



Le 28/08/2023

ADAPTATION DES STATUTS

DE LA « RESIDENCE DEL SOL »

Située à 4030 Liège, rue des Cotis 3. N° d'entreprise : 0873.141.639

LES STATUTS DE L'ACP DEL SOL

ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES

DE LA « RESIDENCE DEL SOL »

ACTE DE BASE

REGLEMENT DE COPROPRIETE

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

EXPOSE GENERAL :

Vu les statuts repris à l'acte du 28 mars 1964 de Me Émile LABE, Notaire résidant à Liège, enregistré à Liège A.C. & Ssons. 1^{er} bureau, le 1^{er} avril 1964, 8 rôles, un renvoi, organisant les statuts de la copropriété et de l'indivision forcée de la résidence « **DEL SOL** » ;

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

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

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

Que conformément aux dispositions de la loi de 18 juin 2018 modifiant et complétant la loi relative à la copropriété, le syndic est tenu d'adapter le règlement d'ordre intérieur si les 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.

LES STATUTS DE L'ACP DEL SOL

Qu'il est précisé à l'acte du 28 mars 1964 dont question ci-avant :

A COMPARU :

Monsieur Julien Hubert Mathieu LEGRAND, entrepreneur né à Soumagne, le cinq décembre mil neuf cent vingt-six, époux contractuellement séparé de biens de madame Ludwika RZEPKA, suivant contrat de mariage reçu par Me Georges RENARD, notaire à Beyne-Heusay, le onze mai mil neuf cent cinquante-trois, demeurant et domicilié à Micheroux Soumagne, rue de l'Égalité, 70.

Lequel comparant a préalablement exposé ce qui suit :

Exposé :

- I -

Il est propriétaire du terrain ci-après :

Commune de Grivegnée :

Une parcelle de terrain à bâtir sise à l'angle de l'avenue de la Paix et d'une voirie à ouvrir par la commune de Grivegnée, d'une superficie de sept cent soixante-deux mètres carrés vingt-six décimètres carrés, cadastrée section C, partie des numéros 4/E, 2/F/2, 504/X, 504/W, 503/R/2, telle au surplus que cette parcelle est figurée sous teinte jaune en un plan qui est resté annexé à un acte de vente reçu par le notaire soussigné, le vingt-cinq novembre mil neuf cent soixante-trois, transcrit au deuxième bureau des hypothèques à Liège, le vingt-huit novembre de la même année, volume 1708, numéro 4.

Titre de propriété :

Monsieur [Julien](#) LEGRAND, [prénommé](#), est propriétaire de cette parcelle pour l'avoir acquise de « [l'IMMOBILIERE DE BELLEFLAMME](#) », SA ayant son siège à Liège, aux termes d'un acte de vente reçu par le notaire soussigné, le vingt-cinq novembre mil neuf cent soixante-trois, transcrit au deuxième bureau des hypothèques à Liège, le vingt-huit novembre de la même année, volume 1708, numéro 4.

LES STATUTS DE L'ACP DEL SOL

Ladite parcelle dépendait pour partie :

I. Des biens apportés par monsieur Joseph Maurice REMOUCHAMPS, (Pierre Joseph Édouard Maurice) avocat à la Cour d'Appel de Liège, aux termes de l'acte constitutif de la SA établie à Liège, sous la dénomination de « l'IMMOBILIERE DE BELLEFLAMME », transcrit au second bureau des hypothèques à Liège, le deux avril mil neuf cent trente et un, volume 1643, numéro 10.

II. D'un terrain acquis par « l'IMMOBILIERE DE BELLEFLAMME » SA par acte avenant devant Me Ernest Moreau, notaire à Liège, le six février mil neuf cent trente-sept, volume 2268, numéro 17 de monsieur FOIDART.

Monsieur FOIDART en était propriétaire en vertu d'un partage avenant devant Me Georges LAUREND, notaire à Liège, le vingt janvier mil neuf cent vingt et un, transcrit au second bureau des hypothèques à Liège, le premier février suivant, volume 368, numéro 13.

III. D'un terrain acquis par « l'IMMOBILIERE DE BELLEFLAMME » SA par acte avenant devant Me Ernest MOREAU, notaire à Liège, le six février mil neuf cent trente-sept, transcrit à Liège II, le cinq mars suivant, volume 2268, numéro 17, de monsieur Adolphe JOHA (Adolphe François) sans profession, et de son épouse madame Marguerite LEJEUNE (Marguerite Bernardine) sans profession, à Bois de Breux Grivegnée.

Monsieur et madame JOHA étaient propriétaires de la parcelle dont s'agit pour l'avoir acquise de messieurs Désiré et Jules DEGUELDRE, aux termes d'un procès-verbal d'adjudication publique, dressé par Me Albert REMY, notaire à Liège, les trente mai et treize juin mil neuf cent vingt et un, transcrit au second bureau des hypothèques à Liège, le huit juillet suivant, volume 415, numéro 22.

IV. Le surplus pour avoir été attribué à « l'IMMOBILIERE DE BELLEFLAMME » SA, dans un acte d'échange intervenu entre elle et la commune de Grivegnée, acte reçu par monsieur le Bourgmestre de cette commune en date du cinq novembre mil neuf cent soixante-deux, transcrit à Liège II, le neuf novembre mil neuf cent soixante-deux, volume 1585, numéro 21.

LES STATUTS DE L'ACP DEL SOL

- II -

Le comparant, dans la limite de zone de construction prévue au plan annexé à l'acte dont question ci-avant, entreprend l'édification sur le terrain prédécrit d'un immeuble à appartements multiples et magasins, dénommé « **RESIDENCE DEL SOL** ».

Les plans ont été soumis et ont reçu l'approbation des services compétents de la commune de Grivegnée et cette autorisation porte le numéro 364, en date du douze novembre mil neuf cent soixante-trois, dont une photocopie restera annexée ainsi que la photocopie d'une attestation de l'administration communale de Grivegnée en date du vingt-sept janvier mil neuf cent soixante-quatre.

Le surplus de la superficie non utilisée de ce terrain pour la construction sera utilisé de la façon suivante :

- a) sur la bande de terrain ayant front sur l'avenue de la Paix, il sera établi le long des magasins un trottoir de deux mètres de largeur et le long de ce trottoir, une bande de roulement de quatre mètres ;
- b) sur le terrain du côté du rond-point à créer par la commune de Grivegnée, le long des magasins, un trottoir de deux mètres de largeur, et le long de ce trottoir, une bande de roulement de quatre mètres ;
- c) le surplus du terrain vers l'extérieur du rond-point sera aménagé en jardin d'agrément.

- III -

Désirant opérer la division horizontale de la propriété, le comparant a décidé de placer la « **RESIDENCE DEL SOL** », sous le régime de la copropriété et de l'indivision forcée et de la doter d'un règlement de copropriété.

LES STATUTS DE L'ACP DEL SOL

CHAPITRE I : STATUTS ET REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR : NOTIONS GENERALES :

1. Statuts :

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

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

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

a) Acte de base :

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

b) Règlement de copropriété :

Le règlement de copropriété doit comprendre :

- 1) la description des droits et des obligations de chaque copropriétaire quant aux parties privatives et aux parties communes. 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.

LES STATUTS DE L'ACP DEL SOL

Le règlement d'ordre intérieur contient au moins :

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

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

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

Ce règlement est établi par acte sous signature privée.

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

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

Le syndic a également l'obligation d'adapter le règlement d'ordre intérieur si les dispositions légales applicables sont modifiées, sans avoir besoin pour ce faire d'une décision préalable de l'assemblée générale. Le cas échéant, le syndic communique cette information à la prochaine assemblée générale.

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

TITRE I : ACTE DE BASE

Cet exposé fait :

Le comparant a requis le notaire soussigné d'acter sa volonté de placer la « **RESIDENCE DEL SOL** » sous le régime de la copropriété et de l'indivision forcée en conformité des lois des huit juillet mil neuf cent vingt-quatre, trente juin mil neuf cent nonante-quatre, deux juin deux mil

LES STATUTS DE L'ACP DEL SOL

dix, quinze mai deux mil douze, dix-huit juin deux mille dix-huit et quatre février deux mil vingt formant les articles 3.78 à 3.100 du Code civil.

Elle dépose à cet effet pour être annexé aux présentes avec lesquelles il formera ensemble les statuts de l'immeuble, le règlement de copropriété de l'immeuble établi par elle.

Plans de la résidence :

Le comparant annexe aux présentes une copie conforme des plans ci-après relatifs à l'immeuble à édifier.

- Plan du sous-sol.
- Plan du rez-de-chaussée.
- Plan de l'un des six étages.

Le comparant annexe également aux présentes la notice descriptive des travaux et matériaux employés, relative à la construction de la « **RESIDENCE DEL SOL** ».

Description de la résidence :

D'après les plans susvisés, la « **RESIDENCE DEL SOL** » comprend ce qui suit :

En sous-sol :

Des parties communes à l'ensemble de la résidence définies aux plans et au règlement de copropriété et notamment les cages d'escaliers, les cages d'ascenseurs et les ascenseurs, les accès et dégagements, les locaux pour les compteurs à eau et à gaz, et pour les compteurs électriques, le local cabine haute tension et les anciens locaux vide poubelles, la cave numéro trente-cinq.

Des parties privatives étant :

Trente-quatre caves privatives numérotées de un à trente-quatre inclus destinées aux appartements des étages et aux magasins du rez-de-chaussée.

LES STATUTS DE L'ACP DEL SOL

Observation :

Le comparant se réserve le droit de modifier en cours de construction, la configuration du sous-sol, les emplacements et les superficies des parties communes et des caves privatives, ainsi que le tracé, la disposition et les superficies des accès et dégagements.

Au rez-de-chaussée :

Des parties communes à l'ensemble de la résidence : définies aux plans et au règlement de copropriété et notamment les entrées et halls d'entrée, deux remises, les accès vers les cages d'escaliers et les ascenseurs, les cages d'escaliers et les cages d'ascenseurs avec les ascenseurs, les aérations et les anciens conduits vides-poubelles.

Des parties privatives étant :

Dix magasins numérotés de un à dix inclus et huit réserves numérotées de un à huit inclus, ces huit réserves allant avec chacun des magasins numérotés de un à huit inclus, les magasins numéros neuf et dix n'ayant pas de réserve, mais chaque magasin ayant un W.C.

À chacun des six étages :

Des parties communes à l'ensemble de la résidence définies aux plans et au règlement de copropriété et notamment les paliers d'accès, les cages d'escaliers et les cages d'ascenseurs et les ascenseurs, les cages d'aération et les cages des anciens vides-poubelles.

Des parties privatives étant :

Quatre appartements qui seront désignés de la façon suivante de gauche à droite en commençant par l'angle du bâtiment situé au coin de l'avenue de la Paix et de la voirie à ouvrir par la commune de Grivegnée :

Appartement A, Appartement B, Appartement C et Appartement D.

Chaque lettre d'appartement sera suivie du chiffre correspondant à l'étage de la situation dudit appartement :

Exemple pour le premier étage : A/1, B/1, C/1, D/1.

Exemple pour le deuxième étage : A/2, B/2, C/2, D/2 et ainsi de suite.

LES STATUTS DE L'ACP DEL SOL

Lesdits appartements comprenant ce qui suit :

- APPARTEMENT A :

Un hall, un living, avec terrasse, à l'angle de l'avenue de la Paix, et de la nouvelle voirie, une cuisine, une salle de bain, un W.C. et deux chambres, et cave.

- APPARTEMENT B :

Un hall, un vestiaire, un W.C. une salle de bain, une cuisine avec terrasse, un living, avec terrasse, et trois chambres à coucher, cave.

- APPARTEMENT C :

Un hall, un débarras, un vestiaire, un W.C. une salle de bain, un living et une cuisine avec terrasse et deux chambres à coucher, cave.

- APPARTEMENT D :

Un hall avec armoires, une salle de bain et un W.C., un living avec terrasse, une cuisine et deux chambres, cave.

Sur le toit :

Uniquement des parties communes ; étant les locaux avec les machineries des ascenseurs et leurs accès ; les trottoirs, les bandes de roulement et le jardin d'agrément seront des parties communes.

Détermination des parties communes et privatives :

Détermination des parties communes :

Sont réputées parties communes à la « **RESIDENCE DEL SOL** » la totalité du sol lui servant d'assise, d'une superficie mesurée de sept cent soixante-deux mètres carrés vingt-six décimètres carrés, cette superficie comprenant outre la construction, les trottoirs, les bandes de roulement et le jardin d'agrément, ainsi que tous les ouvrages exécutés sur le terrain, tels que les fondations en général (immeuble d'habitation et magasins, l'ossature de la résidence, les gros murs de façade, les pignons de refend, toutes les toitures).

LES STATUTS DE L'ACP DEL SOL

Les entrées, les halls d'entrée, les accès aux cages d'escaliers et d'ascenseurs, lesdites cages, les parlophones et sonneries ; les remises ; les ornements extérieurs des façades à l'exclusion des garde-corps, balcons et terrasses, les canalisations principales d'eau, de gaz et d'électricité, les canalisations de chauffage, les gaines de toutes ces canalisations, les décharges des eaux ménagères et pluviales, les chutes des water-closet, les gaines de cheminées, les anciens gaines à ordures, les cages d'aération, les antennes de radio et de télévision s'il en est placé, avec leurs amplificateurs et câbles de descentes ; les dégagements en sous-sol, les anciens locaux vide-poubelles, les locaux aux compteurs, la cabine à haute tension, ainsi que tous autres locaux d'usage général.

Les installations de chauffage central avec leurs locaux, l'équipement mécanique généralement quelconque, tuyauteries, vannes, cheminées, le tank à mazout.

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

Les ascenseurs, leurs machineries et leurs cages.

La toiture de l'immeuble d'habitation est chose commune, la résidence ainsi que, les trottoirs, bandes de roulement et jardin d'agrément dont question à l'acte de base.

L'entretien et la réparation de ces toit, trottoirs, bandes de roulement et jardin d'agrément, ainsi que la réparation de toutes dégradations sont compris dans les charges communes générales à l'immeuble (répartition en dix millièmes).

En général :

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

Détermination des parties privatives :

Les parties privatives sont les magasins, ainsi que les appartements résidentiels types, susceptibles d'être divisés ainsi qu'il est précisé au présent acte de base.

LES STATUTS DE L'ACP DEL SOL

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

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

Réunions d'appartements ou magasins :

Moyennant une décision de l'assemblée générale statuant à la majorité des quatre-cinquièmes des voix des copropriétaires présents ou représentés, la réunion de deux appartements ou de parties d'appartements d'un même étage ou celle d'un appartement ou partie d'appartements correspondant à l'étage supérieur ou de l'étage inférieur, pour autant qu'ils appartiennent à un même propriétaire, peut être effectuée de manière à former un appartement type DUPLEX.

Ces réunions se feront sur base d'un rapport motivé d'un architecte, d'un ingénieur et d'un agent immobilier, validé à la majorité des quatre-cinquièmes des voix des copropriétaires présents ou représentés, pour autant que l'état des constructions le permette, à condition, évidemment, de n'effectuer aucune modification à la structure du bâtiment (poutres), les simples murs de séparation pourraient être abattus ou percés de portes au gré du propriétaire de deux biens voisins (PV 27/04/1994), et aux frais exclusifs du propriétaire intéressé. Il est bien entendu que dans un cas semblable, les quotes-parts afférentes à ces réunions seront revues.

Moyennant la même majorité sus indiquée, il est permis de diviser des parties privatives, mais à la condition de ne pas compromettre la solidité ou l'esthétique de l'immeuble.

Division de la résidence :

LES STATUTS DE L'ACP DEL SOL

En vue de la réalisation en propriétés distinctes des appartements et magasins constitutifs de la « **RESIDENCE DEL SOL** », celle-ci est divisée en parties privatives et en parties communes.

Les parties privatives consistent en les appartements, les magasins, les réserves et les caves particulières.

Répartition des quotes-parts des parties communes :

Les parties communes de la « **RESIDENCE DEL SOL** », en ce compris le terrain lui servant d'assiette, sont divisées en dix mille/dix millièmes (10.000/10.000) et se trouvent en état de copropriété et d'indivision forcée.

Les quotes-parts de ces parties communes, afférentes à chaque partie privative, sont déterminées forfaitairement comme suit :

Au magasin numéro un avec sa réserve cent quarante un/dix millièmes : **141/10.000**

Au magasin numéro deux avec sa réserve cent trente-neuf/dix millièmes : **139/10.000**

Au magasin numéro trois avec sa réserve cent soixante-quatre/dix millièmes : **164/10.000**

Au magasin numéro quatre avec sa réserve cent cinquante-neuf/dix millièmes : **159/10.000**

Au magasin numéro cinq avec sa réserve cent soixante-quatre/dix millièmes : **164/10.000**

Au magasin numéro six avec sa réserve cent trente-neuf/dix millièmes : **139/10.000**

Au magasin numéro sept avec sa réserve cent vingt/dix millièmes : **120/10.000**

Au magasin numéro huit avec sa réserve cent un/dix millièmes : **101/10.000**

Au magasin numéro neuf sans réserve cent dix/dix millièmes : **110/10.000**

Au magasin numéro dix sans réserve, soixante-neuf/dix millièmes : **69/10.000**

Aux appartements A, chacun trois cent dix/dix millièmes soit au total pour les six étages dix-huit cent soixante/dix millièmes : **1.860/10.000**

Aux appartements B, chacun quatre cent trente/dix millièmes soit au total pour les six étages deux mille cinq cent quatre-vingt/dix millièmes : **2.580/10.000**

LES STATUTS DE L'ACP DEL SOL

Aux appartements C, chacun trois cent soixante-cinq/dix millièmes soit au total pour les six étages deux mille cent nonante/dix millièmes : **2.190/10.000**

Aux appartements D, chacun trois cent quarante-quatre/dix millièmes soit au total pour les six étages deux mille soixante-quatre/dix millièmes : **2.064/10.000**

Total : dix mille/dix millièmes : **10.000/10.000**

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

Remarques diverses :

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

b) Les énumérations des parties communes ci-avant sont énonciatives et non limitatives.

c) Les quotes-parts dans la communauté attribuées à chaque partie privative prévue ci-dessus sont celles des propriétés normales, c'est-à-dire celles qui sont prévues théoriquement, sous réserve des modifications apportées au fur et à mesure des ventes, pour répondre aux convenances des amateurs.

Il est formellement stipulé que les quotes-parts ci-dessus fixées ne pourront être modifiées, quelles que soient les variations subies par la valeur respective des biens privés, par suite de transformations ou de modifications faites à une partie du complexe, que par une décision de l'assemblée générale prise à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires, moyennant la production d'un rapport tel que prévu à l'article 3.85, §1^{er}, alinéa du Code civil, sauf applications des exceptions légales prévues à l'article 3.88 § 3 alinéas 2 et 3 du Code civil :

« Toutefois, lorsque l'assemblée générale, à la majorité qualifiée requise par la loi, décide de travaux, de la division ou la réunion de lots ou d'actes de disposition, elle peut statuer, à la même majorité qualifiée, sur la modification de la répartition des quotes-parts de copropriété dans les cas où cette modification est nécessaire.

LES STATUTS DE L'ACP DEL SOL

S'il est décidé de la constitution d'associations partielles à la majorité requise par la loi, la modification des quotités de la copropriété nécessaire en conséquence de cette modification peut être décidée par l'assemblée générale à la même majorité ».

d) L'acte de base auquel est annexé le présent règlement de copropriété a réservé à monsieur LEGRAND le droit réel de mitoyenneté sur les murs de pignons et de clôtures à édifier à cheval sur les limites séparant le terrain partie commune, des fonds limitrophes.

e) L'architecte de l'immeuble pourra apporter en cours de construction, les changements qu'il jugerait utiles ou nécessaires pour autant toutefois qu'ils n'affectent pas le gros œuvre et ne risquent pas de réduire la résistance de l'immeuble.

Il pourra, si la nécessité absolue s'en faisait sentir, modifier la composition et la disposition du sous-sol, du rez-de-chaussée, des étages ou des magasins. En ce cas, les quotes-parts afférentes à chaque partie privative dans les choses et parties communes seront révisées par le notaire instrumentant et les copropriétaires devront apporter, si besoin en était, leur concours aux actes qu'ils seraient en devoir de dresser, pour mettre la situation en concordance avec les modifications apportées. Les frais de ces actes seront supportés par le constructeur, monsieur LEGRAND.

Droit de superficie :

Tous les copropriétaires de la « **RESIDENCE DEL SOL** » se cèdent mutuellement et réciproquement un droit de superficie, en vue de donner à la division de l'immeuble sa base légale.

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

Cette cession réciproque entraîne par voie de conséquence la division de la « **RESIDENCE DEL SOL** », en parties communes ou d'usage général à l'ensemble de l'immeuble et en parties privatives.

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

LES STATUTS DE L'ACP DEL SOL

Nombre d'étages :

Monsieur LEGRAND se réserve le droit de modifier le nombre des étages de la « **RESIDENCE DEL SOL** » et de ce fait, se réserve le droit de faire constater toutes les modifications qui s'en suivraient.

Les futurs acquéreurs par le seul fait de leur acquisition s'engagent à intervenir à tout acte modificatif dont les frais seraient d'ailleurs uniquement à charge de monsieur LEGRAND, le cas échéant via le syndic, après décision d'assemblée générale.

TITRE II : REGLEMENT DE COPROPRIETE

CHAPITRE I : COPROPRIETE INDIVISE ET PROPRIETE PRIVATIVE :

Article 1 : Description de la résidence :

La description de la « **RESIDENCE DEL SOL** » est faite à l'acte de base.

Article 2 : Division de l'immeuble :

La « **RESIDENCE DEL SOL** » comporte des parties privatives ou privées dont chaque propriétaire aura la propriété exclusive et des parties communes dont la propriété appartiendra indivisément à tous les copropriétaires, chacun pour une fraction.

Les parties privatives sont dénommées appartements résidentiels et magasins.

Article 3 : Situation juridique des parties communes :

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

En conformité de l'article 3.79 du Code civil, les choses communes ne pourront jamais être aliénées grevées de droits réels ou saisies qu'avec les biens privatifs dont elles sont l'accessoire et pour la quote-part afférente à chacun d'eux.

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

a mis en forme : Centré

LES STATUTS DE L'ACP DEL SOL

Article 4 : Caves :

Les caves suivront nécessairement le sort du bien privatif, tant au point de vue de la propriété que de la jouissance.

Elles ne peuvent être vendues ou données en jouissance que d'un appartement à l'autre.

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

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

Article 5 : Destination des lots :

À l'exception des magasins du rez-de-chaussée, la « **RESIDENCE DEL SOL** » est destinée à servir de résidence privée.

Toutefois, les magasins du rez-de-chaussée pourront changer d'affectation, et avoir un usage de studio pour une personne, moyennant respect des conditions suivantes :

- a) l'ensemble des fenêtres devront être garnies de stores à bandes verticales en tissus d'une largeur de neuf centimètres et de couleur beige ;
- b) les installations intérieures pouvant influencer le confort et/ou la sécurité de l'immeuble devront être réalisées dans les règles de l'art ;
- c) les propriétaires concernés devront demander à leurs locataires le respect intégral du règlement d'ordre intérieur ;
- d) Les propriétaires concernés aient obtenu l'autorisation des autorités en la matière.

(Assemblée générale ordinaire du 8 février 2016).

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

Il ne pourra jamais être toléré dans les appartements de la résidence :

LES STATUTS DE L'ACP DEL SOL

1. aucun établissement insalubre, dangereux, incommode ou immoral ;
2. aucun établissement industriel de quelque nature que ce soit ;
3. aucun moteur, à l'intérieur des appartements, autres que ceux à l'usage ménager ;
4. aucune pension de famille, location professionnelle ou de meublé et débit de boissons alcooliques quelconques ;
5. aucune réunion publique ou syndicale ;
6. aucun bureau de perception d'imposition ;
7. aucun professorat de chant, d'instruments de musique et de danse ;
8. aucun institut de culture physique, gymnastique, massage, salon de coiffure, institut de beauté, ou similaire.

Ces exemples sont donnés à titre indicatif, mais non limitatif. Rien ne s'oppose à ce que deux ou plusieurs professions de même nature soient exercées dans l'immeuble.

Article 6 : Jouissance des parties privatives :

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

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

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

Les copropriétaires, leurs locataires, les personnels et autres occupants de l'immeuble, devront toujours habiter celui-ci, bourgeoisement et honnêtement et en jouir de manière prudente et raisonnable.

Article 7 : Modifications aux parties communes :

LES STATUTS DE L'ACP DEL SOL

Les travaux de modifications aux choses communes, même à l'intérieur d'un bien privatif, ne pourront être décidés que par l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité des deux-tiers des voix des copropriétaires présents ou représentés, et sous la surveillance de l'architecte de la résidence. Il est fait exception à cette règle pour les travaux imposés par la loi et les travaux conservatoires et d'administration provisoire, qui peuvent être décidés à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, sans préjudice de l'article 3.89, § 5, 2° du Code civil.

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

De toute façon, la décision de l'assemblée générale ne dégagerait pas le ou les copropriétaires, à charge de qui les travaux seraient exécutés, des dommages directs ou indirects, prévus ou non prévus, que ces travaux de modifications pourraient entraîner tant pour les éléments privatifs que pour les parties communes.

Article 8 : Travaux d'optimisation de l'infrastructure :

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

Les copropriétaires ou, le cas échéant, l'association des copropriétaires peuvent décider d'effectuer eux-mêmes les travaux d'optimisation de l'infrastructure. Dans ce cas, ils

LES STATUTS DE L'ACP DEL SOL

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.

Article 9 : Modifications au style et à l'harmonie de l'immeuble :

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

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

LES STATUTS DE L'ACP DEL SOL

Article 10 : Installations particulières :

Les propriétaires d'appartements pourront établir des postes privés de radio et de télévision dans les limites fixées par l'article 6 ci-dessus.

Dans le cas où l'installation entraînerait des modifications aux choses communes, les formalités prévues à l'article 7, notamment une décision requérant deux-tiers des voix des copropriétaires présents ou représentés seront observées.

Article 11 : Servitudes :

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

b) D'une manière générale, le bien de chaque propriétaire est grevé d'une servitude qui oblige le propriétaire à laisser effectuer aux gaines et canalisations communes ou privatives logées dans les gaines, tous travaux d'entretien, de réparation ou de remplacement et sans pouvoir réclamer l'indemnité de ce chef.

Il en est de même pour l'entretien du chauffage et des canalisations, purge des radiateurs et remplacement.

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

CHAPITRE II : ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES :

Article 12 : Association des copropriétaires :

1- Dénomination - Siège :

Cette association est dénommée « **ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES DE LA "RESIDENCE DEL SOL" A LIEGE (GRIVEGNEE) RUE DES COTIS, 3.** ».

LES STATUTS DE L'ACP DEL SOL

Elle a son siège dans l'immeuble, à 4030 Liège, rue des Cotis 3. Elle est titulaire du numéro d'entreprise suivant : 0873.141.639.

2- Personnalité juridique - Composition :

L'association des copropriétaires dispose de la personnalité juridique.

Si l'immeuble ou le groupe d'immeubles comprend vingt lots ou plus, l'acte de base peut prévoir la création d'une ou plusieurs associations partielles pour les lots d'un ou plusieurs immeubles du groupe d'immeubles et, si un immeuble comporte une séparation physique en éléments clairement distincts, pour les lots d'un ou plusieurs de ces éléments. Ces associations partielles ne sont compétentes que pour les parties communes particulières désignées dans l'acte de base, étant entendu que l'association principale reste exclusivement compétente pour les parties communes générales et les éléments qui relèvent de la gestion commune de la copropriété. Les articles 3.84 et suivants s'appliquent à ces associations partielles.

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

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

LES STATUTS DE L'ACP DEL SOL

réserve, définis à l'article 29 du présent règlement.

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

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

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

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

4- Solidarité divise des copropriétaires :

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

5- Dissolution-Liquidation :

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

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

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

← a mis en forme : Taquets de tabulation : 11,26 cm,Gauche

LES STATUTS DE L'ACP DEL SOL

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

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

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

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

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

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

La clôture de la liquidation est constatée par acte notarié transcrit dans les registres du bureau compétent de l'Administration générale de la Documentation patrimoniale.

Cet acte contient :

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

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

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

CHAPITRE III : CHARGES ET RECETTES COMMUNES :

Principe :

a mis en forme : Autoriser lignes veuves et orphelines, Ne pas ajuster l'espace entre le texte latin et asiatique, Ne pas ajuster l'espace entre le texte et les nombres asiatiques, Taquets de tabulation : 5,38 cm, Gauche

LES STATUTS DE L'ACP DEL SOL

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.

A. Charges :

Article 13 : Répartition des charges communes :

D'une façon générale, les dépenses communes se répartissent, sauf les exceptions prévues ci-après, entre tous les copropriétaires proportionnellement au nombre de dix millièmes que chacun possède dans la copropriété. (Voyez le tableau des quotes-parts repris à l'acte de base).

Article 14 : Consommations individuelles :

En principe, les consommations individuelles d'eau, de gaz, d'électricité, de calories pour le chauffage central et d'énergie quelconque et autres, sont payées par l'utilisateur. Des branchements avec compteurs seront établis pour chaque partie privative pour les consommations de fluide et les paiements des consommations indiquées par ces compteurs se feront directement par les divers propriétaires aux administrations productrices de ces fluides.

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

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

Article 15 : Division des charges communes :

Les charges communes sont de quatre espèces :

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

LES STATUTS DE L'ACP DEL SOL

c) les frais de chauffage ;

d) les frais de réparation.

Article 16 : Charges générales :

Elles comportent :

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

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

b) les primes d'assurances qui sont de quatre espèces :

Assurance incendie : prime répartie suivant les dix millièmes.

Assurance utilisation des ascenseurs : prime répartie entre les propriétaires d'appartements, suivant la quote-part des frais d'entretien des ascenseurs (voir article 17/B, ci-après).

Assurance responsabilité civile : (du fait de l'immeuble) ; prévue à l'article 30 a) ci-après prime répartie suivant les dix millièmes.

Assurance accident : voyez article 30 b) ci-après répartition en dix millièmes.

Article 17 : Frais d'entretien et de gestion :

A) Relatifs à l'immeuble d'habitation :

Ils comprennent :

a) les frais d'administration et de gérance, y compris le traitement du syndic ;

b) les charges de nettoyage des trottoirs, hall d'entrée, et réduits, bandes de roulement et jardin d'agrément, les gages des femmes d'ouvrage engagées par le syndic ;

c) le paiement de la consommation d'eau du compteur commun à tout l'immeuble ;

d) le paiement de la consommation lumière du compteur commun à tout l'immeuble ;

LES STATUTS DE L'ACP DEL SOL

e) les frais de remplacement du matériel courant (poubelles, paillasons d'entrée, mobilier commun, matériel de nettoyage, ampoules, etc.) ;

f) la consommation du compteur électrique de force motrice pour tout l'immeuble ;

g) les dépenses et frais d'entretien des parties communes générales au complexe, de leur conservation et des réparations à y faire (par exemple réparations ou entretien de la toiture de la résidence, remplacement de celle-ci, peinture de la façade de la résidence, etc.).

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

B) Concernant les ascenseurs :

Le paiement des frais d'entretien des ascenseurs, les réparations et le remplacement des pièces ou même total, incombent aux propriétaires privés d'appartements, à raison de quatre-vingt-quatrièmes par niveau, soit un/vingt-quatrièmes par appartement, les magasins du rez-de-chaussée n'intervenant pas dans ces frais.

Remarque générale :

Les énumérations qui précèdent sont énonciatives et non limitatives.

Article 18 : Répartition des frais de chauffage :

Les frais de consommation du combustible par l'installation de chauffage central sont répartis suivant les indications relevées annuellement sur les compteurs de chaleur, par la compagnie des compteurs de chaleur ou autre spécialiste.

La ventilation exacte de cette dépense ne sera donc possible qu'après une saison de chauffage.

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

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

LES STATUTS DE L'ACP DEL SOL

- quinze pour cent en déperdition de calories, déperdition tenant compte du rendement des brûleurs, des chaudières et des calories perdues dans la cheminée ;

- dix pour cent affectés au chauffage des parties communes, hall d'entrée, cage d'escaliers et colonnes communes montantes et descendantes, traversant les parties privatives.

Ces vingt-cinq pour cent, de même que les dépenses occasionnées par l'entretien, les réparations ou le renouvellement des installations communes de chauffage central seront répartis par appartements ou magasins du rez-de-chaussée, au prorata des quotes-parts attribuées à ces appartements, ou magasins du rez-de-chaussée.

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

Article 19 : Frais de remise en peinture des terrasses :

Les terrasses constituent des parties privatives, les frais de remise en peinture ne seront pas répartis par quotes-parts, mais bien au prorata des superficies des terrasses (PV 05/05/1988).

Article 20 : Frais de parlophone :

Les frais de parlophone sont à répartir en parts et non plus en quotes-parts (PV 13/04/2005).

Article 21 : Genre de réparations et travaux :

Les travaux sont répartis en deux catégories :

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

Article 22 : Actes conservatoires et d'administration provisoire :

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

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

LES STATUTS DE L'ACP DEL SOL

Article 23 : Autres réparations ou travaux :

Ces travaux peuvent être demandés par le syndic ou par un copropriétaire. Ils sont soumis à l'assemblée générale la plus proche.

Ils ne peuvent être décidés qu'à la majorité des deux-tiers des voix des copropriétaires présents ou représentés, à l'exception des travaux imposés par la loi et des travaux conservatoires et d'administration provisoire, qui peuvent être décidés à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, sans préjudice des actes conservatoires ou d'administration provisoire qui relève de la mission du syndic.

Article 24 : Servitudes relatives aux travaux :

Les propriétaires devront donner accès par leur partie privative, pour toutes réparations, nettoyage et surveillance des parties communes de l'immeuble d'habitation et des magasins.

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

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

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

Article 25 : Augmentation des charges :

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

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

LES STATUTS DE L'ACP DEL SOL

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 26 : Modification de la répartition des charges :

Les répartitions des charges et recettes telles qu'elles sont établies par les articles 13 et suivants du présent règlement, ne peuvent être modifiées que si l'assemblée générale le décide à la majorité des quatre-cinquièmes des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Article 27 : Gestion des recettes :

Dans le cas où des recettes communes seraient effectuées à raison des parties communes, elles seraient acquises à chaque propriétaire, proportionnellement à sa part dans les charges communes fixées à l'acte de base.

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

Article 28 : Cession d'un lot :

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

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

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

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

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

LES STATUTS DE L'ACP DEL SOL

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 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.

LES STATUTS DE L'ACP DEL SOL

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 :

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

LES STATUTS DE L'ACP DEL SOL

l'acte authentique, de l'identification du lot concerné, de l'identité et de l'adresse actuelle et éventuellement future, des personnes concernées et le cas échéant, de l'identité du mandataire désigné conformément à l'article 3.87, § 1^{er}, alinéa 2 du Code civil.

d) Décomptes :

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

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

e) Arriérés de charges :

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

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

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

Article 29 : Comptabilité :

a) Fonds de roulement - Fonds de réserve :

LES STATUTS DE L'ACP DEL SOL

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 paiements mensuels des copropriétaires. Ces derniers reçoivent un relevé mensuel établi sur formulaire spécial. Si les paiements se font dans la huitaine de la réception du relevé, il est possible qu'il ne soit pas nécessaire de demander aux copropriétaires de provision.

L'assemblée détermine le montant de ces provisions au prorata des parts indivises dans les parties communes. Ces provisions resteront toujours en compte « gestion de la résidence » et chaque propriétaire soldera son compte des dépenses lui présentés, même si ce compte est apparemment inexact ; la rectification pouvant se faire immédiatement après vérification.

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

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

b) Non-paiement des relevés :

Un compte doit se solder dans la huitaine de sa réception. A défaut de régler son dû dans le délai imparti, le compte sera majoré d'un demi pour cent, par quinzaine de retard au profit du fonds de roulement, sans préjudice de l'exigibilité du principal, chaque quinzaine commencée étant comptée due en entier. Dans le cas où le syndic fait les avances de fonds (c'est-à-dire quand il n'y a pas de provisions versées) les majorations pour retard resteront acquises au syndic.

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

LES STATUTS DE L'ACP DEL SOL

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

c) Les comptes de gestion de l'association des copropriétaires :

Les comptes de gestion de l'association des copropriétaires, tenus par le syndic, sont présentés à l'approbation de l'assemblée générale ordinaire.

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.

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

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

CHAPITRE IV : ASSURANCES - RECONSTRUCTION :

Article 30 : Assurances diverses :

a) Responsabilité civile :

La responsabilité du fait de l'immeuble en général et d'une façon générale toutes les charges de l'immeuble d'habitation et des magasins, seront supportées par tous les copropriétaires intéressés, proportionnellement à leur part dans les parties communes, fixée à l'acte de base.

(Pour autant qu'il s'agisse de choses communes et sans préjudice au recours que les copropriétaires pourraient exercer contre celui dont la responsabilité personnelle est engagée, tiers ou copropriétaire).

← **a mis en forme :** Autoriser lignes veuves et orphelines, Sans coupure de mots, Taquets de tabulation : -1,27 cm, Gauche

LES STATUTS DE L'ACP DEL SOL

Les polices d'assurance seront d'ailleurs contractées ainsi qu'il est dit ci-après. Une assurance couvrant la responsabilité du fait de l'immeuble, immeuble d'habitation et magasins, et ses accessoires, garantissant tant les occupants et propriétaires que tous tiers, sera souscrite par les soins du syndic, pour les capitaux à déterminer par l'assemblée générale.

b) Assurance contre les accidents de travail :

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

L'article 16 b) est d'application pour le paiement de ou des primes.

c) Assurance utilisation ascenseurs :

Une assurance devra être régulièrement contractée et maintenue en vigueur, par les soins du syndic, contre les accidents pouvant provenir de l'utilisation des ascenseurs, que la victime soit un occupant ou un étranger. Cette assurance couvrira également tous les dégâts matériels à résulter de cette utilisation. L'article 17 b) du présent règlement est d'application pour le paiement de cette prime.

d) Assurance dégâts des eaux :

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

Chaque propriétaire d'appartement ou de magasin du rez-de-chaussée, contribuera au paiement de ladite prime dans la proportion fixée à l'article 18 b) ci-avant (frais d'ascenseurs).

e) Assurance « responsabilité civile familiale » :

LES STATUTS DE L'ACP DEL SOL

Il est recommandé à chacun des occupants la souscription d'une assurance « responsabilité civile familiale » (PV 09/06/1980).

Article 31 : Assurance incendie et reconstruction :

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

Article 32 : Assurance commune :

L'assurance, tant des parties privatives à l'exclusion des meubles, que des choses communes, sera faite à la même compagnie pour tous les copropriétaires et par les soins du syndic.

Cette assurance couvrira les risques d'incendie, la foudre, les explosions, le recours des voisins et les pertes locatives.

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

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

Chacun des copropriétaires aura droit à son exemplaire des polices.

Article 33 : Surprime :

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

Article 34 : Assurance mobilier :

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

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

LES STATUTS DE L'ACP DEL SOL

Article 35 : Franchise :

La franchise sera prise en charge par la copropriété, exception faite pour les sinistres pour lesquels l'assurance préciserait le responsable des dégâts.

Il est excepté les bris de vitres survenant dans un appartement, domaine qui reste strictement privatif (PV 29/04/1993).

Article 36 : Encaissement des indemnités :

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

Article 37 : Affectation des indemnités :

L'utilisation des indemnités sera réglée comme suit :

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

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

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

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

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

LES STATUTS DE L'ACP DEL SOL

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

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

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

Article 38 : Assurances complémentaires :

a) Si des embellissements ont été faits par les propriétaires à leur partie privative, il leur appartient de les assurer à leurs frais.

Ils pourront néanmoins les assurer sur la police générale, mais à charge d'en supporter la surprime et sans que les autres copropriétaires aient à intervenir dans le financement des frais de reconstruction éventuelle.

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

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

CHAPITRE V : ACTIONS EN JUSTICE :

LES STATUTS DE L'ACP DEL SOL

Article 39 : Actions en justice :

a) Par l'association des copropriétaires :

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

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

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

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

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

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

LES STATUTS DE L'ACP DEL SOL

copropriétaires qui, pour les missions octroyées par le juge, se substituent aux organes de l'association des copropriétaires.

b) Par un copropriétaire :

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

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

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

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

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

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

Tout copropriétaire peut demander au juge de rectifier :

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

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

LES STATUTS DE L'ACP DEL SOL

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

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

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

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

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

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

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

c) Par un occupant :

Toute personne occupant l'immeuble bâti en vertu d'un droit personnel ou réel mais ne disposant pas du droit de vote à l'assemblée générale peut demander au juge d'annuler ou de

LES STATUTS DE L'ACP DEL SOL

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 VI : DISPOSITIONS DIVERSES :

Article 40 : 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 VII : 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 VIII : RENVOI AU CODE CIVIL :

← **a mis en forme :** Autoriser la ponctuation en retrait,
Alignement de la police : Automatique

LES STATUTS DE L'ACP DEL SOL

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 IX : OPPOSABILITE :

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