



Le 03/11/2023

ADAPTATION DES STATUTS

DE LA « RESIDENCE LES TROIS GRANDS »

Située à 4030 Liège, rue des Trois-Grands 11

Numéro d'entreprise : 0880.594.704

LES STATUTS DE L'ACP LES TROIS GRANDS

<u>ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES</u> <u>DE LA « RESIDENCE LES TROIS GRANDS »</u>

<u>ACTE DE BASE</u> <u>REGLEMENT DE COPROPRIETE</u>
--

<u>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 QUATRE FEVRIER DEUX MIL VINGT, FORMANT LES ARTICLES 3.78 à 3.100 DU CODE CIVIL.</u>

EXPOSE GENERAL :

Vu les statuts repris à l'acte du 5 janvier 1962 de Maître **Joseph POLLARD**, notaire à Liège, enregistré à Liège Actes Civils et Successions, sixième bureau, le 8 janvier 1962, 5 rôle(s), 1 renvoi(s), organisant les statuts de la copropriété et de l'indivision forcée de la résidence « **LES TROIS GRANDS** » ;

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 LES TROIS GRANDS

Qu'il est précisé à l'acte du 5 janvier 1962 dont question ci-avant :

ONT COMPARU

1. Monsieur Rodolphe François Joseph MOYSE, entrepreneur de constructions et de travaux publics, né à Theux, le vingt-cinq mars mil huit cent nonante, veuf de dame Carmen Elisa Madeleine Eyben, demeurant à Liège, avenue du Luxembourg, 23.

2. Monsieur Robert Simon Léon MOYSE, licencié en sciences commerciales, né à Liège, le quinze mars mil neuf cent vingt et un, demeurant à Liège, avenue Victor Hugo, 20.

Lesquels comparants, préalablement à l'acte de base objet des présentes, nous ont exposé ce qui suit :

Exposé préliminaire :

1. Les comparants déclarent être propriétaires indivis d'un terrain sis à Grivegnée, rue des Trois Grands, plus amplement décrit ci-après.

2. Ils ont conçu le projet d'édifier sur ce terrain, un immeuble à appartements multiples, dénommé « **RESIDENCE DES TROIS GRANDS** ».

Ils ont confié la réalisation des plans de cette construction à monsieur Radermacher, architecte demeurant à Liège, 79, boulevard G. Kleyer.

Ces plans ont été soumis à l'approbation des services publics compétents en matière de bâtisse et ils déclarent que l'autorisation de bâtir leur a été accordée par les Services des Bâtisses de la Commune de Grivegnée, le vingt-huit novembre mil neuf cent soixante.

3. L'entreprise du gros-œuvre sera exécutée par eux.

4. Désirant opérer la division horizontale de la propriété, les comparants ont décidé de placer l'immeuble « **RESIDENCE DES TROIS GRANDS** » sous le régime de la copropriété et de l'indivision forcée et de le doter des statuts de l'immeuble.

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.

LES STATUTS DE L'ACP LES TROIS GRANDS

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.

Le règlement d'ordre intérieur contient au moins :

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

LES STATUTS DE L'ACP LES TROIS GRANDS

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

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

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

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

Le 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.

TITRE I : ACTE DE BASE

Exposé :

Cet exposé fait, les comparants, nous ont requis d'acter authentiquement leur volonté de placer l'immeuble « **RESIDENCE DES TROIS GRANDS** » dont s'agit sous le régime de la copropriété et de l'indivision forcée et en conformité avec les articles 3.78 à 3.100 du Code civil.

LES STATUTS DE L'ACP LES TROIS GRANDS

Désignation du terrain précité :

Une parcelle de terrain à bâtir sise à Grivegnée, rue des Trois Grands, contenant d'après titres huit cent quarante mètres carrés, connue au cadastre section C, numéro 861/b/3 pour une contenance de huit cent quarante mètres carrés, joignant du Nord Timmers-Montulet, de l'Est Dechamps-Schlosser, Lhermitte Franck et Gonthier-Vandenberghen, du Sud la Société « Egimo » ou représentants et de l'Ouest la rue des Trois Grands, avant dénommée rue des Cactus.

Titres de propriété :

Ce terrain a été acquis par monsieur Rodolphe Moyse comparant durant la communauté qui a existé entre lui et son épouse madame Carmen Elisa Madeleine Eyben, sans profession, à Liège, de la Société Anonyme « Egimo » à Bruxelles, suivant acte avenant devant maître Bodson, notaire à Grivegnée, du trente et un août mil neuf cent quarante-quatre.

La Société « Egimo » en était propriétaire pour l'avoir acquis des Sociétés Anonymes « Angleur-Athus » à Tilleur et de la Société Anonyme des « Fours à Coke et à Gaz » de Grivegnée, suivant acte de maître Collignon, notaire à Liège, du vingt-neuf juillet mil neuf cent trente-sept, transcrit à Liège II, le douze août mil neuf cent trente-sept, volume 2320, n° 1.

La Société Anonyme « Angleur-Athus » en était propriétaire depuis mil neuf cent vingt-sept.

Madame Moyse-Eyben est décédée à Liège, le vingt décembre mil neuf cent soixante ; sa succession a été recueillie par son fils comparant sous 2 sous réserve des droits revenant à son mari le comparant sous 1, en vertu de la donation pour le cas de prédécès lui faite de la quote-part disponible entre époux suivant acte de maître Pollard soussigné, du vingt-neuf octobre mil neuf cent cinquante-huit.

Les comparants déclarent que par l'acte d'acquisition du terrain avenant devant maître Bodson, le trente et un août mil neuf cent quarante-quatre précité, ils ont été subrogés ou on leur a imposé les droits et obligations suivantes dans lesquelles ils subrogent eux-mêmes les acquéreurs d'une quote-part quelconque dudit terrain qui eux-mêmes, devront les imposer à leurs ayants cause ou ayants droit :

LES STATUTS DE L'ACP LES TROIS GRANDS

« Les acquéreurs ne pourront tenir ni permettre de tenir dans les biens vendus aucun établissement insalubre ou incommode de première classe, compris dans l'énumération de l'Arrêté Royal du douze novembre mil huit cent quarante-neuf ou de tous autres arrêtés postérieurs.

L'acte d'acquisition précité par la Société Anonyme « Egimo » de l'immeuble précité, comporte la clause suivante : La Société Anonyme « Egimo » acquéreuse aux présentes, déclare dégager les sociétés venderesses (« Angleur-Athus » et « Société des Fours à Coke et à Gaz » de Grivegnée) de toute responsabilité concernant les dommages ou inconvénients de voisinage que les usines de Grivegnée pourraient occasionner aux immeubles vendus résultant de l'état actuel de la destination et de l'exploitation desdites usines et pour autant que lesdits dommages ne résultent pas de faits industriels nouveaux.

L'état actuel de la destination et de l'exploitation des usines de Grivegnée fera l'objet d'une enquête de commodo ou incommodo établie contradictoirement.

En compensation, les sociétés venderesses s'interdisent d'établir à front de la rue Orban et sur une profondeur de soixante mètres des marteaux pilons ou autres machines pouvant apporter une nuisance grave à la jouissance paisible desdites habitations à construire sur les terrains vendus.

A cet égard, il est stipulé dès à présent que l'établissement des ponts roulants ne saurait être considéré comme apportant une nuisance grave à la jouissance paisible desdites habitations ».

Plans de la résidence :

Les comparants annexent aux présentes, une copie certifiée conforme par leur auteur monsieur l'architecte Radermacher des plans ci-après relatifs à l'immeuble à édifier :

Plan du sous-sol.

Plan de façade principale et coupe.

Plan de façade postérieure et coupe.

Plan du rez-de-chaussée.

LES STATUTS DE L'ACP LES TROIS GRANDS

Plan des appartements types des premier, deuxième, troisième et quatrième étages.

Plan de l'appartement central et living des autres au cinquième étage.

DESCRIPTION DE LA RESIDENCE :

La « **RESIDENCE DES TROIS GRANDS** » sise à Grivegnée, rue des Trois Grands, comporte :

- a) Un niveau en sous-sol, à destination de caves privatives.
- b) Un rez-de-chaussée comprenant deux appartements à usage résidentielle ou profession libérale.

Un groupe de garages pour véhicules automobiles et autres locaux édifiés dans le fond de la résidence comportant dix-sept garages privatifs et autres locaux disposant d'un porche d'accès.

- c) Cinq étages comportant chacun trois appartements résidentiels.

En sous-sol :

1. Des parties communes à l'ensemble de la résidence définies aux plans et au règlement de copropriété et notamment :

La cage d'escaliers et d'ascenseur, les couloirs ou dégagements, les caves à compteur eau, gaz, électricité, la cave où se trouve le vide-poubelle, les caves à usage de buanderie et de séchoir, les conduites d'égout.

2. Des parties privatives étant quinze caves destinées à dépendre des appartements des étages, une cave n° 16 et cave à usage de réserve, ces deux destinées à l'appartement du rez-de-chaussée n° 2, une cave n° 17 et une à réserve de l'appartement du rez-de-chaussée n° 1.

Observation :

Les comparants font observer en ce qui concerne les caves figurées aux plans sous 1 à 15, qu'ils se réservent le droit de ne pas attribuer de cave à certains appartements, ou d'en attribuer plusieurs au même appartement ou d'en réserver un certain nombre pour des besoins communs.

LES STATUTS DE L'ACP LES TROIS GRANDS

L'affectation de plusieurs caves à un même appartement ne modifie en rien la quote-part en copropriété de l'appartement privé de cave ou doté de plusieurs caves.

Au rez-de-chaussée :

1. Des parties communes à l'ensemble de la résidence, définies aux plans et au règlement de copropriété et notamment l'assise, la voute et les murs du porche donnant accès au groupe de garages, le couloir commun au groupe de garages et à la partie résidentielle de l'immeuble s'étendant jusqu'à la façade postérieure de l'immeuble.

2. Des parties communes à la partie résidentielle de l'immeuble définies aux plans et au règlement de copropriété et notamment le hall d'accès, l'entrée, la cage d'escaliers et d'ascenseur, le dégagement, le local pour voitures d'enfants, étant fait observer que l'appartement n°1 aura accès par l'entrée des appartements résidentiels et que les appartements numéros 1 et 2, auront également accès à leur réserve par les escaliers conduisant au sous-sol, aux silos des vides-poubelles placés contre la façade postérieure et accès par le porche à leur entrée postérieure donnant sur la cour.

3. Des parties communes au groupe des dix-sept garages et locaux réservés par les comparants étant la cour à compter de la façade postérieure de l'immeuble, le toit du groupe.

4. Des parties privatives étant :

A front de la rue des Trois Grands :

Deux appartements à usage d'occupation résidentielle ou profession libérale, comprenant :

En propriété privative et exclusive :

L'appartement n° 1 : d'environ cent vingt mètres carrés comprendra : entrée, un living, un hall avec entrée, dégagement et donnant sur façade postérieure, deux chambres, salle de bain et cuisine avec fenêtres donnant sur cour du groupe des garages, entrée et courette d'un mètre, avec accès au vide-poubelles.

L'appartement n° 2 : d'environ nonante mètres carrés comprendra : entrée, un living avec fenêtre donnant sur l'entrée carrossable, dégagement, débarras, armoire, chambre, salle de

LES STATUTS DE L'ACP LES TROIS GRANDS

bain et cuisine avec fenêtres donnant sur cour du groupe des garages, entrée et courette d'un mètre donnant accès au vide-poubelles.

Dans le fond de l'immeuble (groupe de garages) :

Dix-sept garages privés en un niveau et réserve par messieurs Moyse, un local dénommé buanderie, un local dit réservé au concierge, les escaliers et ce qui se trouve au-dessus des garages 7 à 11 inclus et consistant en trois pièces à front de la cour commune au groupe des garages, entrée, dégagement et salle de bain prenant vue au-dessus du local dénommé « buanderie ».

A chacun des étages 1 à 4 :

1. Des parties communes à la partie résidentielle de l'immeuble définies aux plans et au règlement général de copropriété, et notamment :

Les paliers d'accès, la cage d'escaliers, d'ascenseur.

2. Des parties privatives étant trois appartements résidentiels des types A et B.

Le type A : (appartement central) d'environ cent mètres carrés comprendra le tout en façade principale deux chambres, terrasse, cuisine et living, derrière : débarras, hall, dégagement.

Le type B : (côté gauche) appartement d'environ nonante mètres carrés comprendra un living, hall, débarras, dégagement et avec fenêtres sur façade postérieure, deux chambres, salle de bain, cuisine et petite terrasse.

Le type B : (côté droit) d'environ nonante mètres carrés à même composition que le précédent.

Au cinquième étage :

1. Des parties communes à la partie résidentielle de l'immeuble définies aux plans et au règlement général de copropriété et notamment les paliers d'accès, la cage d'escaliers, d'ascenseur et au-dessus la toiture, le local avec la machinerie complète de l'ascenseur.

2. Des parties privatives étant trois appartements résidentiels des types A et B.

LES STATUTS DE L'ACP LES TROIS GRANDS

Le type A : d'environ quatre-vingt-huit mètres carrés comprendra (donnant sur façade principale) : deux chambres, salle de bain, cuisine et living et derrière hall, dégagement et débarras, plus douze mètres carrés de terrasse privative, en façade principale.

Les types B : chacun d'environ quatre-vingt-six mètres carrés cinquante décimètres carrés : même disposition que les appartements inférieurs du même type plus trois mètres carrés de terrasse privative, en façade principale.

DIVISION DE L'IMMEUBLE :

La « **RESIDENCE DES TROIS GRANDS** » comporte des parties 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 privées sont dénommées, appartements du rez-de-chaussée à usage résidentiel ou profession libérale, appartements résidentiels des étages, garages et autres locaux réservés par messieurs Moyse.

TABLEAU DES QUOTES-PARTS :

Tableau des quotes-parts afférentes à chaque propriété privative dans les parties et choses communes à l'ensemble de la résidence.

A l'appartement n° 1 du rez-de-chaussée : six cent dix-sept/dix millièmes : **617/10.000**

A l'appartement n° 2 du rez-de-chaussée : quatre cent soixante-trois/dix millièmes **463/10.000**

Aux appartements centraux des étages 1 à 4 : chacun cinq cent quatorze/dix millièmes ou deux mille cinquante-six/dix millièmes : **2.056/10.000**

Aux appartements latéraux des étages 1 à 4 : chacun quatre cent soixante-trois/dix millièmes ou trois mille sept cent quatre/dix millièmes : **3.704/10.000**

A l'appartement central du cinquième étage : quatre cent cinquante-trois/dix millièmes : **453/10.000**

Aux deux appartements latéraux du cinquième étage : chacun quatre cent cinquante/dix millièmes ou neuf cents/dix millièmes : **900/10.000**

LES STATUTS DE L'ACP LES TROIS GRANDS

Aux garages portant les numéros suivants aux plans : n° 1, 2, 3, 4, 14, 15, 16 et 17, chacun de treize mètres carrés septante-cinq décimètres carrés et n° 8, 9 et 10 chacun de treize mètres carrés vingt décimètres carrés, représentant chacun septante-cinq/dix millièmes ou huit cent vingt-cinq/dix millièmes : **825/10.000**

Aux six autres garages portant aux plans les numéros 5, 6, 7, 11, 12 et 13, chacun de dix mètres carrés quatre-vingts décimètres carrés représentant chacun soixante-trois/dix millièmes ou trois cent septante-huit/dix millièmes : **378/10.000**

Aux locaux réservés par les comparants : six cent quatre/dix millièmes : **604/10.000**

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

Les parties communes à l'ensemble de l'immeuble, en ce compris le terrain lui servant d'assise, divisées en dix mille/dix millièmes, sont réparties comme visé ci-avant, entre les appartements du rez-de-chaussée, les appartements résidentiels des étages et les garages.

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

Il est formellement stipulé que quelles que soient les variations ultérieures subies par les valeurs respectives des appartements et garages, notamment par suite de modifications ou de transformations qui seraient faites dans une partie quelconque de l'immeuble ou par suite de toute autre circonstance, la ventilation attributive des millièmes, telle qu'elle est établie ci-dessus ne peut être modifiée que par une décision de l'assemblée générale prise à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires.

Toutefois :

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

LES STATUTS DE L'ACP LES TROIS GRANDS

motivé dressé par un notaire, un géomètre-expert, un architecte ou un agent immobilier, désigné par l'assemblée générale statuant à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés. Ce rapport sera annexé à l'acte modificatif des statuts de copropriété.

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

DETERMINATION DES PARTIES COMMUNES - DETERMINATION DES PARTIES PRIVATIVES :

1. Détermination des parties communes :

Seront parties communes à l'ensemble de l'immeuble :

- 1) Les ouvrages exécutés sur le terrain tels que : les fondations, l'ossature du bâtiment, les gros murs de façades, des pignons et de refend, les toitures, le porche d'accès jusqu'à la façade postérieure du bâtiment principal, les ornements extérieurs de façades, les canalisations principales d'eau, d'électricité, les gaines de ces canalisations, les décharges des eaux pluviales et ménagères, les chutes des W.C., les gaines de cheminées, les gaines à ordures, les locaux vide-poubelles, les cages d'aération et tous les locaux d'usage général.
- 2) Le transformateur d'énergie électrique avec son local et son équipement, si cette installation existe ou si elle n'est pas propriété de l'administration productrice, les locaux buanderie, et aux compteurs.
- 3) L'ascenseur et sa machinerie, l'antenne commune pour la télévision et la radio s'il en est placé une.
- 4) Les soupiraux (destinés à ventiler l'ensemble du sous-sol et non uniquement les caves privatives qui en sont pourvues) (PV 04/02/2015).

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.

LES STATUTS DE L'ACP LES TROIS GRANDS

2. En raison du fait que les parties résidentielles et les parties à usage de profession libérale sont nettement distinctes du groupe de garages et autres locaux édifiés dans le fond de l'immeuble, les parties communes sont divisées en parties communes à l'ensemble de l'immeuble visées au point 1 ci-avant et en parties communes soit au groupe de garages et autres locaux, soit à la partie résidentielle de l'immeuble, certaines de ces dernières parties communes n'étant d'ailleurs propres qu'à la partie résidentielle.

En vue uniquement de déterminer la répartition des charges et recettes communes à l'ensemble de l'immeuble à la partie résidentielle et/ou profession libérale du rez-de-chaussée de celui-ci et au groupe des garages et autres locaux les joignant, sont plus spécialement considérées comme choses communes :

Au groupe de garages et locaux s'y trouvant : l'accès carrossable à partir de la façade à rue du bâtiment principal, les aires de manœuvres, les installations et canalisations d'égouts, d'éclairage et d'eau, la toiture du groupe.

A la partie résidentielle de l'immeuble : le retrait où se placeront les boîtes aux lettres, l'entrée, le hall d'entrée utilisés par ailleurs par le propriétaire de l'appartement du rez-de-chaussée n° 1, les cages d'escaliers et d'ascenseur, l'ascenseur, les parlophones et sonneries.

A la partie à usage de profession libérale et résidentielle de l'immeuble : les installations et conduites d'égout, du gaz, d'électricité si ces parties ne disposent pas d'installations propres.

3. Détermination des parties privatives :

Chaque propriété privative comprend les parties constitutives de l'appartement ou du garage, à l'exclusion des parties communes et notamment :

Le plancher, les portes, toutes les canalisations intérieures avec leurs compteurs, les installations sanitaires, d'éclairage et du chauffage, leur appareillage et leurs conduites, les placards, armoires penderies, les parquets, les plafonds, les parties vitrées des portes intérieures, des fenêtres intérieures et des chambres, les vitrines et portes d'entrée et en résumé, tout ce qui forme l'intérieur des appartements à caractère résidentiel ou professionnel et des garages.

REUNION DES PARTIES COMMUNES :

Il est ici spécifié que le programme de construction des comparants pourrait comporter dans l'avenir l'édification d'immeubles à appartements joignant la résidence.

Les comparants se réservent dès à présent le droit, tant pour eux-mêmes que pour leurs ayants cause, de faire communiquer entre elles les parties communes, de manière à en faire un usage commun.

Ils détermineront dans ces cas, la répartition entre tous les usagers des charges d'entretien et de réparation de ces parties d'usage commun.

Réserve de mitoyenneté :

Les comparants se réservent le droit réel de mitoyenneté portant sur les murs de pignon et de clôture à édifier à cheval sur les limites séparant le terrain partie commune des fonds limitrophes.

Cette réserve a uniquement pour but de permettre aux comparants de toucher à leur profit exclusif l'indemnité qui sera due par les constructeurs sur les terrains voisins qui voudront ou voudraient faire usage de ces murs.

En conséquence, les comparants ont le droit de procéder seuls au mesurage, à l'estimation et au transfert de ces murs, d'en toucher le prix et d'en donner quittance.

Cette réserve de droit réel de mitoyenneté, ne peut engendrer pour les comparants ni l'obligation de contribuer à l'entretien, la protection, la réparation et la reconstruction de ces murs, ni aucune responsabilité quelconque.

Si pour un motif quelconque, l'intervention des copropriétaires des parties communes était jugée souhaitable pour assurer la perfection de l'opération, ils devront prêter gracieusement tous concours dès qu'ils en seront requis, sous peine de dommages-intérêts.

Renonciation partielle au droit d'accession immobilière :

Tous les copropriétaires de la « **RESIDENCE DES TROIS GRANDS** » se cèdent mutuellement et réciproquement le droit d'accession immobilière pour donner à la division de l'immeuble sa base légale.

LES STATUTS DE L'ACP LES TROIS GRANDS

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

Cette renonciation entraîne par voie de conséquence, la division de la « **RESIDENCE DES TROIS GRANDS** » en parties communes et en parties privatives.

TITRE II : REGLEMENT DE COPROPRIETE

CHAPITRE I : COPROPRIETE INDIVISE ET PROPRIETE PRIVATIVE :

Article 1 : Destination des lots :

1) Appartements :

Le rez-de-chaussée est réservé à la profession libérale ou à l'occupation résidentielle. L'occupation commerciale est exclue (PV 28/03/2023).

Il ne pourra jamais être toléré dans l'immeuble :

- 1) aucun établissement insalubre, dangereux, incommode ou immoral ;
- 2) aucun établissement industriel de quelque nature que ce soit ;
- 3) aucun établissement qui, par le bruit, l'odeur ou les émanations, pourrait nuire aux voisins ou aux copropriétaires ;
- 4) aucun moteur à l'intérieur des appartements d'habitation, autres que ceux destinés à l'usage ménager, lesquels devront être munis obligatoirement d'un dispositif antiparasite ;
- 5) aucune pension de famille, aucune location professionnelle de meublés ;
- 6) aucune réunion publique ou syndicale ;
- 7) aucun débit de boissons ;
- 8) aucun bureau de perception ou d'imposition, aucun consulat ;
- 9) aucun institut de culture physique, de gymnastique ;
- 10) aucun professorat de chant, d'instrument de musique ou de danse ;
- 11) aucun salon de coiffure, institut de beauté, de massage ou similaire.

Ces exemples sont donnés à titre indicatif mais non limitatif.

LES STATUTS DE L'ACP LES TROIS GRANDS

Les médecins ne sont pas admis à exercer leur profession dans l'immeuble, sauf dans la propriété privative du rez-de-chaussée, sans autorisation de l'assemblée générale donnée à la majorité des quatre-cinquièmes des voix des copropriétaires présents ou représentés.

L'exercice de professions libérales est autorisé, pour autant que cet exercice ne nécessite que l'occupation d'un personnel très réduit et que les locaux utilisés à cet effet ne soient pas accessibles au public.

Le syndic de l'immeuble aura pour mission de veiller à ce que les présentes dispositions soient toujours parfaitement respectées.

2) Garages :

Les garages ne pourront en principe être affectés qu'à des voitures automobiles privées à l'exclusion des camions, camionnettes et véhicules utilitaires.

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

3) Caves :

La cave destinée à chacun des appartements est propriété privée. L'aliénation ou l'échange de caves 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.

Observation :

Les comparants font observer en ce qui concerne les caves visées au présent article, qu'ils se réservent le droit de ne pas attribuer de cave à certains appartements ou d'en attribuer plusieurs au même appartement ou d'en réserver un certain nombre pour des besoins communs. L'affectation de plusieurs caves à un même appartement ou l'absence d'affectation

LES STATUTS DE L'ACP LES TROIS GRANDS

de caves à un appartement ne modifie en rien la quote-part en copropriété de l'appartement privé de caves ou doté de plusieurs caves.

Article 2 : 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.

Les choses communes ne pourront être aliénées, grevées de droits réels ou saisies qu'avec les propriétés privatives dont elles sont l'accessoire et pour la quote-part afférente à chacune d'elles.

L'hypothèque et tout droit réel établis sur une propriété privative grèvent de plein droit la fraction des choses communes qui en dépend.

Article 3 : Toits :

Les toits de l'immeuble sont choses communes à l'ensemble de l'immeuble. Le toit du groupe de garage est chose commune à ce groupe.

Aucun propriétaire d'appartement ou de garage n'y a accès et ne peut l'utiliser.

Article 4 : Jouissance des parties privatives :

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

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

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

LES STATUTS DE L'ACP LES TROIS GRANDS

Il peut modifier comme bon lui semble, la distribution intérieure de ses locaux, mais sous sa responsabilité à l'égard des affaissements, dégradations et autres accidents et inconvénients qui en seraient la conséquence pour les parties communes ou les propriétés privatives des autres propriétaires, le tout sous réserve de l'accord de l'architecte de l'immeuble, d'après son plan et sous ses directives.

Il est interdit aux propriétaires de faire, même à l'intérieur de leur propriété privative, aucune modification aux choses communes, sauf à se conformer à l'article 6 ci-après.

Article 5 : Réunion et division des parties privatives :

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

Article 6 : Modifications aux parties communes :

Les travaux de modifications aux choses 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.

Le coût des travaux et l'honoraire de l'architecte seront à la charge des propriétaires qui font exécuter les travaux.

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

De toute façon, la décision de l'assemblée générale ne dégagerait pas le ou les copropriétaires,

à charge de qui les travaux seraient exécutés, des dommages directs ou indirects, prévus ou non prévus, que ces travaux de modifications pourraient entraîner tant pour les éléments privatifs que pour les parties communes.

Article 7 : Travaux d'optimisation de l'infrastructure :

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

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

-il existe déjà une telle infrastructure dans les parties communes concernées de l'immeuble, ou ;

LES STATUTS DE L'ACP LES TROIS GRANDS

-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 8 : 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.

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

Il en sera ainsi notamment du hall et de l'entrée du porche d'accès, des portes d'entrée des appartements et autres locaux particuliers, des garde-corps des balcons et balconnets, des terrasses et de toutes les parties visibles de la rue des Trois Grands et cela même en ce qui concerne la peinture.

Article 9 : Installations particulières :

Les propriétaires d'appartements, pourront établir des postes privés de T.S.F. ou de télévision dans les limites fixées à l'article 4 ci-dessus. Dans le cas où l'installation entraînerait des modifications aux choses communes, les formalités prévues à l'article 6 seront observées.

LES STATUTS DE L'ACP LES TROIS GRANDS

En vue de permettre la réception la meilleure des programmes de radio et de télévision, il est expressément stipulé que tous les appareils d'usage commun et les appareils ménagers utilisant le courant électrique devront être munis d'un dispositif de déparasitage effectif.

CHAPITRE II : ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES :

Article 10 : Association des copropriétaires :

1- Dénomination - Siège :

Cette association est dénommée « **ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES DE LA « RESIDENCE LES TROIS GRANDS » A LIEGE (GRIVEGNEE) RUE DES TROIS GRANDS, 11** ».

Elle a son siège dans l'immeuble, à 4030 Liège, rue des Trois-Grands, 11. Elle est titulaire du numéro d'entreprise suivant : 0880.594.704.

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.

LES STATUTS DE L'ACP LES TROIS GRANDS

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.

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

LES STATUTS DE L'ACP LES TROIS GRANDS

copropriétaire proportionnellement aux quotes-parts utilisées pour le vote conformément à l'article 3.87, § 6 du Code civil, soit dans son alinéa 1er, soit dans son alinéa 2, selon le cas.

5- Dissolution-Liquidation :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Cet acte contient :

1° l'endroit désigné par l'assemblée générale, où les livres et documents de l'association des

LES STATUTS DE L'ACP LES TROIS GRANDS

copropriétaires seront conservés pendant cinq ans au moins ;

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

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

CHAPITRE III : CHARGES ET RECETTES COMMUNES :

Principe :

Conformément à l'article 3.81 du Code civil, les charges communes sont réparties en fonction de la valeur respective de chaque bien privatif, sauf si les parties décident de les répartir en proportion de l'utilité de ces accessoires. Les parties peuvent également combiner à leur gré les critères de valeur et d'utilité.

Article 11 : Répartition des charges de la femme d'ouvrage :

La résidence dispose d'une femme d'ouvrage ou homme de peine pour l'entretien des parties communes et l'évacuation du contenu des vides-poubelles.

Les charges de ce travail se répartissent entre les copropriétaires des appartements résidentiels des étages, chaque propriété privative intervenant pour une part égale.

L'appartement n° 1 et l'appartement n° 2 interviennent dans ce coût pour une quotité égale à la moitié de celle d'un appartement type résidentiel et le n° 2 pour un tiers.

Chaque garage intervient pour une quotité égale au cinquième de celle d'un appartement résidentiel, type A.

Le syndic de la résidence assure l'engagement, la surveillance et le congédiement de la femme d'ouvrage ou homme de peine, règle ses attributions et missions et en répartit les charges entre les propriétaires intéressés.

Article 12 : Répartition des charges et des recettes communes :

Sauf ce qui est dit à l'article ci-avant, les dépenses communes à l'ensemble de l'immeuble se répartissent en principe et sauf les exceptions prévues ci-après entre les copropriétaires, proportionnellement au nombre de dix millièmes que chacun possède dans la copropriété, étant stipulé toutefois que les propriétaires de garages et locaux y attenants réservés par messieurs Moyse n'interviennent pas comme tels, dans les dépenses communes à la partie résidentielle de l'immeuble, sauf dans le salaire et charges sociales et assurance de la femme d'ouvrage ou homme de peine, mais qu'ils supportent exclusivement les frais d'entretien et de réparation ou renouvellement de la toiture dudit groupe, ainsi que les frais de gardiennat et d'assurance de celui-ci.

Article 13 : Consommations individuelles :

Les consommations individuelles d'eau, du gaz, d'électricité, sont payées par chaque copropriétaire.

Des branchements avec compteurs seront établis dans chaque propriété privative ou pour chaque propriété privative et les consommations indiquées par ces compteurs se feront directement par les divers propriétaires aux administrations productrices.

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

Le groupe de garages et locaux y attenants disposeront de compteurs distincts de ceux de la résidence pour l'eau et l'électricité et le gaz. Les consommations accusées par ces compteurs seront supportées exclusivement par les copropriétaires de ces locaux.

Article 14 : Répartition de l'éclairage des parties communes de la résidence :

Les frais de lampes électriques, consommation d'électricité pour les parties communes sont à charge des copropriétaires d'appartement à concurrence de leurs quotes-parts fixées à l'acte de base sauf que l'appartement n° 2 et le groupe de garages et locaux attenants n'y intervient pas.

Il en sera de même de la dépense de la force motrice de l'ascenseur et de toutes réparations ou remplacement à faire à celui-ci, l'assurance pour les usagers, le contrôle périodique de l'état de celui-ci, son entretien, sauf que les propriétaires des appartements du rez-de-chaussée et le groupe de garages et locaux attenants n'y interviendront pas, n'ayant pas le droit de l'utiliser.

Article 15 : Entretien de la trémie :

La trémie est une servitude dont l'entretien est à charge du gestionnaire de réseau électrique. Cela concerne aussi les chemins de câbles en cave qui amène les câbles à rue (PV 04/02/2015).

Article 16 : Contribution et détermination des charges :

Les charges nées des besoins communs de même que les charges d'entretien et de réparations communes, ainsi que les frais d'entretien des choses communes sont supportés par les copropriétaires intéressés proportionnellement à leurs parts, dans le bien commun fixées à l'acte de base, compte tenu des exceptions visées au présent règlement.

Sont rangées, les énumérations qui suivent n'étant qu'énonciatives et non limitatives dans les dépenses communes à l'ensemble de l'immeuble et supportées par les copropriétaires proportionnellement à leurs parts dans les biens communs fixées à l'acte de base, compte tenu cependant des dispositions de l'article 11 relatives à la répartition des charges de la femme d'ouvrage ou de l'homme de peine, de l'article 12 et de l'article 13 ci-avant :

- 1) Les dépenses et frais d'entretien, de réparation et de renouvellement éventuel des choses et parties communes à l'ensemble de l'immeuble.
- 2) Les frais d'administration et de gérance, les frais d'assurance de l'immeuble, les charges de la femme d'ouvrage ou homme de peine, d'électricité pour les choses communes.
- 3) Les charges d'éclairage et d'entretien des escaliers, cages d'escaliers, paliers d'accès et dégagement y compris le hall d'accès, les dépenses de fonctionnement, d'entretien, de vérification, de réparations et d'assurance de l'ascenseur, étant fait observer que les appartements du rez-de-chaussée n'interviennent pas dans la catégorie, des dépenses reprises au présent paragraphe.
- 4) Les consommations d'eau pour les parties communes.

5) Les frais d'entretien et de réparation des autres parties communes sont supportés exclusivement par les propriétaires des garages et locaux y attenant proportionnellement à leurs quotes-parts fixées à l'acte de base.

Les frais supplémentaires de l'assurance de l'immeuble résultant de l'existence de ce groupe. Les frais d'entretien, de conservation et de réparation du groupe du toit de celui-ci et du porche d'accès.

L'entretien et les réparations de l'accès carrossable à partir de la façade principale de l'immeuble, sont à charge des propriétaires des garages et de la partie construite au-dessus des garages (ainsi que des propriétaires des deux rez-de-chaussée) sauf les dégâts provoqués par la partie résidentielle.

Terrasses du cinquième étage :

Le toit de l'immeuble, y compris la partie précédent le retrait du cinquième étage, est chose commune à l'ensemble de l'immeuble.

L'entretien et les réparations du toit sont compris dans les charges communes de l'immeuble à l'exception des frais d'aménagement et d'entretien des terrasses proprement dites du cinquième étage incombant exclusivement aux propriétaires qui en ont la jouissance et en proportion des surfaces de ces terrasses.

Article 17 : Répartition des dépenses du téléphone :

Les frais du téléphone commun, s'il en existe un pour la partie résidentielle, se répartiront en parts égales, entre les propriétaires d'appartements résidentiels, branchés au tableau de l'immeuble.

Chaque propriétaire d'appartement est libre de se relier, ou non, au tableau de l'immeuble ou directement au réseau général, en supportant lui-même les frais correspondants. Une prise de téléphone-Etat est prévue dans chaque appartement.

Dans le cas de l'installation d'un appareil du type taximètre, les communications individuelles se règlent immédiatement par les intéressés au syndic.

LES STATUTS DE L'ACP LES TROIS GRANDS

Les frais d'installation de l'appareil et autres frais que les communications rentrent dans les charges communes sont supportés par tous les copropriétaires d'appartements proportionnellement à leurs parts dans les charges fixées à l'article 14 ci-avant.

Article 18 : Répartition des charges d'impôts :

A moins que les impôts relatifs à l'immeuble ne soient établis directement par les pouvoirs administratifs sur chaque propriété privative, ces impôts seront inclus dans les charges communes et répartis proportionnellement à la part de chaque propriétaire dans le bien commun fixé à l'acte de base.

Article 19 : Responsabilité civile et autres charges :

La responsabilité du fait de l'immeuble et de façon générale toutes les charges de l'immeuble seront supportées, compte tenu des dispositions des articles 12 et suivants du présent règlement en ce qui concerne les charges, par tous les copropriétaires proportionnellement à leurs parts dans le bien commun fixées à l'acte de base, pour autant évidemment qu'il s'agisse de choses communes et sans préjudice au recours que les copropriétaires pourraient exercer contre celui dont la responsabilité personnelle est engagée, tiers ou copropriétaire. Les polices d'assurance seront d'ailleurs contractées ainsi qu'il est dit aux articles 32 à 42.

Article 20 : Modification de la répartition des charges :

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-cinquièmes des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Article 21 : Augmentation des charges :

Dans le cas où un copropriétaire augmenterait les charges communes 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 LES TROIS GRANDS

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 22 : 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 fixée à l'acte de base.

Article 23 : Cession d'un lot :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

b) Obligations du notaire :

En cas d'acte entre vifs translatif ou déclaratif de propriété ou de transfert pour cause de décès, le notaire instrumentant est tenu de requérir le syndic, par envoi recommandé, de lui transmettre les informations et documents suivants outre, le cas échéant, l'actualisation des informations visées au paragraphe a) du présent article :

1° le montant des dépenses de conservation, d'entretien, de réparation et de réfection décidées par l'assemblée générale ou le syndic avant la date certaine du transfert de la propriété, mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date ;

2° un état des appels de fonds approuvés par l'assemblée générale des copropriétaires avant la date certaine du transfert de la propriété et le coût des travaux urgents dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date ;

3° un état des frais liés à l'acquisition de parties communes, décidés par l'assemblée générale avant la date certaine du transfert de la propriété, mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date ;

4° un état des dettes certaines dues par l'association des copropriétaires à la suite de litiges nés avant la date certaine du transfert de la propriété, mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date.

Si le copropriétaire entrant n'est pas encore en possession des documents repris au point a) du présent article et que le contrat sous signature privée ne mentionne pas leur réception par celui-ci, le notaire requiert le syndic, par lettre recommandée, de lui fournir ceux-ci dans les trente jours qui suivent sa demande.

Le notaire transmet ensuite ces documents au copropriétaire entrant.

A défaut de réponse du syndic dans les trente jours de la demande visée au point b) du présent article, le notaire avise les parties de la carence de celui-ci.

c) Obligation à la dette :

Sauf clause contraire entre parties concernant la contribution à la dette, le copropriétaire entrant supporte le montant des dettes mentionnées au point b) du présent article sous les numéros 1°, 2°, 3° et 4° ainsi que les charges ordinaires à partir du jour où il peut jouir des parties communes.

Toutefois, le copropriétaire entrant est tenu de payer les charges extraordinaires et les appels de fonds décidés par l'assemblée générale des copropriétaires, si celle-ci a eu lieu entre la conclusion du contrat et la passation de l'acte authentique et s'il disposait d'une procuration pour y assister.

En cas de transmission de la propriété d'un lot privatif :

1° le copropriétaire sortant est créancier de l'association des copropriétaires pour la partie de sa quote-part dans le fonds de roulement correspondant à la période durant laquelle il ne pouvait plus jouir des parties communes ; le décompte est établi par le syndic ; la quote-part du lot dans le fonds de roulement est remboursée au copropriétaire sortant et appelée auprès du copropriétaire entrant ;

2° sa quote-part dans le fonds de réserve demeure la propriété de l'association ;

3° les créances nées après la date de la transmission à la suite d'une procédure entamée avant cette date appartiennent à l'association des copropriétaires. L'assemblée générale des copropriétaires décide souverainement de son affectation ;

4° le notaire instrumentant informe le syndic, dans les trente jours, de la date de la passation de l'acte authentique, de l'identification du lot concerné, de l'identité et de l'adresse actuelle et éventuellement future, des personnes concernées et le cas échéant, de l'identité du mandataire désigné conformément à l'article 3.87, § 1^{er}, alinéa 2 du Code civil.

d) Décomptes :

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

LES STATUTS DE L'ACP LES TROIS GRANDS

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

e) Arriérés de charges :

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

Si le copropriétaire sortant conteste ces arriérés ou frais, le notaire instrumentant en avisera le 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 24 : Fonds de roulement - Fonds de réserve :

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

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

2. L'association des copropriétaires doit constituer au plus tard à l'issue d'une période de cinq ans suivant la date de la réception provisoire des parties communes de l'immeuble, un fonds de réserve dont la contribution annuelle ne peut être inférieure à cinq pour cent de la totalité

LES STATUTS DE L'ACP LES TROIS GRANDS

des charges communes ordinaires de l'exercice précédent ; l'association des copropriétaires peut décider à une majorité des quatre-cinquièmes des voix des copropriétaires présents ou représentés de ne pas constituer ce fonds de réserve obligatoire.

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

Article 25 : Recouvrement des charges :

L'assemblée générale du 24 mars 2016 vote pour :

-Que le syndic facture 25,00€ par rappel, dès le deuxième rappel, à charge du propriétaire défaillant concerné.

-Que le syndic facture 500,00€ pour chaque dossier de recouvrement de créance qui serait mis à l'avocat. C'est aussi à charge du propriétaire défaillant.

-Que la copropriété bénéficie d'un taux de 12% l'an comme intérêts de retard.

Article 26 : 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 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 des copropriétaires.

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 27 : Genre de réparations et travaux :

Les travaux sont répartis en deux catégories :

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

Article 28 : Actes conservatoires et d'administration provisoire :

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

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

Article 29 : 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 30 : Absence de décision de l'assemblée générale :

Lorsqu'au sein de l'assemblée générale, 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.

Article 31 : Servitudes relatives aux travaux :

Les copropriétaires devront donner accès par leurs propriétés pour toutes réparations ou nettoyages des parties communes : ceci s'appliquera spécialement aux conduites et canalisations diverses communes traversant les locaux ou parties privatives dépendant de la propriété de chaque propriétaire.

A moins qu'il ne s'agisse de réparations urgentes, cet accès ne pourra cependant être exigé pour les appartements du premier juillet au premier octobre.

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

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

Les frais de peinture ou de recrépissage des façades sont considérés comme charges communes.

CHAPITRE V : ASSURANCE ET RECONSTRUCTION :

Article 32 : Assurance et reconstruction :

L'immeuble devra toujours être assuré régulièrement à une compagnie agréée par l'assemblée générale et pour les montants agréés par celle-ci.

Il est décidé unanimement de souscrire une assurance couvrant le conseil de copropriété et le(s) vérificateur(s) aux comptes (PV 24/03/2011).

Article 33 : Assurance commune :

L'assurance, tant des choses privatives, à l'exclusion des meubles, que des choses communes, sera faite à la même compagnie par tous les copropriétaires et par les soins du syndic contre l'incendie, la foudre, l'explosion du gaz, les accidents causés par l'électricité, le recours éventuel des voisins et la perte des loyers, le tout pour les sommes à déterminer par l'assemblée générale.

LES STATUTS DE L'ACP LES TROIS GRANDS

La police à souscrire tiendra éventuellement compte des risques résultant de l'existence du groupe de garages de l'immeuble et les surprimes qui en découleront seront à charge de ce dernier.

Le syndic devra faire, quant à l'assurance de la résidence, toutes les diligences nécessaires ; il acquittera les primes comme charges communes, remboursables dans la proportion de la part de chacun dans le bien commun.

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

Article 34 : Exemple :

Chacun des copropriétaires aura droit à son exemplaire des polices.

Article 35 : Surprime :

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

Article 36 : Mobilier :

Chaque propriétaire et occupant doit assurer personnellement son mobilier à ses frais, à une compagnie solvable, contre l'incendie, les explosions du gaz, la foudre, l'électricité, les risques locatifs et les risques de voisinage.

Il doit justifier de cette assurance et du paiement régulier des primes à toute demande du syndic.

Article 37 : Encaissement des indemnités :

En cas de sinistre, les indemnités allouées en vertu de la police seront encaissées par le syndic en présence de deux copropriétaires et à charge d'en effectuer le dépôt en banque ou ailleurs dans des conditions à déterminer par cette assemblée.

Article 38 : Affectation des indemnités :

L'utilisation de ces indemnités sera réglée comme suit :

a) Si le sinistre est partiel :

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

Si l'indemnité est insuffisante pour faire face à la remise en état, le supplément sera recouvré par le syndic à charge de tous les copropriétaires proportionnellement à leurs parts dans le bien commun, fixées à l'acte de base, sauf leur recours contre celui d'entre eux qui profitera de la reconstruction.

Si l'indemnité est supérieure aux dépenses de remise en état, l'excédent est acquis aux copropriétaires au prorata de leurs parts dans le bien commun fixées à l'acte de base.

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 de ces travaux de reconstruction, le supplément sera à la charge des copropriétaires dans la proportion des quotes-parts de chacun dans le bien commun, fixées à l'acte de base et exigible dans les trois mois de l'assemblée qui aura déterminé ce supplément. Les intérêts au taux légal courront de plein droit, à défaut de versement dans ledit délai.

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

est déterminée par le juge en fonction de la valeur vénale actuelle du lot concerné, abstraction faite de la décision de l'assemblée générale.

La destruction même totale de l'immeuble n'entraîne pas à elle seule la dissolution de l'association des copropriétaires. Si l'immeuble n'est pas reconstruit, l'indivision prendra fin et les choses communes seront partagées ou licitées : l'indemnité d'assurance ainsi que le produit de la licitation éventuelle seront partagés entre les copropriétaires dans la proportion de leurs parts dans le bien commun fixées à l'acte de base.

Article 39 : Assurances complémentaires :

a) Si des embellissements ont été effectués par les propriétaires à leurs propriétés privatives, il leur appartient de les assurer à leurs frais à la compagnie assurant l'immeuble ; ils pourront néanmoins les assurer sur la police générale, mais à charge d'en supporter les surprimes 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, estimeraient que l'assurance est faite pour un chiffre insuffisant, auront toujours la faculté de faire pour leur compte personnel une assurance complémentaire à la compagnie assurant l'immeuble, à condition d'en supporter toutes les charges et primes.

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

Article 40 : Assurance utilisation de l'ascenseur :

Une assurance devra être contractée et régulièrement maintenue en vigueur par les soins du syndic contre les accidents pouvant survenir de l'utilisation de l'ascenseur, que la victime soit l'un des occupants de l'immeuble ou qu'elle soit un étranger ; cette assurance couvrira également tous les dégâts matériels à résulter de cette utilisation.

Les charges de cette assurance dont le montant sera fixé par l'assemblée générale, incomberont aux copropriétaires des appartements des étages.

LES STATUTS DE L'ACP LES TROIS GRANDS

Les primes seront payées par le syndic et supportées dans la proportion des quotes-parts de chacun des propriétaires de ces appartements dans les charges prévues à l'article 16 n° 3.

Article 41 : Assurance contre les accidents de travail :

Une assurance sera également contractée et régulièrement maintenue en vigueur par les soins du syndic contre les accidents de travail pouvant survenir à la femme d'ouvrage ou homme de peine et en général à tout le personnel employé dans l'immeuble pour le compte des copropriétaires.

Une assurance sera également contractée et régulièrement maintenue en vigueur contre tout accident pouvant survenir dans les parties communes à un visiteur ou fournisseur quelconque. Elle sera contractée par tous les copropriétaires et fera partie des charges communes. Les montants de ces assurances seront fixés par l'assemblée générale.

Les primes des polices prévues au présent article seront payées par le syndic et supportées par les copropriétaires dans la proportion de leurs parts dans le bien commun fixées à l'acte de base.

Article 42 : Diverses assurances :

Les diverses assurances dont question dans la présente section seront contractées pour les durées à fixer par l'assemblée.

CHAPITRE VI : ACTIONS EN JUSTICE :

Article 43 : 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 copropriétaires qui, pour les missions octroyées par le juge, se substituent aux organes de l'association des copropriétaires.

b) Par un copropriétaire :

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

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

LES STATUTS DE L'ACP LES TROIS GRANDS

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

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

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

Tout copropriétaire peut demander au juge de rectifier :

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

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

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

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

Le copropriétaire défendeur engagé dans une procédure judiciaire intentée par l'association des copropriétaires, dont la demande a été déclarée totalement non fondée par le juge, est

dispensé de toute participation aux honoraires et dépens, dont la charge est répartie entre tous les autres copropriétaires.

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

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

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

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

c) Par un occupant :

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

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

CHAPITRE VII : DISPOSITIONS DIVERSES :

Article 44 : Force obligatoire :

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

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

Article 45 : Langue :

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

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

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

Article 46 : Opposabilité :

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

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

Article 47 : 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.