capitaine, ainsi que la toiture de cette partie de la résidence.

L'étage type se compose de :

#### **a) Parties communes spéciales étant :**

L'escalier avec sa cage, le palier avec vide-poubelles central destiné à desservir les trois lots privés par étage.

#### **b) Parties privatives étant :**

##### **1. En façade rue Capitaine :**

Un appartement du type A, dénommé selon l'étage A1 à A3 et comprenant :

Un hall d'entrée avec armoire ; une salle de bain avec W.C., une cuisine avec vide-poubelles ; en façade avant : un living room sans conduit de fumée, une chambre à coucher et une terrasse.

##### **2. En façade arrière :**

- Un studio du type B, dénommé selon l'étage B1 à B3 et comprenant :

Un hall d'entrée avec armoire, une salle de bain avec W.C., une cuisine ; en façade arrière, un living sans conduit de fumée et une terrasse, accès au vide-poubelle sur palier commun.

- Un studio du type C dénommé selon l'étage C1 à C3 et comprenant :

Un hall d'entrée avec armoire, une salle de bain avec W.C., une cuisine, en façade arrière : un living room sans conduit de fumée et une terrasse, accès au vide-poubelle sur palier commun.

La toiture couvrant le troisième niveau de cette partie de l'immeuble se compose, à titre indicatif des parties communes spéciales étant : la toiture inaccessible, sauf pour travaux d'entretien, de déménagement ou en cas d'incendie ou d'opération de secours ; tous les accessoires de ladite toiture.

### **Remarque :**



## LES STATUTS DE L'ACP DE GAULLE IV

Sont considérées comme parties communes générales à l'ensemble du complexe, le terrain d'assiette, ainsi que toutes les installations qui seront à l'usage commun de ces deux ailes - par exemple : conciergerie - chaufferie - rampes d'accès aux garages, etc.

### Tableau des quotes-parts :

- Chacun des GB.1 et GB.2 : septante et un/cent millièmes : soit ensemble cent quarante-deux/cent millièmes : 142

- Chacun des GB.3 à GB.7 et GB.15 à GB.17 et GB.22 à GB.29 : soixante-quatre/cent millièmes : soit ensemble mille vingt-quatre/cent millièmes : 1.024

- Chacun des GP.8 à GP.14 : cinquante/cent millièmes : soit ensemble trois cent cinquante/cent millièmes : 350

- Chacun des PJ.18 à PJ.21 et PJ.30 à PJ.31 : un/cent millièmes : soit ensemble six/cent millièmes : 6

### Dans l'immeuble quai de Gaulle :

#### 1. En ce qui concerne le rez-de-chaussée :

-Le commerce n°1 : trois mille septante-sept/cent millièmes : 3.077

-Le commerce n°2 : deux mille cent cinq/cent millièmes : 2.105

#### 2. En ce qui concerne les étages 1/2/3/5/6/7/8/9 :

- Chacun des appartements du type A trois mille trois cent vingt-deux/cent millièmes : 3.322

Soit ensemble : vingt-six mille cinq cent septante-six/cent millièmes : 26.576

- Chacun des appartements du type B mille deux cent vingt-deux/cent millièmes : 1.222

Soit ensemble : neuf mille sept cent septante-six/cent millièmes : 9.776

- Chacun des appartements du type C trois mille trois cent vingt-deux/cent millièmes : 3.322

Soit ensemble : vingt-six mille cinq cent septante-six/cent millièmes : 26.576

- Chacun des appartements du type D mille cent nonante et un/cent millièmes : 1.191

## LES STATUTS DE L'ACP DE GAULLE IV

Soit ensemble : neuf mille cinq cent vingt-huit/cent millièmes : 9.528

### 3. En ce qui concerne le 4<sup>ème</sup> étage :

- L'appartement type A : trois mille quatre cent septante-neuf/cent millièmes : 3.479

- L'appartement type C : quatre mille quatre cent dix-neuf/cent millièmes : 4.419

- L'appartement type D : mille cent nonante et un/cent millièmes : 1.191

### Dans l'immeuble rue Capitaine :

-Chacun des appartements du type A mille cinq cent nonante-huit/cent millièmes : 1.598

Soit ensemble : quatre mille sept cent nonante-quatre/cent millièmes : 4.794

-Chacun des appartements du type B mille cent vingt-huit/cent millièmes : 1.128

Soit ensemble : trois mille trois cent quatre-vingt-quatre/cent millièmes : 3.384

-Chacun des appartements du type C mille cent nonante et un/cent millièmes : 1.191

Soit ensemble : trois mille cinq cent septante-trois/cent millièmes : 3.573

Section II : Total : 100.000

## CHAPITRE V : STATUTS ET REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR : NOTIONS GENERALES :

### 1. Statuts :

a) — L'acte de base et ~~Acte de base~~ :

~~A l'exception des clauses dérogatoires décrites dans le règlement de copropriété ci-après, le bien immeuble sera régi par les dispositions de l'article 577 bis~~ constituent les statuts de la copropriété.

~~La Société Anonyme « AMELINCKX », comparante, a remis les documents suivants pour demeurer annexés au présent acte.~~

### ANNEXE I, étant :

~~—Section I : Principes.~~

## LES STATUTS DE L'ACP DE GAULLE IV

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

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

### a) Acte de base :

~~—des charges particulier.~~

~~—Section III : Cahier des charges réglant le contrat d'entreprise de la Société Anonyme «AMELINCKX».~~

~~—Section IV : Règlement général de copropriété.~~

### ANNEXE II :

~~Les plans de l'immeuble à ériger dont l'énumération suit :~~

~~—plan numéro un indice B sous sol ;~~

~~—plan numéro deux indice A rez ;~~

~~—plan numéro trois indice A Etage type (1 à 9) ;~~

~~—plan numéro quatre indice A Toiture ;~~

~~—plan numéro cinq indice A Etage (1 à 3) —Toiture ;~~

~~—plan numéro six : plan relevé topographique dressé par les topographes R. MOTYKA et J. DECKERS du deux juillet mil neuf cent quatre-vingts.~~

~~Ces plans ont été dressés par l'architecte A. GROMMET, rue Fosses Bergers, 33 à 4641 Olne, à l'exception du plan numéro six.~~

~~Monsieur le Conservateur des hypothèques est expressément dispensé de faire transcrire lesdits plans.~~

### ANNEXE III :

~~a) Description et division de l'immeuble.~~

## LES STATUTS DE L'ACP DE GAULLE IV

~~1) Tableau indiquant les parties privatives de l'immeuble avec la quote-part de chacune de ces parties privatives dans les parties communes générales et spéciales.~~

### ~~ANNEXE IV :~~

~~La reproduction des clauses particulières du permis de bâtir.~~

~~Tous les documents ci-annexés constituent l'acte de base de l'immeuble.~~

~~Ils se complètent les uns les autres et formeront une entité de façon qu'ils doivent être lus et interprétés dans le même contexte.~~

### ~~Irrévocabilité des mandats :~~

~~Tous les mandats prévus au présent acte de base ou ses annexes, ou/et aux actes de base ultérieurs, par les acquéreurs d'un lot au profit de la société « AMELINCKX » doivent être considérés avoir été consentis au profit du mandataire, en vue de parvenir à une bonne réalisation de l'ensemble envisagé.~~

~~Par conséquent, sauf en ce qui concerne la comparante de seconde part :~~

~~1) Tous ces mandats sont non seulement irrévocables mais encore maintenus post mortem et en cas d'incapacité du mandant, en ce sens que l'obligation qui en résulte passera aux ayants droit et ayants cause à tous titres du mandant acquéreur. Ainsi tout successeur généralement quelconque sera-t-il subrogé de plein droit dans tous les droits et obligations résultant des mandats irrévocables contenu aux présentes ou de ses annexes.~~

~~2) Tous les mandats/délégations avec pouvoirs de substitution accordés par les acquéreurs ou leurs ayants droit à la société « AMELINCKX », sont irrévocables comme condition essentielle et sans laquelle la vente et le contrat d'entreprise ne seraient pas consentis.~~

### ~~Enregistrement comme entrepreneur (Taxe sur la Valeur Ajoutée numéro 404.618.078) :~~

~~« AMELINCKX » déclare être enregistré comme entrepreneur conformément à l'article 4 de l'Arrêté Royal du cinq octobre mil neuf cent septante huit portant exécution de l'article 299 bis du Code des impôts sur les revenus et 30 bis de la loi du vingt-sept juin mil neuf cent quarante quatre concernant la sécurité sociale des travailleurs, sous le numéro 02/00/9/3 et faire cette déclaration en application de l'article 13 de l'Arrêté Royal susdit.~~

## LES STATUTS DE L'ACP DE GAULLE IV

---

~~La qualité d'entrepreneur enregistré a été accordée à « AMELINCKX » suivant décision du Ministère des Finances en date du vingt-sept décembre mil neuf cent septante-huit.~~

### **Election de domicile :**

~~Pour l'exécution du présent acte « AMELINCKX » fait election de domicile en son siège social et la comparante de seconde part en son domicile.~~

### **Déclaration :**

~~Le notaire soussigné a donné lecture de l'article 203 du Code des droits d'enregistrement.~~

### **Dispense d'inscription d'office :**

~~Monsieur le Conservateur des hypothèques est expressément dispensé de prendre inscription d'office pour quelque chef que ce soit, lors de la transcription des présentes.~~

### **DONT ACTE:**

~~Fait et passé à Liège, en l'étude.~~

~~Lecture faite, les comparants et le notaire ont signé.~~

## **ANNEXE I:**

### **Section I : Principes :**

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. 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 ;
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 de l'immeuble 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 renouvellement de son contrat, ainsi que les obligations consécutives à la fin de sa mission ;
- 3° la période annuelle de quinze jours pendant laquelle se tient l'assemblée générale ordinaire de l'association des copropriétaires.

## LES STATUTS DE L'ACP DE GAULLE IV

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.

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

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.

### CHAPITRE VI : CAHIER DES CHARGES - TRADUCTION - CAHIER PARTICULIER DES CHARGES :

#### **Article 1 : ~~Acte de base~~ — Cahier des charges — ~~Règlement de copropriété~~ — Traduction — Cahier particulier des charges :**

- a) Le présent acte de base, comprenant le cahier des charges, le cahier des charges particulier, le règlement de copropriété et les plans précis, constituent avec le compromis, l'acte authentique de vente et le descriptif des travaux, la loi des parties.
- b) En cas de contradiction ou d'incompatibilité entre l'une des stipulations des documents susvisés, la stipulation du compromis ou de l'acte authentique de vente, doit l'emporter.
- c) Il est toutefois expressément convenu que toute clause de l'acte de base, du cahier des charges, du règlement de copropriété, du compromis, de l'acte authentique de vente qui serait contraire aux dispositions de la loi du neuf juillet mil neuf cent septante et un, réglementant la construction d'habitations et la vente d'habitations à construire ou en voie de construction et de l'Arrêté Royal du vingt et un octobre mil neuf cent septante et un, portant exécution des

articles 7/8 et 12 de cette loi est réputée non écrite pour autant que les conventions entre parties tombent sous l'application de cette loi.

d) En cas de traduction du présent acte de base, le texte des présentes prévaudra.

### **Article 2 : Réserve de mitoyenneté :**

La société « Entreprises AMELINCKX » réserve à son seul profit et sans indemnité, le droit de percevoir les prix des reprises de mitoyenneté par des propriétaires voisins.

Ce droit emporte ceux d'effectuer le métrage, 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 société « Entreprises AMELINCKX » aucune obligation d'intervenir dans l'entretien, la protection, la réparation ou la reconstruction des murs mitoyens, la réparation ou la reconstruction des murs mitoyens, sous réserve de l'application de la garantie décennale.

### **Article 3 : Cession éventuelle de terrain :**

L'immeuble est construit sur le terrain tel qu'il est décrit dans le présent acte de base.

L'établissement d'une zone de recul ou l'aménagement de la voirie ou d'une zone verte ou toute autre considération, peuvent amener la société « Entreprises Amelinckx » à devoir prendre, vis-à-vis des autorités publiques, certaines dispositions relatives à une partie des terrains.

Dans ce cas, par le seul fait de leur acquisition, les acquéreurs donnent mandat irrévocable à la société « Entreprises Amelinckx » pour aliéner à titre gratuit ou onéreux, échanger, donner à bail ou en jouissance gratuite, grever à titre onéreux ou gratuit, d'un droit réel quelconque partie dudit terrain en faveur desdites autorités publiques.

Ce mandat irrévocable implique le droit pour la société « Entreprises Amelinckx » de stipuler toutes les conditions jugées utiles, de passer tous actes nécessaires, de signer toutes pièces, plans, cahier des charges et autres documents en rapport avec l'acte à conclure, d'encaisser toutes sommes et donner valable quittance, de donner toute procuration avec pouvoir de substitution, de donner mainlevée de toute hypothèque, etc., le tout au nom et pour compte des acquéreurs, étant entendu que toutes sommes généralement quelconques perçues par la



société « Entreprises Amelinckx » le seront à son seul profit et sans aucune indemnité en faveur des propriétaires- acquéreurs.

### **Article 4 : Servitudes :**

**A.** Les lots privatifs et leurs ~~quotités~~quotes-parts dans les parties communes (constructions et terrains) sont vendus aux acquéreurs avec le bénéfice ou la charge de toutes les servitudes qui peuvent y être inhérentes, actives ou passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues dont ils pourraient être avantagés ou grevés, sauf aux acquéreurs à faire valoir les unes à leur profit et à se défendre des autres, mais le tout à leurs frais, risques et périls, sans intervention de la société « Entreprises Amelinckx » ni recours contre elle.

### **B. Description des servitudes communes à l'ensemble du complexe immobilier :**

Les lots privatifs et leurs ~~quotités~~quotes-parts dans les parties communes (constructions et terrain) sont grevés des servitudes déterminées dans le présent acte et ses annexes, servitudes créées par le fait même de la copropriété.

### **C. Canalisations :**

Toutes les conduites d'eau, du gaz et d'électricité, tous les tuyaux d'évacuation, les éventuelles aérations et de façon générale, toutes les canalisations, rien excepté ni réservé, peuvent être placées dans les parties communes, dans les appartements, les éventuelles chambres de réserve, les caves à provision, les éventuels garages et dans les lots privatifs, quels qu'ils soient, de la façon à déterminer librement par la société « Entreprises Amelinckx ». Il en est de même pour toutes canalisations souterraines et les chambres de visite techniquement nécessaires et/ou indispensables à cet égard.

Les acquéreurs et usagers ne peuvent revendiquer à ce titre aucune indemnité et ils devront toujours accorder libre accès à leur lot pour permettre tous les travaux qui seraient nécessaires à ces conduites, tuyaux ou canalisations.

### **D. Abris :**

Suivant les prescriptions éventuelles des autorités publiques, les caves et les passages communs indiqués aux plans en annexe pourront être affectés comme abris dans l'immeuble et ils pourront être utilisés comme tels dans les conditions et circonstances définies par les autorités publiques.

Ces caves et ces passages pourront donc être grevés de cette servitude sans aucune indemnité quelle qu'elle soit au profit des acquéreurs, propriétaires de ces caves, sans recours contre la société « Entreprises Amelinckx ».

### **E. Cabine à haute tension - Cabines de détente pour le gaz :**

1) Si la compagnie distributrice d'électricité ou du gaz exigeait l'installation dans l'immeuble ou sur le terrain lui appartenant, d'un appareillage de transformation du courant électrique à haute tension ou de détente de pression pour le gaz, la société « Entreprises Amelinckx » reçoit mandat irrévocable des acquéreurs de négocier en leur nom et pour leur compte toutes conditions se rapportant à l'établissement de ces appareils et de passer tous actes quels qu'ils soient à cet effet.

Les locaux où lesdits appareils de transformation du courant électrique à haute tension ou de détente pour le gaz seraient éventuellement installés, appartiennent aux parties communes de l'immeuble, mais ne peuvent être utilisés par les acquéreurs individuellement.

Seules les compagnies distributrices d'électricité et du gaz y auront accès, toujours et à tout moment quelconque.

Le contenu de ce local, c'est à dire, tous installations et matériels de rapport avec la transformation du courant électrique à haute tension et la détente de pression pour le gaz, restent la propriété exclusive de la société distributrice qui en aura également l'entretien, de même que celui du local à sa charge.

Au cas où les sociétés distributrices d'électricité ou du gaz procéderaient à l'achat d'un droit quelconque, l'entrepreneur en recevra le prix à son propre avantage sans qu'aucun décompte avec la communauté ou les copropriétaires de lots privatifs, individuellement, ne doive être fait à ce sujet.

2) Afin de permettre aux sociétés distributrices et leurs successeurs éventuels, l'accès auxdits locaux, il est constitué une servitude perpétuelle de passage en leur faveur à charge des dégagements communs entre les caves privatives et l'accès à la rue pour permettre à leurs délégués d'accéder en tout temps aux locaux, avec ou sans matériel.

### **Article 5 : CHAPITRE VII : PARTIES PRIVATIVES - PARTIES COMMUNES :**

#### **1) Choses privatives :**

## LES STATUTS DE L'ACP DE GAULLE IV

---

Font l'objet de la propriété privative, les parties de l'immeuble qui sont à l'usage exclusif d'un copropriétaire.

Ainsi sont privatifs, sans que la liste ci-dessous soit limitative, les éléments constitutifs des lots et de leurs dépendances privatives, à l'intérieur de ceux-ci, tels :

- les planchers, carrelages et autres revêtements avec leur soutènement ;
- le revêtement des murs et le plafonnage avec décorations ;
- les fenêtres comprenant les châssis, les vitres, les éventuels volets et/ou persiennes ;
- les murs et cloisons intérieures, à l'exclusion de gros murs, voiles, colonnes et poutres en béton ;
- les revêtements et les garde-corps des balcons et de toutes les terrasses y compris celles construites sur le toit ;
- les portes palières, les portes intérieures, les portes de dépendances privatives au sous-sol ;
- les menuiseries et quincailleries ;
- les installations sanitaires et de chauffage desservant le lot ;
- les installations du parlophone et de l'ouvre-porte ;
- les canalisations d'eau froide et chaude, du gaz et d'électricité, de chauffage à l'usage exclusif d'un lot dans leur section se trouvant dans le lot desservi ;
- 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.

## LES STATUTS DE L'ACP DE GAULLE IV

---

### Article 6 :2) Choses communes :

~~Sont~~En conformité de l'article 3.84, § 3 du Code civil, dans le silence ou la contradiction des titres, sont présumées communes, les parties ~~de l'immeuble~~des bâtiments ou des terrains affectées à l'usage ~~des divers lots~~de tous les copropriétaires ou de certains d'entre eux, et notamment, sans que la liste ci-dessous soit limitative ~~et ce, pour autant que ces éléments soient prévus dans l'immeuble :~~

- le terrain bâti et non bâti, les fondations et les gros murs, l'armature bétonnée de l'édifice et les hourdis ;
- les revêtements et la décoration des façades ;
- les échelles ou escaliers de secours ;
- les aires d'accès aux garages ;
- les accès à l'immeuble, y compris les accès aux garages, aux cours intérieures, en ce compris les portes et clôtures de ces accès ;
- les gaines et têtes de cheminées ;
- les gîtages ;
- les toitures de l'immeuble, des garages ou des dépendances avec leur recouvrement et les tuyaux de descente ;
- le réseau général d'égouts, les fosses, les canalisations du gaz, eau, électricité, de téléphone, de radio ou de télévision ;
- l'installation de chauffage, d'eau chaude et tous les accessoires et la trémie desservant les appartements aux étages ;
- antenne de radio et de télévision ;
- les locaux éventuels pour voitures d'enfants et vélos ;
- les emplacements pour compteurs ;
- la conciergerie ;

## LES STATUTS DE L'ACP DE GAULLE IV

- les parlophones, ouvre-portes et sonneries à l'entrée commune dans leur partie à usage commun ;
- 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.

### **Article 7:3) Règle d'interprétation :**

En cas de doute, seront réputées parties communes, toutes parties et/ou installations qui ne seront pas affectées à un lot exclusivement privatif.

### **Article 8 : Agrandissement éventuel du terrain :**

~~Au cas où la société « Entreprises Amelineckx » jugerait nécessaire ou souhaitable d'agrandir le terrain sur lequel est bâti l'immeuble, objet du présent acte de base, en lui adjoignant une ou plusieurs parcelles, la société « Entreprises Amelineckx » reçoit mandat irrévocable des acquéreurs pour convenir en leur nom et pour leur compte de toutes conditions ayant trait à ladite augmentation.~~

~~En outre, la société « Entreprises Amelineckx » pourra déterminer souverainement la destination à donner à l'éventuel agrandissement du terrain en pouvant y réaliser pour son propre compte tous lots privatifs possibles moyennant les autorisations éventuellement nécessaires des autorités compétentes.~~

~~La société « Entreprises Amelineckx » fixera souverainement et sans aucun recours possible de la part des acquéreurs l'incidence de cet agrandissement sur la répartition des quotités dans les parties communes.~~

~~Il est toutefois bien entendu que tous les frais en rapport avec l'acquisition de(s) la parcelle(s) supplémentaire(s) seront à charge de la société « Entreprises Amelineckx », sans intervention des acquéreurs, ni recours contre eux.~~

### **Article 9 : Conditions du permis :**

~~Le permis de bâtir a été délivré le cinq février mil neuf cent septante-neuf par la ville de Liège, sous le numéro 50.165 B et les plans ont été dressés par monsieur l'architecte A. Grommet, Fosses Bergers 33 à Olne.~~

~~Le permis et les plans font l'objet des annexes II et IV.~~

## LES STATUTS DE L'ACP DE GAULLE IV

---

### Article 10 :

~~La construction de l'immeuble, objet des présentes, a été commencée le cinq mai mil neuf cent quatre-vingts.~~

### Article 11 : Quotités de l'immeuble :

~~S'il s'avérait que par suite d'une erreur matérielle, les quotités déterminées à l'annexe III du présent acte devaient être adaptées, mais uniquement concernant les frais d'exploitation de l'immeuble, la société « Entreprises Amelinekx » pourra établir souverainement dans un acte de base complémentaire, un nouveau tableau des quotités uniquement destiné à la répartition des frais en question.~~

~~A cet effet, les amateurs acquéreurs donnent par les présentes explicitement et irrévocablement, même post-mortem, tous les pouvoirs nécessaires à la société comparante, ses successeurs ou ayants droit à quelque titre que ce soit.~~

# LES STATUTS DE L'ACP DE GAULLE IV

## Section IV : Règlement de copropriété :

### TITRE II : REGLEMENT DE COPROPRIETE

#### CHAPITRE I : ~~EXPOSE~~COPROPRIETE INDIVISE ET PROPRIETE PRIVATIVE :

##### Article 1 :

~~Le présent règlement détermine les droits et les obligations réciproques de toutes les personnes physiques ou morales, propriétaires d'une partie quelconque de l'immeuble.~~

~~Ce règlement forme la loi de tous les copropriétaires qui s'engagent expressément à le respecter. Il ne pourra être modifié que dans les conditions qui seront ci-après formulées.~~

#### CHAPITRE II : STATUT DE L'IMMEUBLE :

##### Article 2 : Principes :

Les droits immobiliers de chaque propriétaire d'une partie quelconque de l'immeuble se composent d'une partie privative et d'une partie indivise commune formant ensemble une entité complète indivisible.

L'étendue et la composition de chaque partie privative, à savoir : appartements, ~~flats~~studios, bureaux, magasins et emplacements pour voitures, sont décrits dans l'acte de base et sur les plans y annexés.

Toute partie privative est dénommée lot dans le présent règlement.

##### Article 32 : Lots privatifs sans ~~quotités~~quotes-parts dans les parties communes :

~~La société « Entreprises Amelineckx » se réserve le droit d'établir des~~Des lots privatifs sans ~~quotités~~quote-part (caves à provision, chambres de réserve, etc.) sont établis dans les parties communes, telles des caves à provision, des chambres de réserve, etc., qui doivent nécessairement être. Ils sont rattachés à un ou plusieurs lots privatifs auxquels sont attribuées des quotités dans les parties communesattribués des quotes-parts.

~~Un tel lot ne peut être vendu ou cédé par la société « Entreprises Amelineckx » qu'à un acquéreur d'un autre lot privatif dans l'immeuble. Ce dernier ne pourra~~Les propriétaires de

## LES STATUTS DE L'ACP DE GAULLE IV

ces lots privatifs sans quote-part ne pourront jamais aliéner, échanger ou grever d'un droit réel quelconque un tel lot indépendamment de son lot privatif auquel il est rattaché. ~~Il pourra~~ Ils pourront toutefois le vendre ou le céder à un autre copropriétaire de l'immeuble.

La jouissance ou la location de ces lots ne peut être accordée qu'à un occupant de l'immeuble.

~~A partir du moment où la société « Entreprises Amelineckx » ne sera plus propriétaire de quotités indivises et au plus tôt dix ans après la passation du présent acte de base, les lots sans quotités dans les parties communes non vendus, deviendront automatiquement parties communes et cela sans indemnités pour la société « Entreprises Amelineckx ».~~

~~Tous les frais, charges, droits et impôts généralement quelconques seront à charge des copropriétaires sans recours contre la société « Entreprises Amelineckx ».~~

~~L'assemblée générale de la copropriété décidera alors à la majorité simple de la destination à donner à ces lots.~~

### **Article 4 : Choses privatives :**

~~Font l'objet de la propriété privative, les parties de l'immeuble qui sont à l'usage exclusif d'un copropriétaire.~~

### **Article 5 : Choses communes :**

~~Sont communes, les parties de l'immeuble affectées à l'usage des divers lots ou de certains d'entre eux.~~

## **CHAPITRE III : EXERCICE DES DROITS DE PROPRIETE :**

### **Article 3 : Jouissance des parties privatives :**

Chacun des propriétaires a le droit de jouir de son bien privatif dans les limites fixées par 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.

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



## LES STATUTS DE L'ACP DE GAULLE IV

son lot à la personne de son choix.

### **Article 4 : Travaux aux choses privatives :**

Il est interdit aux copropriétaires d'effectuer dans les parties privatives des travaux quels qu'ils soient qui pourraient nuire aux autres propriétaires ou restreindre les droits de ceux-ci, spécialement tous travaux qui pourraient, ne fût-ce que d'une façon minime compromettre la stabilité de l'immeuble en tout ou en partie, ou en changer son aspect extérieur.

De même, il est interdit aux propriétaires de modifier les éléments privatifs visibles de la voie publique ou des parties communes de l'immeuble. Il en est ainsi des châssis des fenêtres, des volets et persiennes, des vitres en façade, des portes palières donnant accès aux lots par les corridors et paliers communs.

### **Article 7 : Division5 : Réunion et division des lots privatifsparties privatives :**

~~Il est interdit à tous copropriétaires, sauf à ceux du rez-de-chaussée, de diviser un lot, sauf le droit pour la société « Entreprises Amelinekx » de diviser comme elle l'entend les lots privatifs qui seraient restés sa propriété.~~

~~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.~~

~~Moyennant la majorité sus indiquée, il est permis à tout copropriétaire qui aurait réuni deux ou plusieurs lots, de les diviser pour les restituer dans leur pristin état.~~

### **Article 8 : Travaux aux choses communes :**

~~Il est interdit aux copropriétaires d'apporter des modifications à la construction ou à l'aspect des parties communes, même si ces modifications constituaient des améliorations. Toutefois, l'assemblée générale peut accorder des dérogations à cette interdiction.~~

### **Article 96 : Destination de certains lots privatifs :**

#### **I. Appartements :**

a) Les appartements sont réservés à l'usage d'habitation.

## LES STATUTS DE L'ACP DE GAULLE IV

~~Cependant, deux pièces de l'appartement peuvent être utilisées comme bureau privé qui ne compte que deux employés au maximum par bureau.~~

~~b) L'exercice exclusif ou non d'une profession libérale est autorisé à l'exception d'une salle de consultation de vétérinaire ou d'une profession spécialisée dans le traitement des maladies contagieuses. Celui qui exerce une profession libérale dans l'appartement ne peut, en aucun cas occuper plus d'un employé par quinze mètres carrés de surface.~~

b) L'exercice d'une profession libérale peut être autorisé par l'assemblée générale de la copropriété qui pourra imposer des interventions supplémentaires pour l'entretien des halls d'entrée, l'escalier, l'usage des ascenseurs, etc. Par ailleurs, les propriétaires de lots privatifs affectés à une destination autre que l'habitation exclusive devront veiller à ce que la destination donnée à ces lots privatifs ne soit aucunement en désaccord avec le standing de l'immeuble.

c) Un propriétaire de deux appartements ou flats dans le présent immeuble peut en affecter un à usage de bureau, à la condition d'affecter l'autre à son habitation personnelle.

### **II. Rez-de-chaussée :**

Le rez-de-chaussée de l'immeuble peut être utilisé à des fins d'habitations, d'établissement de bureaux commerciaux ou servant à l'exercice de professions libérales, de magasins de luxe avec vitrines pour autant que ce soit compatible avec le standing de l'immeuble.

Le rez-de-chaussée pourra être affecté à l'exercice d'activités commerciales ~~aussi bien le commerce de gros que celui de détail, ou~~ à l'exercice de toutes activités professionnelles ~~possibles~~ (banque, bureau de sociétés) ou à l'établissement de tous les bureaux publics ou d'établissements parastataux.

Ces éventuelles affectations du lot privatif emportent le droit d'y aménager tous appareils ou installations utiles ou nécessaires (par exemple frigos).

L'aménagement de ce rez-de-chaussée et son aspect devront être de bon goût, luxueux, afin de maintenir le standing de l'immeuble. Aucun objet quelconque ne peut être mis ou exposé à l'extérieur du lot privatif, que ce soit sur les parties communes ou sur ~~les terrasses affectées aux dits~~ l'espace public (trottoirs) devant lesdits lots privatifs.

**III.** L'installation d'un café, d'un restaurant, d'un supermarché ~~ou~~, d'une entreprise de pompes funèbres ou d'un night shop n'est autorisée que moyennant un accord écrit et exprès de la société « Entreprises Amelinckx » pour autant qu'elle soit encore copropriétaire dans le bâtiment l'assemblée générale.

### **IV. Premier niveau au-dessus du rez-de-chaussée :**

~~Les appartements du premier étage peuvent être utilisés aux fins d'habitations, de bureaux servant aux professions libérales ou à des activités commerciales pour autant que celles-ci soient compatibles avec le standing de l'immeuble.~~

~~Il est toutefois interdit aux occupants de ces appartements de placer des réclames lumineuses ou de la publicité sur la façade de l'immeuble ou à ses fenêtres.~~

### **V. Dérogation à la destination de certains lots – exclusivité :**

a) ~~Les acheteurs de lots privatifs dans l'immeuble donnent mandat irrévocable à la société « Entreprises Amelinckx » par le seul fait de leur acquisition d'attribuer aux divers lots privatifs une autre destination que celle prévue ci-dessus et d'accorder toute exclusivité se rapportant à l'exercice d'une activité commerciale et/ou professionnelle dans l'immeuble.~~

~~La société « Entreprises Amelinckx » peut faire usage de ce droit aussi longtemps qu'elle est propriétaire d'au moins une quotité dans les parties communes de l'immeuble. Ce mandat est conféré à la société « Entreprises Amelinckx » dans le but de réaliser les différents lots privatifs.~~

b) ~~Les exclusivités seront, à peine de nullité, concédées par acte authentique sujet à transcription aux fins de rendre ladite exclusivité opposable aux tiers.~~

~~Chaque propriétaire d'un lot privatif a l'obligation, avant de mettre son bien en exploitation ou en location, d'examiner quelles sont les exclusivités qui ont déjà été éventuellement accordées dans l'immeuble. Il devra veiller sous sa propre responsabilité à ce qu'aucune activité contraire à une exclusivité antérieurement accordée n'y soit exercée.~~

c) ~~Pour autant qu'une exclusivité soit accordée, le bénéficiaire sera obligé d'exercer l'activité concernée dans l'immeuble.~~

## LES STATUTS DE L'ACP DE GAULLE IV

~~Au cas où le bénéficiaire de l'exclusivité affecterait le lot privatif avantage à une autre destination, l'exclusivité devient caduque, automatiquement et de plein droit.~~

~~d) Une exclusivité pourra être transférée à un locataire ou à l'acquéreur du lot avantage par l'exclusivité.~~

~~e) La Société Anonyme « Entreprises Amelineckx » pourra signer au nom des différents acquéreurs tous actes de base modificatifs et/ou complémentaires et tous autres documents nécessaires.~~

### **Article 107 : Location :**

Les lots privatifs ne peuvent être donnés en location qu'à des personnes honorables et solvables. La même obligation pèse sur le locataire en cas de sous-location ou cession du bail.

Le propriétaire qui donne son bien en location ou en donne la jouissance doit communiquer au syndic les coordonnées de l'(ou des) occupant(s) de son bien.

Est interdite, la location de fraction de lots.

Toutefois, une cave ou une autre dépendance peuvent être données en location indépendamment du lot dont elles sont l'accessoire, mais à la condition que la location soit faite au profit d'un occupant de l'immeuble.

### **Article 118 : Obligations du locataire :**

En cas de location, ~~par bail écrit ou verbal~~, le locataire est censé avoir pris connaissance et avoir accepté les dispositions des présentes, ainsi que toutes les décisions prises par l'assemblée générale et il s'engage à se conformer à toutes les clauses qui y figurent et à toutes les décisions qui seraient prises ultérieurement par l'assemblée générale à charge pour le bailleur d'en informer son locataire.

Celui-ci est notamment tenu de s'assurer comme le prescrit l'article 30 ci-après. En cas de défaut d'assurance, le propriétaire est seul responsable des dégâts causés par son locataire défaillant.

Le ~~gérant~~syndic n'a de rapport juridique qu'avec les copropriétaires.

## LES STATUTS DE L'ACP DE GAULLE IV

---

### **Article 9 : Situation juridique des parties communes :**

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

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

### **Article 10 : Modifications aux parties communes :**

Les travaux de modifications aux parties communes, ne peuvent être décidés que par l'assemblée des copropriétaires, statuant à la majorité des deux-tiers des voix des copropriétaires présents ou représentés et sous la surveillance d'un architecte désigné par ladite assemblée statuant à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Il est fait exception à cette règle pour les travaux imposés par la loi et des 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.

### **Article 11 : 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.

## LES STATUTS DE L'ACP DE GAULLE IV

---

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.

## LES STATUTS DE L'ACP DE GAULLE IV

### **Article 12 : Règles d'habitation de l'immeuble :**

D'une manière générale, les copropriétaires et les occupants devront éviter soigneusement tout ce qui est de nature à gêner et à incommoder les autres occupants de l'immeuble- (bruits, odeurs...).

A cet effet, ils s'engagent à respecter le règlement d'ordre intérieur et les règlements particuliers approuvés par l'assemblée générale ainsi que les stipulations ci-après.

#### **A. Garnissage des fenêtres et balcons :**

Les copropriétaires ou occupants ne pourront mettre aux fenêtres ou sur les balcons ni ~~enseigne, ni réclame, ni linge ou autres objets quelconques. Des rideaux seront placés à toutes les fenêtres des façades de l'immeuble. Ils seront de teinte neutre, claire et flous et de toute la largeur et la hauteur des fenêtres. Cette disposition ne s'applique pas à la société « Entreprises Amelinekx » aussi longtemps que le(s) lot(s) ne sera (seront) pas vendus~~ linge ni autres objets quelconques qui seraient visibles de la voie publique.

Il ne peut être établi sur les façades aucun auvent, tente, marquise, ~~stores extérieurs~~, ni rien qui puisse changer en quoi que ce soit l'aspect des façades ou détruire l'harmonie, l'esthétique ou l'uniformité de l'immeuble, sauf accord de l'assemblée générale ~~ou de la société « Entreprises Amelinekx » aussi longtemps qu'elle possède une des unités dans l'immeuble.~~

~~Au cas où Si des scandiaflex ou persiennes analogues seraient placées~~ stores sont placés aux fenêtres, ces persiennes devraient balcons ils devront être également identiques pour tous les balcons concernés et être de teinte neutre et claire.

Tout affichage exception faite de la location ou de la vente est interdit aussi bien aux étages de l'immeuble qu'au rez-de-chaussée, sauf dérogation ~~en~~ (cas de ~~publicité~~ publicités et/ou d'affiches d'un lot à affectation commerciale-...).

~~Toute infraction constatée par le syndic et deux témoins ou par exploit d'huissier entraînera la débetion d'une indemnité dont le montant sera décidé par l'assemblée générale, somme qui sera augmentée des éventuels frais de constat, le tout à charge du contrevenant.~~

Au cas où un propriétaire ne respecterait pas les dispositions ci-dessus, il devra faire procéder aux travaux afin que disparaisse l'objet du délit.

## LES STATUTS DE L'ACP DE GAULLE IV

### **B. Chauffage des appartements :**

Les copropriétaires des lots privatifs devront veiller à ce que leurs lots privatifs soient toujours ~~entièrement~~ chauffés, ~~de manière normale~~, même s'ils ne sont pas occupés, afin d'éviter le gel des canalisations.

Par ailleurs, ils devront permettre l'accès à leur lot pour le relevé des calorimètres et compteurs d'eau.

Au cas où un propriétaire ne se conformerait pas à cette dernière obligation, le syndic peut, ~~en dérogation du décompte des frais de chauffage, sur base des systèmes de compteurs de chaleur, faire intervenir dans les frais de chauffage, le copropriétaire resté en défaut, à concurrence du nombre de quotités que ce dernier possède dans les parties communes et en appliquant les modalités prévues comme prévu au paragraphe F ci-dessous relatif à l'article 27 b) infra~~ l'accès aux lots privatifs.

### **C. Isolation phonique des éléments privatifs :**

~~a) Aux fins de prévenir les bruits pouvant gêner le voisinage, les Les propriétaires de lots privatifs, qu'ils habitent leur appartement eux-mêmes ou qu'ils les louent, devront veiller à ce que quatre-vingts pour cent au moins du sol de la surface habitable de leur lot privatif soit couvert de tapis.~~

~~b) Les occupants des éléments privatifs se garderont d'accoter leurs appareils de radio, télévision, pick-up, etc., et leurs amplificateurs au mur ; ces installations se trouveront à minimum dix centimètres du mur.~~

~~c) Outre les dispositions ci-dessus, les propriétaires de lots privatifs affectés à une destination autre que l'habitation exclusive (par exemple magasins, bureaux, etc.) devront prendre les mesures nécessaires (comportements adaptés et aménagements éventuels) aux fins d'éviter des nuisances sonores aux autres occupants de l'immeuble une nuisance anormale (entre autres isolation, etc.).~~

~~En outre, ils devront veiller à ce que la destination donnée aux lots privatifs ne soit aucunement en désaccord avec le standing de l'immeuble. De son côté, la communauté pourra imposer des interventions supplémentaires pour l'entretien des halls d'entrée, l'escalier, l'usage des ascenseurs, etc., ceci étant purement exemplatif.~~



## LES STATUTS DE L'ACP DE GAULLE IV

~~Pour toutes les obligations ci-dessus, les~~ Les propriétaires de lots privatifs sont toujours responsables vis-à-vis des autres copropriétaires de l'immeuble, ~~de l'observance du respect~~ de ces obligations par leur locataire ou autres occupants de leur lot privatif.

### **D. Plaques professionnelles - Panneaux et affiches :**

Les propriétaires ou exploitants éventuels du rez-de-chaussée et du premier étage de l'immeuble, ainsi que ceux qui exercent une profession libérale dans les appartements, sont autorisés à placer sur la façade, une plaque de luxe de vingt centimètres sur trente centimètres au maximum. ~~Cette plaque peut aussi être placée dans le hall d'entrée et ce, à un endroit à déterminer par la communauté.~~

En cas de mise en vente ou de location d'une partie privative, des affiches annonçant celle-ci pourront être placées aux fenêtres de ladite propriété et dans les parties communes de l'immeuble, à savoir sur la façade du rez-de-chaussée près de l'entrée commune ou sur la porte d'entrée ~~et ses panneaux latéraux.~~

Dans ce cas, le ~~gérantsyndic~~ se réserve le droit de fixer les dimensions de ces affiches et de déterminer l'endroit où elles pourront être placées.

### **E. Enseignes lumineuses et publicité sur les façades et aux fenêtres de l'immeuble :**

a) En principe, il ne sera autorisé aucune publicité ou enseigne lumineuse sur les façades à rue et aux fenêtres de l'immeuble.

b) Cependant, à titre d'exception, une publicité luxueuse et des enseignes lumineuses seront autorisées à l'intérieur des vitrines du rez-de-chaussée.

c) Ladite exception vaut aussi pour la partie de la façade ~~à rue~~ située au-dessus des vitrines du rez-de-chaussée.

La hauteur de ces enseignes et/ou de cette publicité ne peut dépasser soixante centimètres à compter à partir de la traverse haute des vitrines du rez-de-chaussée. En tout état de cause, la lumière et/ou luminosité de ces enseignes ne peuvent gêner ~~de façon manifeste~~ les occupants du premier étage.

Dans chaque cas, un projet détaillé devra au préalable être soumis ~~aux fins d'approbation de la société « Entreprises Amelineckx » ou au gérant du bâtiment, au cas où la société~~

## LES STATUTS DE L'ACP DE GAULLE IV

~~« Entreprises Amelineckx » ne serait plus propriétaire de parties privatives auxquelles des quotités des parties communes sont attribuées au syndic de l'immeuble aux fins d'approbation après avis favorable du conseil de copropriété.~~

Cette publicité lumineuse ne peut être clignotante et devra être déparasitée.

~~d) Tant que la Société Anonyme « Entreprises Amelineckx » possède des quotités dans le bâtiment, elle pourra accorder souverainement toute dérogation aux règles énoncées ci-dessus.~~

### **F. Accès aux lots privatifs :**

Chaque propriétaire ou occupant doit donner au gérantsyndic libre accès à son lot privatif, qu'il soit occupé ou non, pour lui permettre d'examiner l'état des choses communes et de prendre les mesures d'intérêt général.

Il doit de même, donner accès à ses ~~locaux~~ lots privatifs sans indemnité, au gérantsyndic en vue des réparations et travaux nécessaires dans son lot au bénéfice d'autres lots, des choses communes ou à des parties privatives appartenant à d'autres copropriétaires ou voisins.

Chaque copropriétaire ou occupant a l'obligation de convenir avec le gérantsyndic des dispositions pratiques qui permettront l'exécution en tout temps de la présente clause.

A défaut d'avoir convenu de pareilles mesures et en cas d'urgence, chaque propriétaire ou occupant autorise irrévocablement le gérantsyndic à forcer, s'il échet, l'accès à son lot privatif aux fins de prendre les dispositions qui s'imposeraient.

Dans pareil cas, le gérantsyndic se fera accompagner d'un huissier qui dressera, aux frais du copropriétaire ou de l'occupant, un procès-verbal des circonstances qui ont imposé l'accès au lot privatif et des mesures éventuellement prises.

En cas de nécessité, chaque copropriétaire doit donner accès à son lot privatif, notamment pour permettre le passage vers les échelles ou escaliers de secours.

### **G. Toiture :**

~~a) Les personnes ayant la jouissance des terrasses sur le toit devront s'abstenir de tous faits ou activités quelconques pouvant causer un dommage à la La toiture. Le toit ne sera grevé d'une servitude au profit des éléments privatifs disposant de la terrasse.~~

## LES STATUTS DE L'ACP DE GAULLE IV

~~Les terrasses seront grevées tant à l'avantage des parties communes qu'à l'avantage de tous les éléments privatifs de l'immeuble, d'une servitude de passage accessible que pour l'utilisation des poutres de démenagements, de tous procéder à des travaux d'entretien au toit ou aux autres parties communes de l'immeuble ou de réparation.~~

~~Les personnes ayant la jouissance des terrasses~~ **H. Balcons :**

~~Les propriétaires d'un lot privatif jouissant d'un balcon~~ devront toujours veiller à l'étanchéité ~~dude son~~ revêtement. ~~En cas de la toiture sis sous celui~~ défaut d'étanchéité ~~de leur terrasse susdite.~~

~~L'entretien de la terrasse et de l'étanchéité du~~ revêtement ~~de la toiture sous jacente à la terrasse est également ayant entraîné des dégâts à l'étage inférieur, les réparations de ces dégâts seront~~ à leur charge exclusive.

~~b) La (les) partie(s) non privative(s) de la toiture ne seront accessibles qu'en cas de démenagement, emménagement, nécessité ou sinistre.~~

### **H. Cours, jardins et terrasses :**

~~a) La société « Entreprises Amelineckx » a le droit d'affecter en tout ou en partie, les jardins et les cours à la jouissance exclusive de l'un ou de l'autre lot privatif du rez de chaussée ou du premier étage, par stipulation expresse. Cette affectation ne modifie en rien le statut commun de ces cours et jardins.~~

~~b) Les propriétaires de lots privatifs bénéficiaires de la jouissance d'un jardin ou d'une cour supporteront seuls les frais d'entretien et de réparations auxquels ils sont tenus.~~

~~c) Les copropriétaires~~ Ils ~~devront, en outre, permettre à tous moments, tout moment~~ le libre accès ~~à leur cour ou à leur jardin~~ aux balcons dans l'intérêt de la copropriété, notamment pour effectuer des travaux soit aux parties communes de l'immeuble, soit à un autre lot privatif, ~~ou encore pour faciliter l'emménagement ou le(s) démenagement(s).~~

~~d) Les obligations décrites sub c) ci dessus, s'imposent également au propriétaire d'un lot privatif jouissant d'une terrasse ou d'un balcon, même si ceux-ci~~ De plus, les balcons sont parties privatives et, en outre, ~~ceux-ci seront~~ grevés d'une servitude de passage en faveur des échelles et des escaliers vers les sorties de secours ~~ainsi que les dispositifs généralement quelconques du démenagement (fixe et/ou mobile)~~ de manière à permettre l'évacuation de

## LES STATUTS DE L'ACP DE GAULLE IV

l'immeuble en cas de nécessité, ~~l'entretien et la réparation de ces escaliers et échelles ou encore pour faciliter et/ou permettre le(s) déménagement(s) à quelque niveau que ce soit de l'immeuble.~~

e) Chaque propriétaire d'appartement ou studio avec balcon ~~ou terrasse~~ devra nettoyer les crépines pour permettre un écoulement des eaux.

### **I. Circulation des véhicules :**

a) Le syndic de l'immeuble prendra toutes les mesures nécessaires au maintien de la sécurité du trafic sur les routes d'accès, l'aire de roulage et les parkings de l'immeuble, objet du présent acte de base. ~~Il apposera à cette fin, toutes plaques de signalisation et lignes de peinture sur le sol de telle façon que la signalisation soit également claire pour les non-copropriétaires. Il sera donc fait usage dans la mesure du possible de la signalisation établie par le Code de la Route.~~

b) Sur tout le domaine immobilier, objet du présent acte de base, une limitation de vitesse à huit kilomètres ~~l'heure sera imposée. Une plaque imposant cette limitation sera apposée à tout accès à partir de la voirie publique.~~ /heure sera imposée.

c) ~~Toutes les plaques de signalisation devront être visibles de nuit.~~

### **CHAPITRE IV : ADMINISTRATION DE LA COPROPRIETE :**

#### **Section I : L'assemblée générale des copropriétaires :**

##### **Article 13 : Principes :**

~~L'assemblée générale décide souverainement des intérêts communs des copropriétaires dans l'immeuble.~~

Tous les copropriétaires de l'immeuble prennent l'engagement de se conformer aux décisions de l'assemblée générale constituée **: Modifications au style et** ~~délibérant suivant les règles ci-après formulées.~~ **à l'harmonie de l'immeuble :**

Les décisions régulièrement prises lient tous les copropriétaires, y compris ceux ~~Ce~~ qui étaient absents ou qui s'y seraient opposés.

##### **Article 14 : Composition de l'assemblée :**

## LES STATUTS DE L'ACP DE GAULLE IV

---

~~L'assemblée générale se compose de tous les propriétaires d'un lot privatif.~~

~~Les copropriétaires indivis d'un lot ne peuvent exercer leur droit de vote que par concerne le truchement d'un mandataire au nom de l'indivision du groupe.~~

~~A défaut de mandataire commun, les copropriétaires d'un lot ne peuvent qu'assister à l'assemblée générale sans prendre part au vote.~~

~~Les mêmes dispositions s'appliquent lorsqu'un lot est l'objet d'un droit d'usufruit, d'emphytéose, d'usage ou d'habitation. La composition de l'assemblée est établie par la liste des présences, signée par les copropriétaires.~~

~~Le gérant doit toujours être convoqué aux assemblées générales.~~

### **Article 15 : Convocation :**

~~Les convocations à l'assemblée générale seront envoyées par courrier ordinaire ou remises par porteur. Elles doivent être envoyées dix jours francs avant l'assemblée. Elles doivent mentionner l'ordre du jour, indiquer le lieu, le jourstyle et l'heure à laquelle se tiendra l'assemblée.~~

~~Les convocations sont valablement adressées au domicile élu par chaque copropriétaire, conformément à l'article 71 du présent règlement, sauf notification de son changement de domicile, faite au gérant par pli recommandé.~~

### **Article 16 : Assemblée générale ordinaire :**

~~L'assemblée générale ordinaire se réunit obligatoirement une fois par an à 14.00h. Cette assemblée ne sera pas convoquée pendant les mois de juillet et août.~~

### **Article 17 : Assemblée générale extraordinaire :**

~~L'assemblée générale extraordinaire se réunit chaque fois que le gérant le jugera nécessaire et aussi sur la demande écrite par pli recommandé qui en sera faite au gérant par les propriétaires représentant vingt pour cent des quotités de l'immeuble.~~

~~Si dans les trente jours de l'envoi de la lettre recommandée prévue ci-dessus, le gérant n'a pas convoqué l'assemblée générale extraordinaire, celle-ci l'harmonie de l'immeuble ne pourra~~

## LES STATUTS DE L'ACP DE GAULLE IV

---

~~être convoquée d'office-modifié que par les copropriétaires représentant au moins vingt pour cent des quotitésune décision de l'immeuble.~~

~~Il en sera de même s'il n'y a pas de gérant en fonction.~~

~~En cas d'urgence, l'assemblée générale extraordinaire peut être convoquée sans respecter le détail de convocation prévu à l'article 15 ci-dessus.~~

### Article 18 : Organisation de l'assemblée générale :

~~A. L'assemblée générale est présidée en principe par le gérant. L'assemblée générale peut toutefois se choisir un autre président, parmi lesprise soit à la majorité des deux-tiers des voix des copropriétaires présents. Le président est assisté de deux scrutateurs nommés par l'assemblée.~~

~~B. Les votes se font à main levée, à haute voix \_ou par bulletin écrit suivant ce qu'en décide l'assemblée. Chaque propriétaire possède autant de voix que de quotités dans lesreprésentés si cela concerne des parties communes.~~

~~C. Il est permis à tout copropriétaire de se faire représenter à l'assemblée générale par un mandataire de son choix. Les procurations doivent être remises au président pour être annexée à la liste des présences. Une procuration peut toujours servir pour la seconde assemblée qui devrait se tenir après une première n'ayant pu délibérer.~~

~~L'assemblée générale pourra limiter le nombre de procurations dont un seul mandataire peut être porteur.~~

~~Les personnes morales seront représentées par un mandataire spécial qui devra justifier ses pouvoirs.~~

~~Les personnes qui sont au service de la communauté ne peuvent pas représenter un copropriétaire.~~

### Article 19 : Quorum et majorité :

~~L'assemblée ne peut délibérer que si plus de la moitié des propriétaires sont, soit à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, sans avoir pour autant égard au nombre de quotités que ceux-ci représentent.~~

## LES STATUTS DE L'ACP DE GAULLE IV

---

~~Si une assemblée ne réunit pas le quorum requis, une nouvelle assemblée est convoquée, sur le même ordre du jour, à quinze jours et au moins trois semaines au plus à compter de la date de l'assemblée qui n'était pas en nombre. La convocation à la nouvelle assemblée stipule qu'il s'agit d'une assemblée faisant suite à celle qui n'a pu délibérer.~~

~~La nouvelle assemblée délibère valablement sans condition de quorum.~~

~~Sauf dérogation expresse ou légale, toutes les délibérations de l'assemblée générale se font à la majorité simple des voix.~~

### **Article 20 : Pouvoirs de l'assemblée générale :**

~~L'assemblée générale a les pouvoirs les plus étendus en se conformant à l'acte de base, au présent règlement et aux lois en la matière de décider souverainement des intérêts communs.~~

~~L'assemblée ne peut délibérer et voter que sur les points inscrits à l'ordre du jour. Les points soulevés sous le « divers » ne peuvent être valablement votés que si le détail en figurait au préalable à l'ordre du jour.~~cela concerne des parties privatives.

~~A titre exemplatif, ces pouvoirs sont notamment les suivants :~~

~~— Administrer l'immeuble et régler son occupation et son entretien en application du présent règlement.~~

~~— Décider les travaux à effectuer aux parties communes de l'immeuble, notamment dans le cadre de l'article 7 ci-dessus.~~

~~— Décider des travaux quant aux choses communes, que ceux-ci soient nécessaires ou simplement utiles, tels, notamment la modification ou l'adaptation de certaines installations communes.~~

~~— Autoriser des travaux dans les lots privatifs, en application de l'article 6 ci-dessus.~~

~~— Nommer le gérant, sous réserve toutefois de la clause de premier gérant stipulée à l'article 22 ci-dessous.~~

~~— Désigner un conseil de gérance, auquel elle peut déléguer des pouvoirs spéciaux, tels que la surveillance de la gestion du gérant, l'examen des comptes, l'exécution des travaux nécessaires mais non urgents, etc.~~

## LES STATUTS DE L'ACP DE GAULLE IV

---

- ~~—Etablir ou modifier le règlement d'ordre intérieur et le règlement de la conciergerie.~~
- ~~—Mouvoir toute action en justice, tant en demande qu'en défense, sous réserve des pouvoirs expressément délégués au gérant à cet effet par l'article 24 ci-dessous.~~
- ~~—Décider la création d'un fonds de réserve, dont elle fixe les modalités de gestion et d'affectation, destiné à couvrir l'amortissement des installations communes (chauffage, ascenseur, etc.).~~

### Procès verbaux :

~~Les délibérations de l'assemblée générale font l'objet d'un procès-verbal dont copie est adressée à chaque copropriétaire et dont l'original est conservé par le gérant avec la liste des présences et les procurations sauf si le procès-verbal est établi par le notaire.~~

### Section II : Le gérant :

## CHAPITRE II : ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES :

### Article 21 : Nomination du gérant :

~~L'administration journalière de l'immeuble est confiée à un gérant nommé par l'assemblée générale. Afin d'éviter que le gérant soit en même temps Juge et partie, il devra être désigné en dehors 14 : Association des copropriétaires, locataires ou habitants de l'immeuble objet du présent acte de base. De plus, le gérant devra toujours être une société agréée par la Fédération Nationale des Chambres Immobilières. :~~

~~L'assemblée générale fixe la durée de son mandat et le montant de sa rémunération.~~

### Article 22 : Premier gérant :

~~Par dérogation à l'article 21 supra, la société « Entreprises Amelineckx » désigne comme premier gérant de l'immeuble, la Société Anonyme « GERIM », dont le siège social est établi à Schaerbeek, 4, place Solvay et élisant domicile pour cet immeuble audit siège social.~~

~~Cette mission s'étendra sur une période de quatre ans, qui prend cours au jour où vingt-cinq pour cent des quotités dans les parties communes sont prises en possession par les copropriétaires.~~



## LES STATUTS DE L'ACP DE GAULLE IV

~~L'assemblée générale ne pourra en aucune manière révoquer le présent mandat de quatre ans confié au premier gérant de l'immeuble, la SA « GERIM ».~~

~~La gérance de l'immeuble reprend toutes les tâches attribuées au syndic par le règlement de copropriété.~~

~~Chaque propriétaire sera tenu de verser sa part contributive des frais et charges communes en ce compris la rémunération normale de la gestion de l'immeuble à la société comparante et/ou le syndic à ce désigné.~~

~~L'assemblée générale devra déléguer un ou deux commissaires chargés d'examiner toutes les pièces, comptes, bilan, etc., en rapport avec ladite gérance. Ces commissaires devront examiner les pièces justificatives des paiements comme entre autres les factures. Cet examen se fera sans déplacement des pièces, en collaboration avec le syndic de l'immeuble pendant les jours ouvrables et les heures normales de bureau. Le gérant pourra mettre fin à son mandat moyennant un préavis de trois mois à remettre au co-gérant ou au président de l'immeuble.~~

~~La rémunération du syndic de l'immeuble est fixée à (Taxe sur la Valeur Ajoutée et toutes taxes futures en sus) :~~

~~a) cent septante francs par mois par appartement, studio ou propriété commerciale ;~~

~~b) quinze francs par mois pour emplacement de voiture ;~~

~~c) neuf cents francs par mois pour tout l'immeuble pour les frais d'administration.~~

~~Toutes prestations en dehors de la gestion courante telle que l'assemblée générale extraordinaire, les travaux hors entretien courant, les visites techniques, les réceptions, les défenses des intérêts, seront facturées au tarif horaire de la Fédération Nationale des Chambres immobilières de Belgique.~~

~~Cette rémunération ainsi fixée est basée sur l'index des prix à la consommation du royaume, à savoir 140,57 de mai mil neuf cent quatre vingts et sera automatiquement adaptée proportionnellement à l'index du premier janvier de chaque année.~~

~~Ces montants seront de plein droit augmentés ou diminués en tenant compte de l'index de base.~~

### **Article 23 : Cogérant :**

## LES STATUTS DE L'ACP DE GAULLE IV

~~L'assemblée générale peut élire un cogérant dont elle fixe la rémunération. Le cogérant peut se faire assister par un conseil de gérance non rémunéré, dont il est le président.~~

~~Toutes les décisions sont prises à la majorité simple. En cas d'égalité des voix, celle du président sera prépondérante.~~

~~Ce conseil de gérance surveille la gestion du gérant, examine ses comptes, délibère avec lui sur toutes les questions importantes de la gestion journalière notamment sur l'opportunité des travaux nécessaires, mais non urgents.~~

~~Le conseil de gérance convoque l'assemblée générale en cas de décès ou de démission du gérant, de même qu'en cas d'absence du gérant en fonction.~~

~~Le cogérant et son conseil de gérance ne peuvent en aucun cas limiter les pouvoirs du gérant ni se substituer à lui.~~

### **Article 24 : Pouvoirs du gérant :**

~~Le gérant assume la gestion journalière de l'immeuble, se conformant en ceci aux pouvoirs qui lui sont conférés par le présent règlement et aux décisions des assemblées générales.~~

~~Il doit notamment, la liste ci-dessous étant à titre purement exemplatif :~~

- ~~— veiller au bon entretien des parties communes ;~~
- ~~— assurer le fonctionnement des installations communes et fixer les conditions et la mise en fonctionnement de ces installations communes ;~~
- ~~— assurer les réparations et travaux ordonnés par l'assemblée générale et commander ceux que l'urgence rend indispensables ;~~
- ~~— tenir la comptabilité de l'immeuble et notamment assurer le paiement des dépenses communes et le recouvrement des recettes pour compte de la copropriété ; présenter annuellement à chaque copropriétaire son compte particulier et annuellement à l'assemblée générale les comptes généraux ;~~
- ~~— gérer les fonds de réserve, s'il échet ;~~
- ~~— conserver le règlement d'ordre intérieur de l'immeuble et les archives intéressant les copropriétaires et en délivrer les copies conformes, s'il échet ;~~

## LES STATUTS DE L'ACP DE GAULLE IV

---

~~—sousscrire au nom~~ 1- Dénomination - Siège :

Cette association est dénommée « ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES RESIDENCE DE GAULLE IV A LIEGE QUAI DE GAULLE 11 ET RUE CAPITAINE ».

Elle a son siège dans l'immeuble, à 4020 Liège, Quai de-Gaulle 11. Elle est titulaire du numéro d'entreprise suivant : 0887.514.267.

2- Personnalité juridique - Composition :

L'association des copropriétaires dispose de la personnalité juridique.

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

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

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

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

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

L'association des copropriétaires ne peut avoir d'autre patrimoine que les meubles nécessaires à l'accomplissement de son objet, qui consiste exclusivement dans la conservation et l'administration de l'immeuble ou du groupe d'immeubles bâtis. Le patrimoine de l'association des copropriétaires est composé, au minimum, d'un fonds de roulement et d'un fonds de réserve, définis à l'article 23 a) 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.

## LES STATUTS DE L'ACP DE GAULLE IV

---

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 ~~tous les contrats d'assurances ;~~

~~—instruire les contestations relatives aux parties communes survenant avec des tiers ou entre les propriétaires, faire rapport à l'assemblée et en cas d'urgence est constitué par des apports périodiques des copropriétaires décidés par l'assemblée générale. Le syndic peut prendre toutes les mesures conservatoires qui s'imposent ; judiciaires et extrajudiciaires pour la récupération des charges.~~

~~—en exécution des décisions de l'assemblée générale représenter les copropriétaires en justice, tant en demande qu'en défense. A cette fin, chacun des copropriétaires donne en souscrivant aux présentes, un mandat contractuel et irrévocable au gérant en fonction.~~

~~Il est en outre précisé que le gérant a le pouvoir d'agir d'initiative au nom de tous les copropriétaires pour assurer le recouvrement des sommes dues par l'un d'entre eux à la copropriété.~~

~~Le présent acte donne en outre mandat exclusif et irrévocable au gérant de désigner, dans les formes et des délais prévus par l'article 3/B du cahier des charges particuliers, l'expert chargé par procéder, au nom de la communauté, à la réception des parties communes de l'immeuble.~~

**Section** 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 :

## LES STATUTS DE L'ACP DE GAULLE IV

---

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<sup>er</sup>, 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

## LES STATUTS DE L'ACP DE GAULLE IV

liquidateurs se prescrivent par cinq ans, à compter de la transcription prévue au paragraphe précédent.

### **CHAPITRE III : ~~Comptabilité~~: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 2515 : Charges communes :**

Les charges communes sont, de façon générale, celles qui ont trait :

- a) A l'entretien, l'usage, la réparation, le renouvellement, l'administration des choses communes.
- b) Au concierge, s'il y en a un, tels le salaire, les charges sociales et fiscales, les primes d'assurances, de même la charge des avantages en nature dans la mesure où ceux-ci sont décidés par l'assemblée générale.
- c) Aux frais d'installation, d'achat et d'entretien du mobilier commun, tels les tapis, les lustres, les appliques, les plafonniers et tout le matériel destiné à l'entretien des parties communes (cireuse, aspirateur, tondeuse, poubelle, etc.).
- d) Aux assurances relatives aux choses communes ou à la responsabilité civile des propriétaires.
- e) Aux frais de procédure intéressant la copropriété et notamment les frais quels qu'ils soient exposés par le gérantsyndic pour le recouvrement des charges communes.
- f) Aux charges publiques, pour autant qu'elles ne soient pas enrôlées au nom d'un copropriétaire et en général à tout ce qui est relatif comme frais ou charges exposés.
- g) A la rémunération du gérant et éventuellement des membres du conseil de gérancesyndic.
- h) A l'un ou l'autre service ou à l'une ou l'autre installation qui bien que mis à la disposition de tous les propriétaires, pourrait être utilisée plus ou moins fréquemment par l'un ou l'autre.

## LES STATUTS DE L'ACP DE GAULLE IV

i) Sont aussi charges communes, les sommes dues par un copropriétaire défaillant ~~contre lequel seront prises les mesures décrites à l'article 34 jusqu'à l'apurement de sa dette.~~

j) Sont aussi charges communes, les frais et honoraires de l'expert mandaté pour procéder à la réception des travaux dans les parties communes de l'immeuble.

### **Article 2616 : Répartition des charges :**

a) Sauf dérogation, toutes les charges communes se répartissent entre tous les copropriétaires dans la proportion de leurs ~~quotités~~quotes-parts respectives dans les parties communes.

b) ~~Au cas où l'immeuble, objet de cet acte de base posséderait une double série de quotités, l'une dans le terrain, l'autre dans les constructions, il est précisé que seules les quotités dans les constructions entreraient en ligne de compte pour le calcul des charges communes.~~

c) ~~Si la société « Entreprises Amelinekx » installe des compteurs individuels pour l'eau chaude et pour l'eau froide, la~~La répartition des charges d'eau chaude et d'eau froide, se fera sur base de la consommation renseignée par ~~lesdits compteurs. Il en sera de même si l'assemblée générale décide à la majorité des septante-cinq pour cent des quotités représentées, de placer de tels compteurs~~les compteurs individuels.

### **Article 2717 : Frais de chauffage :**

a) ~~De même, il est stipulé, sauf dérogation, qu'en ce qui concerne les frais de chauffage, qu'un~~un quart de ceux-ci sera à charge des copropriétaires d'après leurs ~~quotités~~quotes-parts dans les parties communes, ~~même s'ils ne font pas usage du chauffage.~~

b) ~~Il est stipulé, en outre, que si pour ce qui concerne les frais du chauffage, la société « Entreprises Amelinekx » ne prévoit pas de compteurs de chaleur, les frais de chauffage seront à charge des copropriétaires en proportion de leurs quotités dans les parties communes, même lorsqu'ils n'utilisent pas le chauffage, sauf dérogations.~~

c) Les trois autres quarts seront répartis entre les copropriétaires d'après les indications des compteurs de chaleur, placés sur les radiateurs et ce, suivant les dispositions de la firme chargée du placement, du contrôle et de l'entretien de ces compteurs.

Il est, en outre, précisé que les garages n'interviennent ni dans les frais de chauffage, ni dans ceux de l'eau chaude, sauf si une consommation directe y est possible.

## LES STATUTS DE L'ACP DE GAULLE IV

### Dérogation dans les participations des frais d'eau chaude et froide :

~~La participation aux frais d'utilisation de l'installation de l'eau chaude et froide de la propriété commerciale sera égale à la participation de l'appartement possédant le plus grand nombre de quotités dans les parties communes de l'immeuble.~~

~~Cette dérogation ne peut être prise en considération si le rez-de-chaussée commercial a été divisé en plusieurs propriétés commerciales plus petites ou s'il est constaté que, dans le grand rez-de-chaussée commercial, les installations existantes ont été étendues et/ou si la consommation d'eau chaude et froide augmente et devient supérieure à celle de l'appartement type qui aurait servi de base pour l'établissement d'un accord forfaitaire.~~

### Article 2818 : Dérogation à la répartition des frais :

Lorsqu'il n'existe pas de communication entre l'entrée commune de l'immeuble et l'éventuel rez-de-chaussée commercial par une porte donnant accès au hall commun, la propriété commerciale ne devra pas intervenir dans les frais d'exécution, d'entretien et d'exploitation du hall, le(s) ascenseur(s) de l'ascenseur et de la ~~(les)~~ cage(s) d'escaliers. La participation dans les frais de concierge sera toujours obligatoire.

Le propriétaire du rez-de-chaussée commercial qui ne communique pas avec l'entrée commune pourra ~~toujours~~ établir cette communication, à ses frais exclusifs, sous sa responsabilité et à condition que les constructions existantes permettent l'exécution d'une telle communication.

~~Une communication existante pourra toujours être supprimée.~~ Les plans d'exécution et les modifications éventuelles (accès) devront être approuvés avant leur mise en œuvre par l'assemblée générale des copropriétaires.

Si cette communication n'est pas utilisée, ce dernier fait n'exclut pas la participation aux frais d'exécution et d'entretien du hall et de la cage d'escalier. L'élément déterminant de la participation du rez-de-chaussée commercial aux frais d'exécution, liés à l'exécution de travaux d'entretien ~~et d'exécution~~ du hall, ascenseur(s) de l'ascenseur et de la cage d'escaliers est donc le fait qu'il y ait ou non un accès de cette propriété commerciale au hall commun.

### Article 29 : Prise d'effet du régime 19 : Modification de la copropriété quant aux répartition des charges :



## LES STATUTS DE L'ACP DE GAULLE IV

---

La répartition proportionnelle des charges faisant l'objet de la présente section, ne peut être modifiée que par une décision de l'assemblée générale statuant à la majorité des quatre-vingtièmes des voix des copropriétaires présents ou représentés.

### **Article 20 : Augmentation des charges :**

Dans le cas où un copropriétaire augmenterait les charges communes :— pour son profit personnel, il supportera seul cette augmentation.

~~Tous les copropriétaires, sans exception, même ceux dont les lots privatifs ne seraient pas achevés ni occupés pour quelque cause que ce soit, supporteront les charges communes, en ce compris les frais du chauffage de l'immeuble avant la prise d'effet de la copropriété, conformément aux articles ci-dessus, à dater de la remise des clefs à des copropriétaires représentant au moins vingt-cinq pour cent des quotités de l'immeuble.~~

Le supplément d'intervention sera établi par l'assemblée générale à la majorité des quatre-vingtièmes 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 21 : Recettes communes :**

Les copropriétaires ont droit aux recettes communes de l'indivision dans la mesure de leurs quotes-parts dans celle-ci.

Le syndic a mandat pour encaisser les recettes communes.

Il en donne valable quittance.

~~frais de concierge, tels que plus amplement décrits~~

### **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,

## LES STATUTS DE L'ACP DE GAULLE IV

---

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 253.86, § 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, ~~seront toutefois à)~~ 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 :

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

## LES STATUTS DE L'ACP DE GAULLE IV

---

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 DE GAULLE IV

---

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<sup>er</sup>, 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<sup>er</sup> 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.

## LES STATUTS DE L'ACP DE GAULLE IV

---

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 : Comptabilité :**

#### **a) 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 des copropriétaires dès l'entrée en fonction de la concierge, même si ce moment se situe avant la livraison d'au moins vingt cinq pour cent des quotités dans l'immeuble.

### **Article 30 :**

Toutefois, quand un immeuble est érigé en plusieurs blocs ou parties dont la construction ou l'achèvement se fait plus ou moins séparément à différentes époques, deux ou plusieurs communautés séparées pourront être formées pour chacun de ces blocs.

Les acquéreurs, par le seul fait de leur acquisition, donnent mandat irrévocable au gérant de répartir les frais afférents à tout ce qui serait commun aux divers blocs (par exemple : zone verte, plantations, voiries, conduites souterraines, etc.). Une communauté spéciale pourra être créée à cette fin.

### **Article 31 :**

Pour la tenue de la comptabilité de l'immeuble, le gérant ouvrira un compte en banque. Ce compte est destiné à payer tous les frais, charges et dépenses concernant les parties communes

## LES STATUTS DE L'ACP DE GAULLE IV

---

~~et à recevoir toutes les recettes. Tous mouvements de fonds se feront exclusivement par ce compte.~~

~~Tous les ans, pendant la quinzaine qui précédera l'assemblée générale ordinaire et ce, les mardis et vendredis de quatorze à dix-sept heures, le gérant devra tenir ses comptes avec les pièces à l'appui, à la disposition de tous les copropriétaires qui pourront en prendre connaissance sans déplacement des documents.~~

~~Le gérant est également autorisé à ne dresser annuellement qu'un décompte. Dans ce cas des appels provisionnels seront établis par le gérant, à des époques et des montants qu'il fixe.~~

### **Article 32 : Provision :**

~~Pour faire face aux dépenses courantes de la copropriété, chaque propriétaire d'un lot privatif paiera une provision équivalente à cinq francs, à multiplier par le nombre de quotités que possèdent, dans les parties communes de l'immeuble, les différents éléments privatifs et le tout, sous réserve du droit pour le syndic d'adapter la provision permanente en fonction de l'évolution des coûts. La société « Entreprises Amelinekx » se chargera de réclamer cette provision permanente à chaque propriétaire d'éléments privatifs de manière à constituer un fonds de roulement pour la gestion de l'immeuble et se chargera de la transmettre au syndic d'un lot privatif.~~

~~Au cas où le propriétaire vendrait son bien, ladite provision lui sera restituée après déduction des charges restant dues, s'il échet ; il en donnera quittance au syndic.~~

~~Un propriétaire ne peut de son propre chef transmettre son droit à la provision au nouvel acquéreur, une telle transaction serait nulle et non avenue, seul le syndic étant habilité pour régler ces matières.~~

~~Le règlement des charges communes ne peut en aucun cas se faire au moyen de cette provision, laquelle doit rester intacte. Son montant est sujet à réajustement selon l'évolution des coûts.~~

~~En cas de dépenses exceptionnelles, notamment pour l'exécution des travaux importants, le gérant pourra faire appel à une provision supplémentaire dont il fixera lui-même le montant.~~

**Article 33:2.** 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

## LES STATUTS DE L'ACP DE GAULLE IV

---

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.

### **b) Paiement des charges communes :**

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.

Tous les copropriétaires devront effectuer le paiement au syndic dans les trente jours de la date d'invitation à payer les acomptes et/ou les décomptes des charges communes. Le copropriétaire resté en défaut de paiement après le délai des trente jours encourra de plein droit et sans mise en demeure, une indemnité de ~~vingt-cinq francs par jour de retard~~ 12 % l'an à dater de l'expiration dudit terme, toute quinzaine entamée étant due.

~~Cette indemnité de retard sera portée de plein droit à cinquante francs par jour à compter du dixième jour suivant la date de dépôt à la poste par le gérant d'une lettre recommandée réclamant le paiement de la provision et servant de mise en demeure jusqu'à y compris le jour du complet paiement. Les indemnités versées seront réunies et feront partie du fonds de réserve pour la gestion de l'immeuble.~~

Les copropriétaires restant en défaut de payer, malgré la mise en demeure du syndic, assortie des indemnités mentionnées ci-dessus, pourront être poursuivis judiciairement par le syndic, titulaire d'un mandat irrévocable ~~lui attribué par les présentes et de durée égale à la durée où il est en fonction.~~

**Article 34 :** Les indemnités de retard versées seront réunies et feront partie du fond de réserve pour la gestion de l'immeuble.

## LES STATUTS DE L'ACP DE GAULLE IV

### **c) Recouvrement des charges communes :**

Le ~~gérantsyndic~~ est autorisé pour le recouvrement des charges communes :

a) A assigner les copropriétaires défaillants au paiement des sommes dues.

A cette occasion, il ne doit justifier d'aucune autorisation spéciale à l'égard des tribunaux et des tiers.

Les copropriétaires lui donnent mandat exprès et irrévocable à cette fin. Une clause de solidarité est établie en cas de division du droit de propriété portant sur un lot privatif. Les indivisaires sont solidairement et indivisiblement responsables des sommes dues par chacun. Dès lors, le syndic peut assigner n'importe lequel des indivisaires au paiement de la totalité des sommes due pour le lot concerné.

~~b) A toucher lui-même à due concurrence ou à faire toucher par un organisme bancaire désigné par lui, les loyers et charges revenant au copropriétaire défaillant, délégation des loyers contractuelle et irrévocable étant donnée au gérant par chacun des copropriétaires pour le cas où ils seraient défaillants envers la copropriété.~~

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

Le locataire sera valablement libéré à l'égard de son bailleur des sommes pour lesquelles le ~~gérantsyndic~~ lui a donné quittance.

~~e) A réclamer aux copropriétaires, à titre de provision, en proportion de leurs quotités dans l'immeuble, la quote part du défaillant dans les charges communes.~~

### **Article 35 : Mutation des lots :**

~~Toute mutation, qu'elle soit par décès ou entre vifs, à titre onéreux ou à titre gratuit, doit être dans le mois de sa date notifiée au gérant par le nouveau propriétaire et ce, par une lettre recommandée à la poste.~~



## LES STATUTS DE L'ACP DE GAULLE IV

---

~~Dans les deux mois de la réception de cette notification, le gérant doit indiquer au nouveau propriétaire le montant des sommes appelées qui ne sont pas encore payées à la copropriété par l'ancien copropriétaire.~~

~~Lorsque cette indication est donnée dans le délai prévu, le nouveau propriétaire est responsable envers les copropriétaires des arriérés incombant à l'ancien copropriétaire.~~

~~Lorsque le gérant ne donne pas cette indication dans le délai qui lui est imparti, le nouveau copropriétaire n'est pas responsable du montant~~

### **d) Comptes annuels de l'association des copropriétaires :**

~~Les comptes de ces appelsgestion de fonds impayés.~~

~~A défaut de notification par le nouveau propriétaire, l'ancien et le nouveau sont solidairement responsables du paiement de toutes les sommes mises en recouvrement avant la mutation.~~

### **Article 36 : Recettes communes :**

~~Les l'association des copropriétaires ont droit aux recettes communes de l'indivision dans la mesure de leurs quotités dans celle-ci.~~

~~Le gérant a mandat pour encaisser les recettes communes.~~

~~Il en donne valable quittance.~~

## **CHAPITRE V : TRAVAUX :**

### **Article 37 :**

~~Les travaux d'entretien, de réparation, de réfection ou de remplacement, qui concernent les choses communes, se subdivisent comme suit :~~

#### **a) Travaux nécessaires et urgents :**

~~Ces travaux, quelle que soit leur importance seront décidés d'office par le gérant.~~

#### **b) Travaux nécessaires mais non urgents :**

~~Ces travaux, pour autant que leur coût ne dépasse pas cinq cents francs par appartement sur base de l'index des prix de détail à la consommation au premier janvier mil neuf cent~~

## LES STATUTS DE L'ACP DE GAULLE IV

~~septante, seront décidés par le gérant après avis favorable du conseil de gérance, si celui-ci a été créé.~~

~~Si le coût des travaux dépasse la somme de cinq cents francs par appartement, ils ne pourront être décidés qu'en application d'une délibération, tenus par le syndic, sont présentés à l'approbation de l'assemblée générale statuant à la majorité simple des voix ordinaires.~~

### **e) Travaux de transformation, de modification ou d'amélioration des parties ou installations communes :**

Tous les ans, pendant la quinzaine qui précédera l'assemblée générale ordinaire le syndic devra tenir ses comptes avec les pièces à l'appui, à la disposition de tous les copropriétaires qui pourront en prendre connaissance sans déplacement des documents.

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 24 : Genre de réparations et travaux :**

Les travaux sont répartis en deux catégories :

-actes conservatoires et d'administration provisoire ;

-autres réparations ou travaux.

### **Article 25 : 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.

## LES STATUTS DE L'ACP DE GAULLE IV

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 26 : 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 pourrontpeuvent être décidés qu'en application d'une délibération de l'assemblée générale, statuant à qu'à la majorité de septante cinq pour cent des quotités représentéesdes 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 38-27 : Compétences du copropriétaire eu égard aux travaux :

Les travaux de peinture et de lavage ~~auxdes~~ façades, y-compris les châssis, garde-corps, volets ou persiennes, seront ~~effectuéscommandés~~ par ~~les soins du gérantle syndic~~ après décision de l'assemblée générale, ~~statuant à la majorité simple des voix.~~

Aucun propriétaire ne pourra, sans l'assentiment exprès de l'assemblée générale, prendre l'initiative de faire peindre lui-même encore qu'il en supporterait les frais, les châssis, les volets, les persiennes et les portes extérieures de son appartement, de même que les murs et plafonds de ses ~~terrassesbalcons~~.

## CHAPITRE VI : LA CONCIERGE :

### Article 39 :

~~Sous réserve des dispositions de l'Arrêté Royal rendant obligatoire la convention collective de travail numéro 31 conclue au sein du conseil national du Travail le vingt deux novembre mil neuf cent septante sept, publié au Moniteur belge du vingt deux mars mil neuf cent septante huit concernant les conditions de travail des concierges d'immeubles à appartements, le gérant engage, surveille et révoque la concierge et les femmes de charge dont il fixe le salaire. Le gérant engage éventuellement le jardinier.~~

## LES STATUTS DE L'ACP DE GAULLE IV

---

~~Il en est de même pour tout autre personnel qui serait chargé de l'entretien journalier dans l'immeuble.~~

~~La concierge assume la surveillance de l'immeuble. Elle doit signaler au gérant, qui en fera éventuellement rapport à l'assemblée générale, les contraventions au règlement d'ordre intérieur.~~

~~Elle doit assurer le nettoyage et l'entretien ordinaire de toutes les parties et installations communes de l'immeuble, y compris les trottoirs, les cours et jardins, les aires d'accès aux parties communes et privatives.~~

~~Elle doit accepter tous les plis et paquets destinés à l'un ou l'autre des occupants de l'immeuble et les remettre à leur destinataire au plus tôt, pour autant que cette acceptation n'entraîne pas le paiement d'une somme quelle qu'elle soit.~~

~~Elle surveille les lots privatifs en cas d'absence des occupants, mais sans engager sa responsabilité ou celle de la copropriété.~~

~~La concierge ne peut exécuter de travaux pour le compte des occupants de l'immeuble.~~

~~Les tâches de la concierge sont définies dans un règlement particulier qui est arrêté par l'assemblée générale et qui peut être modifié par elle.~~

### **CHAPITRE VII : REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR :**

#### **Article 40 :**

~~Le présent règlement de copropriété peut être complété par un règlement d'ordre intérieur ou par des règlements particuliers arrêtés par l'assemblée générale qui statue à la majorité simple des voix.~~

~~Ces règlements ne sont pas de droit réel et leur transcription n'est donc pas nécessaire.~~

~~Ces règlements peuvent être modifiés par l'assemblée générale statuant comme dit ci-dessus.~~

~~Le respect de ces règles doit être imposé dans tout acte de cession et dans tout bail.~~

~~En cas d'infraction à ces règlements, comme en cas d'infraction à une disposition du présent règlement de copropriété, l'assemblée générale peut obliger un propriétaire de résilier le bail~~

## LES STATUTS DE L'ACP DE GAULLE IV

conclu avec l'occupant défaillant, sans préjudice de tous droits à dommages-intérêts s'il y a lieu.

### CHAPITRE VIII : ANTENNES RADIO-TELEVISION :

#### Article 41 :

Tous les frais afférents aux antennes communes de radio ou de télévision seront supportés par tous les copropriétaires d'appartements ou de flats en proportion de leurs quotités dans l'immeuble et même par ceux dont l'appartement ou le flat ne seraient pas raccordés.

L'assemblée générale peut décider à la majorité simple des voix de toutes transformations concernant ces antennes et qui auraient pour objet d'élargir les possibilités de réception.

Dans pareil cas, les charges et travaux de transformation incomberaient à tous les copropriétaires, même à ceux dont les lots ne seraient pas raccordés.

### CHAPITRE IV : APPAREILLAGE POUR LA PROTECTION CONTRE L'INCENDIE ET CONTRE LA POLLUTION DE L'AIR :

#### Article 42 :

Conformément au cahier des charges, la société « Entreprises Amelinckx » peut installer ou faire installer dans l'immeuble, tout appareillage contre la pollution de l'air ou pour la protection contre l'incendie, qui lui paraît le mieux approprié, le cas échéant et en se conformant aux stipulations des autorités compétentes.

Si ces appareillages n'ont pas été prévus par la société « Entreprises Amelinckx », l'assemblée générale des copropriétaires pourra décider leur installation ou leur placement à la simple majorité des voix et le gérant reçoit, dans ce cas, mandat irrévocable pour passer toute convention à cet effet au nom et pour compte des copropriétaires.

Les mêmes règles sont d'application pour le placement des compteurs individuels (électricité, gaz, eau chaude et froide, chauffage, etc.).

## **CHAPITRE XV : ASSURANCES :**

### **Section I : Généralités :**

#### **Article 4328 : Assurance commune :**

~~a) La Société Anonyme « Entreprises Amelinckx » jouit d'une entière liberté quant à la décision~~L'assemblée générale décide de souscrire aux assurances obligatoires et de souscrire ou non à des assurances non obligatoires qui lui paraîtraient cadrer avec l'intérêt du bâtiment.

~~b) Toutes~~Elle charge le syndic de conclure les ~~assurances concernant le bâtiment sont ou seront souscrites~~contrats aux conditions les plus avantageuses possibles ~~et~~sur base de soumissions auprès de différentes compagnies d'assurances ~~de première importance.~~

~~La communauté des copropriétaires est tenue de reprendre les assurances souscrites par la société « Entreprises Amelinckx » et d'en payer les primes sans que la société « Entreprises Amelinckx » puisse être inquiétée de quelque façon que ce soit à ce sujet.~~

### **Section II : Enumération des assurances :**

#### **A. Assurances du bâtiment :**

#### **Article 4429 : Incendie :**

Les assurances suivantes ~~seront obligatoirement~~sont souscrites par la copropriété pour couvrir l'immeuble<sup>2</sup>, parties privatives, parties communes, dépendances, contre les risques suivants :

- incendie ;
- chômage immobilier ;
- recours des voisins et/ou occupants ;
- recours des locataires ;
- le risque électrique ;
- frais de déblai et démolition et frais de sauvetage ;
- foudre et chute d'avions, explosions et catastrophes naturelles.

## LES STATUTS DE L'ACP DE GAULLE IV

### **Article 4530 : Dégâts des eaux :**

Une assurance doit être conclue pour couvrir contre les dégâts des eaux tant les parties communes que les parties privatives de l'immeuble, ainsi que le recours des voisins et/ou cooccupants et/ou locataires.

### **B. Les assurances responsabilité civile :**

#### **Article 4631 : Responsabilité civile :**

Une assurance doit être conclue pour couvrir la responsabilité des copropriétaires ou de leurs mandataires dans les cas suivants :

- dommage du fait du bâtiment et des antennes, qu'il s'agisse des parties communes ou des parties privatives ;
- dommages du fait des ascenseurs et appareils de levage utilisés dans le bâtiment ;
- dommages du fait du personnel éventuellement employé par la copropriété.

### **C. Les assurances accident de travail :**

#### **Article 47 : L'assurance loi :**

~~Une assurance doit être conclue pour couvrir les risques d'accident au personnel.~~

### **Section III : Détermination et souscription des polices - Paiement des primes :**

#### **Article 48-32 : Compétence de l'assemblée générale :**

~~L'assemblée générale détermine pour chaque police d'assurance ci-dessus, les capitaux à assurer et elle en accepte l'indexation. Elle fixe la durée des contrats à intervenir. Elle peut faire couvrir les risques complémentaires non prévus à la section II ci-dessus, notamment le bris de glace, la tempête, le vol et l'incendie du mobilier et matériel communs.~~

~~Elle choisit les courtiers et compagnies d'assurances avec lesquels elle entend contracter et elle détermine avec eux les conditions générales et particulières des polices, sans préjudice de l'application de l'article 43 (premières assurances).~~

~~Toutes ces décisions sont prises à la majorité simple des voix présentes ou représentées.~~

## LES STATUTS DE L'ACP DE GAULLE IV

### **Article 49-33 : Devoir du copropriétaire :**

Chaque copropriétaire s'oblige à respecter toutes les clauses des polices d'assurances et s'oblige à les imposer à tout occupant de son lot privatif.

### **Article 5034 : Polices d'assurances :**

Les polices seront souscrites au nom de ~~la communauté~~ l'association des copropriétaires présents et futurs de l'immeuble.

Les originaux seront conservés comme les autres actes et documents de la copropriété, mais chaque copropriétaire en recevra une copie complète à ses frais.

Le gérantsyndic, en exécution des décisions de l'assemblée générale, souscrit les polices d'assurances, acquitte les primes et encaisse les indemnités.

En cas d'urgence, le gérantsyndic a le droit de souscrire des couvertures provisoires et même une augmentation provisoire des capitaux assurés.

### **Article 5135 : Charges d'assurance :**

Les primes des contrats d'assurances auxquelles l'assemblée générale décide de souscrire sont considérées comme charges communes incombant à tous les copropriétaires dans la proportion de leurs quotitésquotes-parts dans les parties communes sauf ce qui sera dit aux articles 52, 54, 5536, 38, 39 et 5640.

### **Article 52-36 : Assurances complémentaires :**

En rapport avec les polices énumérées à la section III et à la condition qu'il en supporte les charges et les primes, chaque copropriétaire peut contracter par l'intermédiaire du courtier de la copropriété, pour son compte personnel, une assurance complémentaire couvrant :

- a) les capitaux supplémentaires, soit que le copropriétaire juge les capitaux fixés par l'assemblée générale insuffisants, soit qu'il ait apporté des améliorations à son bien ;
- b) des risques non retenus par l'assemblée générale.

Dans ce cas, le copropriétaire a seul le droit à l'indemnité allouée par suite de l'assurance complémentaire.



## LES STATUTS DE L'ACP DE GAULLE IV

---

### **Article 53-37 : Assurance privative :**

Il incombe à chaque occupant de l'immeuble de contracter à ses frais une assurance suffisante pour couvrir contre les risques d'incendie et les risques accessoires usuels, les objets mobiliers garnissant les locaux occupés par lui.

Les propriétaires qui donnent leur appartement en location s'assureront chaque année que leurs locataires sont de manière continue assurés pour leurs risques locatifs. Si un sinistre survient alors que le locataire n'est pas assuré, le propriétaire assumera la responsabilité de la défaillance du locataire.

### **Section IV : Aggravation des risques :**

#### **Article 54-38 : Responsabilité du copropriétaire :**

Tout copropriétaire qui, par son fait personnel, par le fait de personnes dont il répond ou par le fait de celui qui occupe son bien, soit à titre onéreux, soit à titre gratuit, est la cause de l'application d'une tarification d'assurance plus élevée que celle qui aurait été appliquée sans son fait personnel, le fait des personnes dont il répond ou le fait de celui qui occupe son bien supportera seul les suppléments de primes et les surcroûts de dépenses d'assurances qui en découlent pour couvrir l'immeuble ~~ou le complexe immobilier, même dans son ensemble~~ conformément aux articles ~~4429~~ et ~~4530~~ ci-dessus.

#### **Article 55-39 : Responsabilité de plusieurs copropriétaires :**

Si plusieurs copropriétaires se trouvent dans le cas de l'application de l'article ~~5438~~, les suppléments dont question ci-dessus seront payés par chacun d'eux selon les bases à convenir entre eux. A défaut d'accord de ces copropriétaires, la répartition entre eux des suppléments sera fixée souverainement et en dernier ressort par le courtier négociateur des polices souscrites ; ce dernier statuera en amiable compositeur et il déterminera les frais incombant à chacune des parties. Il sera dispensé de toute formalité de procédure.

#### **Article 56-40 : Insuffisance du capital assuré :**

Chaque copropriétaire est responsable de l'insuffisance du capital assuré qui résulterait de l'augmentation apportée par lui à la valeur des biens assurés.

## LES STATUTS DE L'ACP DE GAULLE IV

Chaque copropriétaire doit donc, dans ce cas, communiquer au ~~courtier-négociateur-des polices-souscrites-ou-au-gérantsyndic~~ l'augmentation de la valeur qu'il projette et si, de ce fait, les capitaux assurés en faveur de la copropriété, doivent être adaptés, le ~~gérantsyndic~~ fera adapter les polices d'assurances pour couvrir cette augmentation à moins que celle-ci ait déjà fait l'objet d'une assurance complémentaire suffisante, selon les modalités de l'article ~~5231~~ ci-dessus.

Le supplément de prime qui en résulterait serait à charge du copropriétaire responsable de l'augmentation de valeur.

### **Section V : Sinistres et paiement des indemnités :**

#### **Article ~~57-41~~ : Indemnité en cas de sinistre :**

En cas de sinistre affectant un ou plusieurs lots privatifs, sans affecter les parties communes, les indemnités dues en vertu des polices d'assurances souscrites seront payées entre les mains des copropriétaires ou ayants droit sinistrés, qui s'obligent à remettre leurs lots en parfait état.

#### **Article ~~58~~ :**

~~En cas de sinistre affectant les parties communes, avant leur réception, les indemnités dues en vertu des polices d'assurances souscrites seront payées, soit à la société « Entreprises Amelinekx », soit au gérant selon que le risque de la chose est supporté par la société « Entreprises Amelinekx » ou par la copropriété.~~

#### **Article ~~59~~ :**

~~En cas de sinistre ayant une cause privative, le responsable du sinistre devra en supporter la franchise (PV 23/11/2001).~~

En cas de sinistre affectant les parties communes, ~~après leur réception,~~ les indemnités dues en vertu des polices d'assurances souscrites seront payées au ~~gérantsyndic et versées sur le compte de réserve de l'association des copropriétaires en attendant les travaux de remise en état.~~

#### **Article ~~60~~ :**

Pour les cas qui n'ont pas été prévus ~~aux articles 57, 58 et 59~~ à l'article ~~35~~ ci-dessus, l'indemnité sera payée entre les mains de qui supporte le risque de la chose assurée.

## LES STATUTS DE L'ACP DE GAULLE IV

### **Article ~~61-42~~ : Indemnités à charge des copropriétaires :**

a) En cas d'insuffisance de l'indemnité pour la remise en état ou la reconstruction des parties communes, le supplément sera à ~~la~~ charge de celui qui supporte le risque de la chose assurée. Si ce risque est à charge des copropriétaires, le supplément sera supporté par chacun d'eux dans la proportion de leurs ~~quotités~~quotes-parts dans les parties communes.

En cas d'insuffisance de l'indemnité pour la remise en état ou la reconstruction de lots privés, le supplément sera à ~~la~~ charge du ou des copropriétaires sinistrés.

b) Toutefois, si l'insuffisance de l'indemnité résulte de la non-observation des obligations souscrites aux articles ~~5438~~ et ~~5640~~ ci-dessus, l'auteur de l'omission devra rembourser ce supplément.

### **Article ~~62-43~~ : Indemnisation des victimes :**

Les indemnités qui seraient dues en exécution des polices responsabilité civile et accidents du travail seront versées directement aux victimes par ~~le courtier ou par la~~ compagnie d'assurances.

### **Section VI : Destruction partielle ou totale de l'immeuble :**

#### **Article ~~63-44~~ : Degré de destruction :**

En cas de destruction totale ou partielle, les indemnités représentatives de l'immeuble détruit sont affectées par priorité à la reconstruction lorsque celle-ci est décidée.

Le degré de destruction soit ~~totale~~total, soit ~~partielle~~partiel, est déterminé à dire d'expert.

#### **Article ~~64-45~~ : Frais de reconstruction - Quote-part :**

Chacun des copropriétaires contribue aux frais de reconstruction des parties communes dans la proportion de ses ~~quotités~~quotes-parts dans lesdites parties communes.

~~Les copropriétaires s'obligent à fournir leurs quotes-parts dans les conditions prévues au compromis de vente.~~

L'assemblée générale peut exiger la consignation des quotes-parts des copropriétaires avant d'entamer les travaux.

## LES STATUTS DE L'ACP DE GAULLE IV

---

### **Article ~~65-46~~ : Contrainte d'un défaillant :**

La copropriété peut contraindre par toute voie de droit un défaillant à acquitter sa part dans les frais de reconstruction.

### **Article ~~66-47~~ : Affectation des indemnités :**

~~L'assemblée générale peut, à la majorité des trois quarts des voix présentes ou représentées décider, soit de ne pas reconstruire l'immeuble, soit de le reconstruire sur base des plans primitifs, soit encore de le reconstruire sur base d'autres plans. Elle peut également décider la reconstruction de l'immeuble sur un autre terrain.~~

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.

## LES STATUTS DE L'ACP DE GAULLE IV

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 alors partagées ou licitées.

Le copropriétaire dont l'appartement est grevé d'hypothèque sera toujours censé présent ou représenté et sera toujours censé voter pour la reconstruction à moins qu'il n'apporte à l'assemblée générale, soit la preuve de la mainlevée, soit l'autorisation par ses créanciers hypothécaires de ne pas voter la reconstruction.

### Article 67 :

~~En cas de non-reconstruction, le régime de la copropriété prend fin.~~

~~L'immeuble est licité dans les conditions décidées par l'assemblée générale et le produit de la licitation ainsi que l'indemnité d'assurance sont partagés entre les copropriétaires conformément à leurs droits.~~

### Section VII : ~~Mandat donné au gérant~~Sinistre affectant les parties communes :

#### Article ~~68~~48 : Sinistre affectant les parties communes :

En cas de sinistre affectant les parties communes, le ~~gérant~~syndic a mandat irrévocable de désigner un expert ~~de son choix et~~ aux frais des copropriétaires, de traiter avec les assureurs des indemnités revenant à la copropriété, d'en encaisser le montant, d'établir le cahier des charges des travaux de réfection et de faire exécuter lesdits travaux.

Si un différend devait surgir avec les assureurs pour le règlement des indemnités, le gérantsyndic en référerait à l'assemblée générale, ~~qui décidera à la majorité simple des voix présentes ou représentées.~~

### CHAPITRE XI :

#### Article 69 :

~~Pour ce qui n'est pas prévu au présent règlement ou aux règlements annexes, les copropriétaires s'en référeront aux usages ou à la décision de l'assemblée générale.~~

### CHAPITRE XII :

#### Article 70 :

## LES STATUTS DE L'ACP DE GAULLE IV

~~Tous litiges, à l'exclusion de ceux qui relèvent du Juge des Référé, relatifs à l'interprétation, la validité ou l'exécution du présent règlement ou des règlements annexes, seront soumis à l'assemblée générale qui statuera à la majorité simple des voix.~~

~~Si les parties ne se conforment pas à la décision de l'assemblée générale dans le délai éventuellement imparti, le litige sera alors soumis aux tribunaux compétents, sauf si les parties conviennent de régler le différend par voie d'arbitrage.~~

### ~~CHAPITRE XIII : ELECTION DE DOMICILE :~~

#### ~~Article 71 :~~

~~Chaque propriétaire fait élection de domicile dans l'immeuble sauf pour lui de notifier au gérant une autre élection.~~

### ~~CHAPITRE XIV : MODIFICATION AU REGLEMENT DE COPROPRIETE :~~

#### ~~Article 72 :~~

~~a) Les articles suivants ne peuvent en aucun cas être modifiés : articles 1, 3, 8, 10, 21, 22, 29, 30, 42, 43, 58, 72.~~

~~b) L'article suivant ne peut être modifié que par l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité simple des voix : article 11.~~

~~c) Les articles suivants ne peuvent être modifiés que par l'assemblée générale des copropriétaires, représentant les trois quarts des quotités dans l'immeuble et statuant à la majorité des deux tiers : articles 2, 4 à 7, 9, 12 à 20, 23 à 28, 31 à 41, 44 à 57, 59 à 71.~~

### ~~ANNEXE III : DESCRIPTION DU COMPLEXE ET TABLEAU DES QUOTITES :CHAPITRE VI : ACTIONS EN JUSTICE :~~

#### ~~Article 49 : 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

## LES STATUTS DE L'ACP DE GAULLE IV

---

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

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

b) Par un copropriétaire :

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

## LES STATUTS DE L'ACP DE GAULLE IV

---

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



## LES STATUTS DE L'ACP DE GAULLE IV

---

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<sup>er</sup>, 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 50 : Force obligatoire :

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

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

### CHAPITRE VIII : LANGUE :

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

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

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

### CHAPITRE IX : RENVOI AU CODE CIVIL :

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

### CHAPITRE X : OPPOSABILITE :

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

## LES STATUTS DE L'ACP DE GAULLE IV

ses changements d'adresse ou des changements intervenus dans le statut personnel ou réel de son lot.

### Remarque :

~~1. Les descriptions qui suivent ont été faites sur base des plans annexés au présent acte.~~

~~2. Chaque bien privatif de chaque aile du complexe comprend en principe des quotités dans les parties communes spéciales à l'aile du complexe dont il fait partie, sauf exceptions figurant dans le corps de la description.~~

~~Sont parties communes d'une manière générale, le terrain avec son infrastructure ainsi que toutes les parties communes et éléments indiqués comme communs repris dans le présent acte de base et notamment tous les locaux parties ou éléments qui sont affectés à l'usage commun ou à l'utilisation commune des copropriétaires pour autant que les éléments existent.~~

~~3. Sont parties communes spéciales à chacun des niveaux composant le complexe ci après décrit, ce, à chacun des niveaux : les gaines, canalisations et aéras divers.~~

~~4. Est considérée conventionnellement comme façade avant, celle donnant vers le quai de Gaulle en ce qui concerne les appartements repris au plan n° 3 A.~~

~~Est considérée conventionnellement comme façade avant, celle donnant vers la rue Capitaine en ce qui concerne les appartements repris au plan n° 5 A.~~

### Description de la résidence « DE GAULLE IV » :

#### Plan n° 1 : indice « b » :

Représente le sous-sol de la résidence, lequel se compose de :

#### a) Des parties communes spéciales étant :

~~L'escalier avec sa cage et son sas, l'ascenseur avec sa fosse, sa gaine, sa porte palière et divers dégagements, le local haute-tension, le local basse-tension, un sas donnant accès aux garages, un local gaz, le bassin d'orage et ses installations, un local eau, trois locaux poubelles avec leur sas, les aires de manœuvres des garages box et garages peinture, le séparateur huile-essence, les avaloirs ; dans la partie du complexe donnant « rue Capitaine »,~~

## LES STATUTS DE L'ACP DE GAULLE IV

~~l'escalier avec sa cage, le local poubelles avec son sas, un bassin d'orage et ses installations, la rampe d'accès vers le rez-de-chaussée.~~

### **b) Des parties privatives étant :**

~~1. Quarante-huit caves numérotées C1 à C48 étant entendu que la cave C1 devra être vendue obligatoirement avec le garage box GB5 dont question ci-après.~~

~~2. — Neuf garages box numérotés GB1 à GB7 et GB15 à GB16, comprenant chacun le box proprement dit avec sa porte basculante.~~

~~— Sept garages peintures numérotés GP8 à GP14 comprenant chacun l'emplacement proprement dit.~~

### **Plan n° 2 : indice « a » :**

Représente le rez de l'immeuble qui se compose de :

### **a) Des parties communes spéciales étant :**

#### **A. Côté quai de Gaulle :**

~~Le hall d'entrée avec ses accessoires, un dégagement, le local voitures d'enfants, le local chaufferie au gaz avec ses accessoires, l'escalier avec sa cage, l'ascenseur avec sa gaine et sa porte palière, l'appartement concierge comprenant : un hall d'entrée — une cuisine — un living — un hall de nuit — deux chambres — une salle de bain avec W.C., pas d'accès au vide poubelles ni conduit de fumée.~~

#### **B. Côté rue Capitaine :**

~~Le hall d'entrée avec ses accessoires, le local vide poubelles, un local électricité, l'escalier avec sa cage, les rampes d'accès au sous-sol et au rez.~~

### **b) Des parties communes privatives étant (côté quai de Gaulle) :**

~~— Un vaste local à usage professionnel situé à gauche en regardant l'immeuble, dénommé commerce I et comprenant : le local proprement dit, un local toilette avec lavabo et W.C., un vide poubelles.~~

## LES STATUTS DE L'ACP DE GAULLE IV

~~—Un vaste local à usage professionnel, situé à droite, dénommé commerce 2 comprenant : le local proprement dit, une réserve, un local toilette avec lavabo, le vide-poubelles.~~

~~—Neuf garages box GB17 et GB22 à GB29 et comprenant chacun le garage proprement dit avec sa porte basculante.~~

~~—Six parkings jour numérotés PJ18 à PJ21 et PJ30 à PJ31.~~

### **Plan n° 3 : indice « a » :**

Représente les étages 1 à 3 et 5 à 9 de la résidence côté quai de Gaulle ainsi que l'étage 4 côté quai de Gaulle qui se composent de :

### **I. Au niveau des étages 1 à 3 et 5 à 9 (côté quai de Gaulle) :**

#### **a) Parties communes spéciales étant :**

~~L'escalier avec sa cage, un sas, un dégagement, l'ascenseur avec sa gaine et sa porte-palrière, l'escalier de secours avec sa cage.~~

#### **b) Parties privatives étant :**

##### **1. A gauche en regardant l'immeuble :**

~~Un appartement du type A dénommé selon l'étage A1 à A3 et A5 à A9 comprenant :~~

~~Un hall d'entrée, un hall de nuit avec penderie, placard et débarras, un W.C., une salle de bain avec W.C. ; en façade avant : un living room avec terrasse et conduit de fumée, une cuisine avec vide-poubelles et terrasse ; en façade arrière : deux chambres à coucher et une terrasse.~~

##### **2. Au centre :**

~~Un studio du type B situé en façade avant, dénommé selon l'étage B1 à B3 et B5 à B9 et comprenant :~~

~~Un hall d'entrée avec penderie et vide-poubelles, une salle de bain avec W.C. ; en façade avant : un living room, une cuisine, deux terrasses.~~

~~Remarque : ce studio ne comprend pas de conduit de fumée.~~

##### **3. Au centre — en façade arrière :**

## LES STATUTS DE L'ACP DE GAULLE IV

~~Un studio du type D dénommé selon l'étage D1 à D9 et comprenant :~~

~~Un local d'entrée avec penderie, une salle de bain avec W.C., en façade arrière : un living room, une cuisine avec vide-poubelles, une terrasse.~~

~~Remarque : ce studio ne possède pas de conduit de fumée.~~

### **4. A droite en regardant l'immeuble :**

~~Un appartement du type C dénommé selon l'étage C1 à C3 et C5 à C9 et comprenant :~~

~~Un hall d'entrée, un W.C., un hall de nuit avec placard et penderie, une salle de bain ; en façade avant : une cuisine avec vide-poubelles et terrasse, un living room avec conduit de fumée et terrasse ; en façade arrière : deux chambres à coucher et une terrasse.~~

### **II. Au niveau du quatrième étage (côté quai de Gaulle) :**

#### **a) Parties communes spéciales étant :**

~~L'escalier avec sa cage, un sas, un dégagement, l'ascenseur avec sa gaine et sa porte palière, l'escalier de secours avec sa cage.~~

#### **b) Parties privatives étant :**

### **I. A gauche en regardant l'immeuble :**

~~—Un appartement du type A dénommé A4 dont la composition est semblable à celle des appartements du type A des autres niveaux, mais dont la cuisine en façade est agrandie par rapport aux autres appartements du même type.~~

~~—Un studio du type D dénommé D4 dont la composition et la superficie sont semblables à celles des studios du type D des autres niveaux.~~

~~—Un appartement du type C dénommé C4 et comprenant : un hall d'entrée avec débarras, un vestiaire avec penderie, vide-poubelles et W.C. ; en façade avant : un living room avec conduit de fumée et terrasse, une cuisine avec débarras, une chambre à coucher, une terrasse, un hall de nuit avec W.C., penderie et placard ; une salle de bain ; en façade arrière : deux chambres à coucher et une terrasse.~~

### **Plan n° 4 : indice « a » :**

## LES STATUTS DE L'ACP DE GAULLE IV

~~Représente la toiture de l'immeuble côté quai de Gaulle, qui se compose, à titre indicatif des parties communes spéciales étant :~~

~~La toiture inaccessible, sauf pour travaux d'entretien, de déménagement, ou en cas d'incendie ou d'opération de secours, tous les accessoires de ladite toiture, l'escalier de secours, l'escalier avec sa cage, son sas, son dégagement et son pyrodôme, le cabanon de l'ascenseur avec sa machinerie.~~

### **Plan n° 5 : indice « a » :**

~~Représente l'étage type (étages 1 à 3) de la résidence côté rue Capitaine, ainsi que la toiture de cette partie de la résidence.~~

L'étage type se compose de :

#### **a) Parties communes spéciales étant :**

~~L'escalier avec sa cage, le palier avec vide poubelles central destiné à desservir les trois lots privés par étage.~~

#### **b) Parties privatives étant :**

##### **1. En façade rue Capitaine :**

~~Un appartement du type A, dénommé selon l'étage A1 à A3 et comprenant :~~

~~Un hall d'entrée avec armoire ; une salle de bain avec W.C., une cuisine avec vide poubelles ; en façade avant : un living room sans conduit de fumée, une chambre à coucher et une terrasse.~~

##### **2. En façade arrière :**

~~Un studio du type B, dénommé selon l'étage B1 à B3 et comprenant :~~

~~Un hall d'entrée avec armoire, une salle de bain avec W.C., une cuisine ; en façade arrière, un living sans conduit de fumée et une terrasse, accès au vide poubelle sur palier commun.~~

~~Un studio du type C dénommé selon l'étage C1 à C3 et comprenant :~~

~~Un hall d'entrée avec armoire, une salle de bain avec W.C., une cuisine, en façade arrière : un living room sans conduit de fumée et une terrasse, accès au vide poubelle sur palier commun.~~

## LES STATUTS DE L'ACP DE GAULLE IV

~~La toiture couvrant le troisième niveau de cette partie de l'immeuble se compose, à titre indicatif des parties communes spéciales étant : la toiture inaccessible, sauf pour travaux d'entretien, de déménagement ou en cas d'incendie ou d'opération de secours ; tous les accessoires de ladite toiture.~~

### Remarque :

~~Sont considérées comme parties communes générales à l'ensemble du complexe, le terrain d'assiette, ainsi que toutes les installations qui seront à l'usage commun de ces deux ailes — par exemple : conciergerie — chaufferie — rampes d'accès aux garages, etc.~~

### Tableau des quotités :

~~— Chacun des GB.1 et GB.2 : septante et un/cent millièmes : soit ensemble cent quarante deux/cent millièmes : ————— 142~~

~~— Chacun des GB.3 à GB.7 et GB.15 à GB.17 et GB.22 à GB.29 : soixante quatre/cent millièmes : soit ensemble mille vingt quatre/cent millièmes : ————— 1.024~~

~~— Chacun des GP.8 à GP.14 : cinquante/cent millièmes : soit ensemble trois cent cinquante/cent millièmes : ————— 350~~

~~— Chacun des PJ.18 à PJ.21 et PJ.30 à PJ.31 : un/cent millièmes : soit ensemble six/cent millièmes : ————— 6~~

### Dans l'immeuble quai de Gaulle :

#### 1. En ce qui concerne le rez-de-chaussée :

~~— Le commerce n°1 : trois mille septante sept/cent millièmes : ————— 3.077~~

~~— Le commerce n°2 : deux mille cent cinq/cent millièmes : ————— 2.105~~

#### 2. En ce qui concerne les étages 1/2/3/5/6/7/8/9 :

~~— Chacun des appartements du type A trois mille trois cent vingt deux/cent millièmes : — 3.322~~

~~Soit ensemble : vingt six mille cinq cent septante six/cent millièmes : ————— 26.576~~

~~— Chacun des appartements du type B mille deux cent vingt deux/cent millièmes : — 1.222~~



## LES STATUTS DE L'ACP DE GAULLE IV

Soit ensemble : neuf mille sept cent septante-six/cent millièmes : 9.776

—Chacun des appartements du type C trois mille trois cent vingt-deux/cent millièmes : 3.322

Soit ensemble : vingt-six mille cinq cent septante-six/cent millièmes : 26.576

—Chacun des appartements du type D mille cent nonante et un/cent millièmes : 1.191

Soit ensemble : neuf mille cinq cent vingt-huit/cent millièmes : 9.528

### 3. En ce qui concerne le 4<sup>ème</sup> étage :

—L'appartement type A : trois mille quatre cent septante-neuf/cent millièmes : 3.479

—L'appartement type C : quatre mille quatre cent dix-neuf/cent millièmes : 4.419

—L'appartement type D : mille cent nonante et un/cent millièmes : 1.191

### Dans l'immeuble rue Capitaine :

—Chacun des appartements du type A mille cinq cent nonante-huit/cent millièmes : 1.598

Soit ensemble : quatre mille sept cent nonante-quatre/cent millièmes : 4.794

—Chacun des appartements du type B mille cent vingt-huit/cent millièmes : 1.128

Soit ensemble : trois mille trois cent quatre-vingt-quatre/cent millièmes : 3.384

—Chacun des appartements du type C mille cent nonante et un/cent millièmes : 1.191

Soit ensemble : trois mille cinq cent septante-trois/cent millièmes : 3.573

Total: 100.000

# LES STATUTS DE L'ACP DE GAULLE IV

---

## Table des matières :

COMPARUTION

~~CHAPITRE I : DESIGNATION ET ORIGINE DE PROPRIETE DU TERRAIN D'ASSISE~~

~~CHAPITRE II : DECLARATION D'INTENTION DES COMPARANTS~~

~~CHAPITRE III : RENONCIATION A ACCESSION—CONSTRUCTIONS POUR COMPTE  
DE LA COMPARANTE DE SECONDE PART~~

~~ANNEXE I~~

Section I : Principes

~~Article 1 : Acte de base—Cahier des charges—Règlement de copropriété—Traduction—Cahier  
particulier des charges~~

~~Article 2 : Réserve de mitoyenneté~~

~~Article 3 : Cession éventuelle de terrain~~

~~Article 4 : Servitudes~~

~~Article 5 : Choses privatives~~

~~Article 6 : Choses communes~~

~~Article 7 : Règle d'interprétation~~

~~Article 8 : Agrandissement éventuel du terrain~~

~~Article 9 : Conditions du permis~~

~~Article 10 : Début des travaux~~

~~Article 11 : Quotités de l'immeuble~~

Section II : Cahier des charges particulier

Préambule

Article 1 : Superficie—Charges

## LES STATUTS DE L'ACP DE GAULLE IV

---

~~Article 2 : Cautionnement~~

~~Article 3 :~~

~~A. réception des parties privatives~~

~~B. réception des parties communes~~

~~C. garanties~~

~~Article 4 : Délai de livraison des lots privés~~

~~Article 5 : Obligations de l'acquéreur~~

~~Article 6 : Résiliation du contrat par l'acquéreur~~

~~Article 7 : Clause de délégation~~

~~Article 8 : Charges de l'acquéreur~~

~~Article 9 : Equipement des communs~~

~~Section III : Cahier des charges régissant le contrat d'entreprise de la Société Anonyme  
« ENTREPRISES AMELINCKX ».~~

### ~~CHAPITRE I : NATURE DU CONTRAT D'ENTREPRISE~~

~~Article 1 : Formule~~

~~Article 2 : Objet du contrat~~

~~Article 3 : Exécution des travaux~~

~~Article 4 : Modification des constructions — Paiement du prix~~

~~Article 5 : Modification des travaux par des sous-traitants~~

~~Article 6 : Suppression des travaux par l'acquéreur~~

~~Article 7 : Remarques sur les suppressions des travaux~~

### ~~CHAPITRE II : OBLIGATIONS DE LA SOCIETE « ENTREPRISES AMELINCKX »~~

## LES STATUTS DE L'ACP DE GAULLE IV

---

~~Article 8 : Exécution des travaux en fonction de l'acte de base, des plans et du descriptif des travaux~~

~~Article 9 : Règles générales sur l'industrie du bâtiment~~

~~Article 10 : Exécution des travaux par des sous-traitants~~

~~Article 11 : Responsabilités vis-à-vis des immeubles voisins~~

~~Article 12 : Tracé des ouvrages~~

~~Article 13 : Clôtures~~

~~Article 14 : Installations souterraines~~

~~Article 15 : Ecoulement des eaux pluviales~~

~~Article 16 : Délai d'exécution des travaux~~

### ~~CHAPITRE III : OBLIGATIONS DE L'ACQUEREUR~~

#### ~~1. Mise à la disposition des parties indivises du terrain~~

~~Article 17~~

#### ~~2. Paiement du prix~~

~~Article 18 : Délai de paiement~~

~~Article 19 : Retard de paiement~~

~~Article 20 : Défaut de paiement~~

~~Article 21 : Remise des clefs~~

~~Article 22 : Tranches de paiement~~

~~Article 23 : Modalités de paiement~~

~~Article 24 : Solidarité des acquéreurs vis-à-vis du compromis de vente~~

~~Article 25 : Obligations de l'acquéreur durant l'exécution des travaux~~

#### ~~3. Réception des travaux~~

## LES STATUTS DE L'ACP DE GAULLE IV

---

~~Article 26 : Surveillance des travaux~~

~~Article 27 : Remarque~~

~~Article 28 : Modification aux constructions~~

~~Article 29 : Remarque sur les modifications~~

~~Article 30 : Jonction de deux lots privatifs~~

~~Article 31 : Mandat~~

~~Article 32 : Publicité~~

~~A. Publicité sur la toiture~~

~~B. Publicité de la société « Entreprises Amelineckx »~~

~~C. publicité des sous-traitants et fournisseurs~~

~~Article 33 : Antenne radio~~

~~Article 34 : Ascenseurs~~

~~Article 35 : Garages peinture – Box~~

~~Article 35bis : Parkings jour~~

~~Article 36 : Habitation de la concierge~~

~~Article 37 : Mesures de prévention contre l'incendie, la pollution de l'air, sécurité et celles visant l'entretien des parties communes~~

~~Article 38 : Cheminées et foyers ouverts~~

~~Article 39 : Combustibles~~

~~Article 40 : Compteurs privatifs~~

~~Section IV : Règlement de copropriété~~

~~CHAPITRE I : EXPOSE~~

~~Article 1 : Droits et obligations des propriétaires~~

# LES STATUTS DE L'ACP DE GAULLE IV

---

## CHAPITRE II : STATUT DE L'IMMEUBLE

Article 2 : Principes

Article 3 : Lots privatifs sans quotités dans les parties communes

Article 4 : Choses privatives

Article 5 : Choses communes

## CHAPITRE III : EXERCICES DES DROITS DE PROPRIETE

Article 6 : Travaux aux choses privatives

Article 7 : Division des lots privatifs

Article 8 : Travaux aux choses communes

Article 9 : Destination de certains lots privatifs

Article 10 : Location

Article 11 : Location par bail

Article 12 : Règles d'habitation de l'immeuble

A. Garnissage des fenêtres et balcons

B. Chauffage des appartements

C. Isolation phonique des éléments privatifs

D. Plaques professionnelles — Panneaux et affiches

E. Enseignes lumineuses et publicité sur les façades et aux fenêtres de l'immeuble

F. Accès aux lots privatifs

G. Toiture

H. Cours, jardins et terrasses

I. Circulation des véhicules

# LES STATUTS DE L'ACP DE GAULLE IV

---

## CHAPITRE IV : ADMINISTRATION DE LA COPROPRIETE

### Section I : L'assemblée générale des copropriétaires

Article 13 : Principes

Article 14 : Composition de l'assemblée

Article 15 : Convocation

Article 16 : Assemblée générale ordinaire

Article 17 : Assemblée générale extraordinaire

Article 18 : Organisation de l'assemblée générale

Article 19 : Quorum et majorité

Article 20 : Pouvoirs de l'assemblée générale

### Section II : Le gérant

Article 21 : Nomination du gérant

Article 22 : Premier gérant

Article 23 : Cogérant

Article 24 : Pouvoirs du gérant

### Section III : Comptabilité

Article 25 : Charges communes

Article 26 : Répartition des charges

Article 27 : Frais de chauffage

Article 28 : Dérogation à la répartition des frais

Article 29 : Prise d'effet du régime de la copropriété quant aux charges communes

Article 30 : Divers blocs

## LES STATUTS DE L'ACP DE GAULLE IV

---

~~Article 31 : Paiement des charges~~

~~Article 32 : Provision~~

~~Article 33 : Paiement des charges communes~~

~~Article 34 : Recouvrement des charges communes~~

~~Article 35 : Mutation des lots~~

~~Article 36 : Recettes communes~~

### ~~CHAPITRE V : TRAVAUX~~

~~Article 37~~

~~a) Travaux nécessaires et urgents~~

~~b) Travaux nécessaires mais non urgents~~

~~c) Travaux de transformation, de modification ou d'amélioration des parties ou installations communes~~

~~Article 38 : Travaux aux façades~~

### ~~CHAPITRE VI : LA CONCIERGE~~

~~Article 39 : Obligations de la concierge~~

### ~~CHAPITRE VII : REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR~~

~~Article 40 : Règles générales~~

### ~~CHAPITRE VIII : ANTENNES RADIO TELEVISION~~

~~Article 41 : Obligations des copropriétaires~~

### ~~CHAPITRE IX : APPAREILLAGE POUR LA PROTECTION CONTRE L'INCENDIE ET CONTRE LA POLLUTION DE L'AIR~~

~~Article 42 : Installation~~

### ~~CHAPITRE X : ASSURANCES~~



## LES STATUTS DE L'ACP DE GAULLE IV

---

### ~~Section I : Généralités~~

#### ~~Article 43 : Souscription~~

### ~~Section II : Enumération des assurances~~

#### ~~A. Assurances du bâtiment~~

#### ~~Article 44 : Incendie~~

#### ~~Article 45 : Dégâts des eaux~~

#### ~~B. Les assurances responsabilité civile~~

#### ~~Article 46 : Responsabilité civile~~

#### ~~C. Les assurances accident de travail~~

#### ~~Article 47 : L'assurance loi~~

### ~~Section III : Détermination et souscription des polices — Paiement des primes~~

#### ~~Article 48 : Obligations de l'assemblée générale~~

#### ~~Article 49 : Obligations des copropriétaires~~

#### ~~Article 50 : Souscription des polices~~

#### ~~Article 51 : Paiement des primes d'assurance~~

#### ~~Article 52 : Assurance complémentaire~~

#### ~~Article 53 : Obligation des occupants~~

### ~~Section IV : Aggravation des risques~~

#### ~~Article 54 : Supplément de primes~~

#### ~~Article 55 : Remarque~~

#### ~~Article 56 : Augmentation du capital assuré~~

### ~~Section V : Sinistres et paiement des indemnités~~

## LES STATUTS DE L'ACP DE GAULLE IV

---

~~Article 57 : Sinistre des lots privatifs~~

~~Article 58 : Sinistre des parties communes~~

~~Article 59 : Paiement des indemnités~~

~~Article 60 : Remarque~~

~~Article 61 : Insuffisance de l'indemnité~~

~~Article 62 : Polices RC et accidents de travail~~

~~Section VI : Destruction partielle ou totale de l'immeuble~~

~~Article 63 : Détermination du degré de destruction~~

~~Article 64 : Reconstruction des parties communes~~

~~Article 65 : Droit de la copropriété~~

~~Article 66 : Droit de l'assemblée générale~~

~~Article 67 : Licitation de l'immeuble~~

~~Section VII~~

~~Article 68 : Mandat donné au gérant~~

~~CHAPITRE XII~~

~~Article 70 : Litiges~~

~~CHAPITRE XIII : ELECTION DE DOMICILE~~

~~Article 71~~

~~CHAPITRE XIV : MODIFICATION AU REGLEMENT DE COPROPRIETE~~

~~ANNEXE III : DESCRIPTION DU COMPLEXE ET TABLEAU DES QUOTITES~~

~~Description de la résidence « DE GAULLE IV »~~

~~Tableau des quotités~~

## LES STATUTS DE L'ACP DE GAULLE IV

---

### ~~ANNEXE IV : PERMIS DE BATIR~~

~~A. Electricité~~

~~B. Eclairage de sécurité~~

~~C. Issues et sorties de secours~~

~~Dévidoirs à alimentation axiale~~

~~Contrôles périodiques~~