

LES STATUTS DE L'ACP PAVILLONS A ET B

REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR

RESIDENCES PAVILLONS A ET B

SITUEES A ANDERLECHT, AVENUE MARIUS RENARD 35, 1070

Numéro d'entreprise : 0850.151.154

Principe :

Sans faire préjudice aux dispositions reprises dans le règlement d'ordre intérieur du complexe immobilier et les modifications éventuelles y apportées par des décisions futures de l'assemblée générale plénière, l'assemblée particulière est compétente pour établir et voter un règlement d'ordre intérieur propre au lot.

Ce règlement d'ordre intérieur s'appliquera uniquement au lot concerné.

Le règlement d'ordre intérieur régissant le complexe immobilier prévaudra le règlement d'ordre intérieur régissant le lot.

CHAPITRE I : OBLIGATIONS LEGALES :

Section I : Généralités :

Article 1 : Portée - Majorité :

Il est arrêté entre tous les copropriétaires de ce lot un règlement d'ordre intérieur, obligatoire pour eux et leurs ayants droit et qui ne pourra être modifié que par l'assemblée particulière statuant à la majorité des deux-tiers des voix des copropriétaires présents ou représentés, sauf les exceptions reprises aux présents statuts.

Ce règlement est établi par acte sous seing privé. Il 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 particulière statuant à la majorité des deux-tiers des voix des copropriétaires présents ou représentés ;

LES STATUTS DE L'ACP PAVILLONS A ET B

2° le mode de nomination d'un syndic particulier, l'étendue de ses pouvoirs, la durée de son mandat et les modalités de renouvellement de celui-ci, les modalités du renon 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 particulière ordinaire de l'association partielle.

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

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

Le syndic particulier 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 particulière. Le cas échéant, le syndic particulier communique cette information à la prochaine réunion.

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

Article 2 : Opposabilité des décisions de l'assemblée générale et du règlement d'ordre intérieur - Information :

Toute disposition du règlement d'ordre intérieur et toute décision de l'assemblée particulière peuvent être directement opposées par ceux à qui elles sont opposables.

Elles lient tout titulaire d'un droit réel ou personnel sur le bâtiment disposant du ou exerçant le droit de vote à l'assemblée générale au moment de leur adoption. Elles sont opposables aux autres titulaires d'un droit réel ou personnel sur un lot aux conditions suivantes, moyennant, le cas échéant, transcription à la conservation des hypothèques ;

1° en ce qui concerne les dispositions et décisions adoptées avant la constitution du droit réel ou personnel, par la notification qui lui est obligatoirement faite par le constituant, à ses frais, au moment de la constitution du droit, de l'existence du règlement d'ordre intérieur et du registre visé au paragraphe 3 de l'article 577-10 du Code civil ou, à défaut, à la demande du

LES STATUTS DE L'ACP PAVILLONS A ET B

titulaire du droit personnel ou réel, par la notification qui lui est faite à l'initiative du syndic particulier, par envoi recommandé à la poste ; le constituant est le seul responsable, vis-à-vis de l'association partielle et du titulaire du droit réel ou personnel, du dommage né du retard ou de l'absence de notification ;

2° en ce qui concerne les dispositions et décisions adoptées postérieurement à la constitution d'un droit réel ou personnel, par la communication qui lui en est faite, par envoi recommandé à la poste dans les trente jours suivant la date de réception du procès-verbal, à l'initiative de celui qui a reçu ce procès-verbal en application de l'article 577-6, § 12 du Code civil.

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 particulière, peut cependant 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 particulière adoptée après la naissance du 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 577-10, §4, 2° du Code civil et au plus tard dans les quatre mois de la date de l'assemblée particulière.

Tout membre de l'assemblée particulière des copropriétaires est tenu d'informer sans délai le syndic particulier des droits personnels qu'il aurait concédés à des tiers sur son entité privative. Cette information devra être faite par pli recommandé adressé au syndic particulier ou contre accusé de réception de celui-ci, dans les huit jours de la signature de l'acte authentique ou de l'acte constatant cette concession.

Section II : Organes de l'association partielle :

I. Assemblée générale particulière :

Article 3 : Pouvoirs de l'assemblée générale :

L'assemblée générale particulière dispose de tous les pouvoirs de gestion et d'administration de l'association partielle à l'exception :

- de ceux attribués en vertu de la loi, des statuts de l'immeuble et du présent règlement d'ordre intérieur au syndic particulier ;

LES STATUTS DE L'ACP PAVILLONS A ET B

- à chaque copropriétaire ou occupant ;
- de ceux qui seront attribués aux termes de l'acte de base principal aux assemblées générales plénières ou au syndic général du complexe immobilier.

Sous ces réserves, l'assemblée générale particulière est souveraine maîtresse de l'administration du lot en tant qu'il s'agit des intérêts communs à tout le lot. Elle dispose en conséquence des pouvoirs les plus étendus pour décider souverainement des intérêts communs, en se conformant aux statuts de l'immeuble, au présent règlement d'ordre intérieur et aux lois en la matière.

A titre exemplatif, ses pouvoirs sont notamment les suivants :

- la nomination et la révocation du syndic particulier ;
- la nomination (éventuelle) d'un syndic particulier provisoire ;
- la dissolution de l'association partielle.

L'assemblée générale particulière ne dispose pas du pouvoir de représenter valablement l'association partielle sauf si tous les copropriétaires interviennent.

En cas de doute sur le point de savoir si une question est de la compétence de l'assemblée générale particulière, ou d'une assemblée partielle, la question sera soumise à l'assemblée générale particulière qui statuera souverainement et sans recours.

Subsidairement, toute question qui n'est pas de la compétence d'une assemblée particulière est de la compétence de l'assemblée générale plénière.

Article 4 : Composition de l'assemblée générale particulière - Procuration :

a- Composition de l'assemblée particulière :

L'assemblée générale particulière se compose de tous les copropriétaires du lot. Chaque propriétaire d'un lot fait partie de l'assemblée générale particulière et participe à ses délibérations. Il peut se faire assister d'une personne, à la condition d'en avertir le syndic, par envoi recommandé, au moins quatre jours ouvrables avant le jour de l'assemblée générale. Cette personne ne peut ni diriger, ni monopoliser la discussion pendant l'assemblée générale.

LES STATUTS DE L'ACP PAVILLONS A ET B

Le syndic particulier ne dispose d'aucune voix sauf s'il est également copropriétaire, sans préjudice de l'article 577-6, § 7 du Code civil applicable en matière d'opposition d'intérêts.

b- Procurations :

Tout propriétaire peut se faire représenter par un mandataire, membre de l'assemblée générale particulière ou non.

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

La procuration désigne nommément le mandataire.

Le syndic particulier ne peut intervenir comme mandataire d'un copropriétaire à l'assemblée générale particulière, nonobstant le droit pour lui, s'il est copropriétaire, de participer à ce titre aux délibérations de l'assemblée partielle. La procuration peut être générale ou spéciale et ne peut concerner qu'une assemblée générale particulière, hormis le cas d'une procuration notariée générale ou spéciale. Sauf disposition contraire, une procuration octroyée pour une assemblée générale particulière vaut également pour l'assemblée générale organisée en raison de l'absence de quorum lors de la première assemblée générale.

En cas de division du droit de propriété portant sur une entité privative ou lorsque la propriété d'une entité privative est grevée d'un droit d'emphytéose, de superficie, d'usufruit, d'usage ou d'habitation, le droit de participation aux délibérations de l'assemblée générale particulière est suspendu jusqu'à ce que les intéressés désignent la personne qui sera leur mandataire. Lorsque l'un des intéressés et son représentant légal ou conventionnel ne peuvent participer à la désignation de ce mandataire, les autres intéressés désignent valablement ce dernier. Ce dernier est convoqué aux assemblées générales particulières, exerce le droit de participation aux délibérations de celles-ci et reçoit tous les documents provenant de l'association partielle. Les intéressés communiquent par écrit au syndic particulier l'identité de leur mandataire.

Les parties régleront dans la même convention la contribution au fonds de réserve et au fonds de roulement ; à défaut, l'usufruitier participera seul au fonds de roulement, le nu-propriétaire aura seul la charge relative à la constitution du fonds de réserve.

LES STATUTS DE L'ACP PAVILLONS A ET B

Le bureau de l'assemblée générale particulière vérifie la régularité des procurations et statue souverainement à ce sujet.

Les procurations resteront annexées aux procès-verbaux.

Aucune personne mandatée ou employée par l'association partielle ou prestant pour elle des services dans le cadre de tout autre contrat, ne peut participer personnellement ou par procuration aux délibérations et aux votes relatifs à la mission qui lui a été confiée.

Article 5 : Date et lieu de l'assemblée générale particulière et ordinaire - Assemblées générales extraordinaires :

1- Assemblée générale statutaire :

L'assemblée générale particulière annuelle, se tient la deuxième quinzaine du mois de mars, à l'endroit indiqué dans les convocations et, à défaut, au siège de l'association partielle.

2- Assemblées générales extraordinaires :

Le syndic particulier peut convoquer une assemblée générale particulière ordinaire.

Il peut, en outre, convoquer une assemblée générale particulière à tout moment lorsqu'une décision doit être prise d'urgence dans l'intérêt du lot.

Un ou plusieurs copropriétaires possédant au moins un/cinquième des quotes-parts dans les parties communes particulières peuvent demander la convocation de l'assemblée générale partielle. Cette requête doit être adressée par lettre recommandée au syndic particulier qui sera tenu d'envoyer les convocations dans les trente jours de sa réception.

Si le syndic ne donne pas suite à cette requête, un des copropriétaires qui a cosigné la requête peut convoquer lui-même l'assemblée générale particulière.

A défaut d'un syndic particulier, le conseil de copropriété ou, à défaut, le président de la dernière assemblée générale particulière ou, à défaut, un ou plusieurs copropriétaires possédant au moins un/cinquième des quotes-parts dans les parties communes peuvent convoquer l'assemblée générale particulière aux fins, de nommer un syndic particulier.

Tout copropriétaire peut également demander au juge d'ordonner la convocation d'une

LES STATUTS DE L'ACP PAVILLONS A ET B

assemblée générale particulière dans le délai que ce dernier fixe afin de délibérer sur la proposition que ledit copropriétaire détermine, lorsque le syndic particulier néglige ou refuse abusivement de le faire.

Article 6 : Convocations :

a) Principes :

La convocation indique le lieu, le jour et l'heure auxquels aura lieu l'assemblée partielle, ainsi que l'ordre du jour avec le relevé des points qui seront soumis à discussion.

Le syndic particulier inscrit à l'ordre du jour les propositions écrites des copropriétaires ou du conseil de copropriété, qu'il a reçues au moins trois semaines avant le premier jour de la période, fixée dans le règlement d'ordre intérieur, au cours de laquelle l'assemblée générale particulière et ordinaire doit avoir lieu.

b) Délais :

La convocation est effectuée par lettre recommandée à la poste, à moins que les destinataires n'aient accepté, individuellement, explicitement et par écrit, de recevoir la convocation par un autre moyen de communication. Les convocations envoyées à la dernière adresse connue du syndic particulier à la date de l'envoi sont réputées régulières.

Les frais administratifs afférents à la convocation à l'assemblée générale particulière sont à charge de l'association des copropriétaires.

Sauf dans les cas d'urgence, la convocation est communiquée quinze jours au moins avant la date de l'assemblée générale particulière.

c) Adresse de convocations :

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

d) Syndic particulier et syndic particulier provisoire :

Lorsque le syndic particulier ou le syndic particulier provisoire n'est pas copropriétaire, il sera

LES STATUTS DE L'ACP PAVILLONS A ET B

convoqué aux assemblées générales particulières, mais il n'aura que voix consultative, sans préjudice de l'application de l'article 577-6, § 7 alinéa 6 du Code civil.

e) Consultation :

La convocation indique les modalités de consultation des documents relatifs aux points inscrits à l'ordre du jour.

Article 7 : Ordre du jour :

L'ordre du jour est arrêté par celui qui convoque l'assemblée générale particulière.

Tous les points à l'ordre du jour doivent être indiqués dans les convocations d'une manière claire.

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

A tout moment, un ou plusieurs copropriétaires, ou le conseil de copropriété s'il en existe un, peuvent notifier au syndic particulier les points dont ils demandent qu'ils soient inscrits à l'ordre du jour d'une assemblée générale particulière. Ces points sont pris en compte par le particulier. Toutefois, compte tenu de la date de réception de la demande par le particulier, si ces points ne peuvent être inscrits à l'ordre du jour de cette assemblée générale particulière, ils le sont à l'ordre du jour de l'assemblée générale particulière suivante. Le syndic particulier inscrit à l'ordre du jour les propositions écrites des copropriétaires ou du conseil de copropriété qu'il a reçues au moins trois semaines avant le premier jour de la période, fixée dans le règlement d'ordre intérieur, au cours de laquelle l'assemblée générale particulière et ordinaire doit avoir lieu.

Article 8 : Constitution de l'assemblée générale particulière :

L'assemblée générale particulière n'est valablement constituée que si tous les copropriétaires concernés sont présents, représentés ou dûment convoqués.

LES STATUTS DE L'ACP PAVILLONS A ET B

Les délibérations et décisions régulièrement prises d'une assemblée générale particulière obligent tous les copropriétaires concernés sur les points se trouvant à l'ordre du jour, qu'ils aient été représentés ou non, défaillants ou abstentionnistes.

Article 9 : Présidence - Bureau - Feuille de présence :

L'assemblée générale particulière désigne annuellement, à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, son président. Il peut être assisté de deux scrutateurs. Son président et ses scrutateurs doivent être des copropriétaires.

Ils peuvent être réélus.

S'il est désigné par l'assemblée générale particulière, conformément à l'article 577-6, § 10, alinéa 2, le syndic particulier remplit le rôle de secrétaire.

Il est tenu une feuille de présence qui sera signée, en entrant en séance, par les copropriétaires qui assisteront à l'assemblée générale particulière ou par leur mandataire ; cette feuille de présence sera certifiée exacte par le président, par le secrétaire désigné lors de l'ouverture de la séance et par tous les copropriétaires encore présents à ce moment ou leurs mandataires.

Article 10 : Délibérations :

a) Droit de vote :

Chaque copropriétaire dispose d'un nombre de voix correspondant à sa quote-part dans les parties communes particulières. Lorsque le règlement de copropriété met à la charge de certains copropriétaires seulement les charges concernant une partie commune de l'immeuble ou du groupe d'immeubles, seuls ces copropriétaires prennent part au vote à la condition que ces décisions ne portent pas atteinte à la gestion commune de la copropriété. Chacun d'eux vote avec un nombre de voix proportionnel à sa quote-part dans lesdites charges.

Nul ne peut prendre part au vote, même comme mandant ou mandataire, pour un nombre de voix supérieur à la somme des voix dont disposent les autres copropriétaires présents ou représentés.

Nul ne peut accepter plus de trois procurations de vote. Toutefois, un mandataire peut recevoir plus de trois procurations de vote si le total des voix dont il dispose lui-même et de

celles de ses mandants n'excède pas 10 % du total des voix affectées à l'ensemble des lots de la copropriété.

b) Quorum de présence - Deuxième assemblée générale particulière :

L'assemblée générale particulière ne délibère valablement que si, au début de l'assemblée particulière, plus de la moitié des copropriétaires sont présents ou représentés et pour autant qu'ils possèdent au moins la moitié des quotes-parts dans les parties communes particulières.

Néanmoins, l'assemblée générale particulière délibère aussi valablement si les copropriétaires présents ou représentés au début de l'assemblée générale particulière représentent plus de trois-quarts des quotes-parts dans les parties communes particulières.

Si aucun des deux quorums n'est atteint, une deuxième assemblée générale particulière sera réunie après un délai de quinze jours au moins et pourra délibérer quels que soient le nombre des membres présents ou représentés et les quotes-parts de copropriété dont ils sont titulaires.

Cette assemblée délibérera sur les points portés à l'ordre du jour de la première assemblée particulière.

c) Détermination du montant des marchés et des contrats à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire :

Les travaux et marchés d'un montant supérieur à ...€, à l'exception des actes conservatoires et d'administration provisoire, doivent faire l'objet d'une pluralité d'offre.

d) Règles de majorité :

1) Majorité absolue :

Les décisions de l'assemblée générale particulière sont prises à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés au moment du vote, sauf si la loi exige une majorité qualifiée.

Les abstentions, les votes nuls et blancs ne sont pas considérés comme des voix émises pour le calcul de la majorité requise.

LES STATUTS DE L'ACP PAVILLONS A ET B

b) Majorité spéciale - Unanimité :

L'assemblée générale particulière décide :

1° à la majorité des deux tiers des voix :

a) de toute modification aux statuts pour autant qu'elle ne concerne que la jouissance, l'usage ou l'administration des parties communes particulières, sans préjudice de l'article 577-4, § 1er/1 du Code civil ;

b) de tous travaux affectant les parties communes particulières, 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 de l'article 577-8, § 4, 4° du Code civil ;

c) du montant des marchés et des contrats à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire, sauf les actes visés à l'article 577-8, § 4, 4° du Code civil ;

d) moyennant une motivation spéciale, de l'exécution de travaux à certaines entités privatives qui, pour des raisons techniques ou économiques, sera assurée par l'association partielle des copropriétaires.

Cette décision ne modifie pas la répartition des coûts de l'exécution de ces travaux entre les copropriétaires.

2° à la majorité des quatre cinquièmes des voix :

a) de toute autre modification aux statuts, en ce compris la modification de la répartition des charges de copropriété ;

b) de la modification de la destination du lot ou d'une partie de celui-ci ;

c) de la reconstruction du lot ou de la remise en état de la partie endommagée en cas de destruction partielle ;

d) de toute acquisition des biens immobiliers destinés à devenir communs ;

e) de tous actes de disposition de biens immobiliers communs, y compris la modification des droits réels d'usage existant sur les parties communes au profit d'un seul copropriétaire, à

LES STATUTS DE L'ACP PAVILLONS A ET B

condition que cela soit motivé par l'intérêt légitime de l'association partielle des copropriétaires, le cas échéant contre le paiement d'une indemnité proportionnelle au dommage que cela pourrait causer ;

f) de la modification des statuts en fonction de l'article 577-3, alinéa 4 du Code civil ;

g) de la division d'un lot ou de la réunion, totale ou partielle, de deux ou plusieurs lots ;

3° Il est statué à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires :

a. sur toute modification de la répartition des quotes-parts de copropriété, moyennant la production d'un rapport tel que prévu à l'article 577-4, § 1er, alinéa 2 du Code civil.

Toutefois, lorsque l'assemblée générale particulière, 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.

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.

b. Sur la décision de démolition et de reconstruction totale du lot.

Lorsque la loi exige l'unanimité de tous les copropriétaires et que celle-ci n'est pas atteinte à l'assemblée générale pour cause d'absence d'un ou de plusieurs copropriétaires, une nouvelle assemblée générale sera réunie, après un délai de trente jours au moins, lors de laquelle la décision en question pourra être prise à l'unanimité de tous les copropriétaires présents ou représentés.

d) Considérations pratiques :

Sans préjudice de la règle de l'unanimité prévue ci-dessus, lorsque plus de deux propositions sont soumises au vote et lorsqu'aucune d'elle n'obtient la majorité requise, il est procédé à un deuxième tour de scrutin, seules les deux propositions ayant obtenu le plus de voix au premier tour étant soumises au vote.

LES STATUTS DE L'ACP PAVILLONS A ET B

Lorsqu'une majorité spéciale est requise, elle doit s'entendre de la majorité des membres présents ou représentés à l'assemblée générale particulière.

Le copropriétaire défaillant est celui qui n'assiste pas personnellement à l'assemblée générale particulière et qui n'y est pas valablement représenté. Il est assimilé à un copropriétaire non présent. Il est censé s'opposer à la proposition soumise au vote à l'assemblée générale particulière.

Le copropriétaire ou son mandataire qui s'abstient est celui qui est présent à l'assemblée générale particulière sans exprimer son vote.

e) Vote par écrit :

En conformité à l'article 577-6 § 11 du Code civil, les membres de l'association partielle des copropriétaires peuvent prendre à l'unanimité et par écrit toutes les décisions relevant des compétences de l'assemblée générale particulière, à l'exception de celles qui doivent être passées par acte authentique. Le syndic particulier en dresse le procès-verbal.

f) Procès-verbaux - Consultation - Langues-Traduction :

1- Procès-verbaux :

Le syndic particulier rédige le procès-verbal des décisions prises par l'assemblée générale particulière avec indication des majorités obtenues et du nom des copropriétaires qui ont voté contre ou qui se sont abstenus. A la fin de la séance et après lecture, ce procès-verbal est signé par le président de l'assemblée générale particulière, par le secrétaire éventuellement désigné lors de l'ouverture de la séance et par tous les copropriétaires encore présents à ce moment ou leurs mandataires.

Le syndic particulier consigne les décisions visées aux paragraphes 10 et 11 de l'article 577-6 du Code civil dans le registre prévu à l'article 577-10, § 3 du Code civil, dans les trente jours suivant l'assemblée générale plénière, et transmet celles-ci, dans le même délai, à tout titulaire d'un droit réel sur un lot disposant, le cas échéant en vertu dudit article 577-6, § 1er, alinéa 2 du Code civil, du droit de vote à l'assemblée générale, et aux autres syndics.

Si l'un d'eux n'a pas reçu le procès-verbal dans le délai fixé, il en informe le syndic particulier par écrit.

LES STATUTS DE L'ACP PAVILLONS A ET B

2- Consultation :

Tout copropriétaire peut demander à consulter le registre des procès-verbaux et en prendre copie sans déplacement, au siège de l'association plénière des copropriétaires.

3- Langues-Traduction :

L'assemblée particulière délibère dans la langue choisie par elle à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés ; cette même langue est en usage pour les relations entre le syndic particulier et les copropriétaires, et la tenue des documents de la copropriété.

Un copropriétaire peut, à sa demande, obtenir une traduction de tout document relatif à la copropriété générale émanant de l'association plénière, si la traduction visée doit être effectuée dans la langue ou dans l'une des langues de la région linguistique dans laquelle le complexe immobilier est situé. Le syndic général veille à ce que cette traduction soit mise à disposition dans un délai raisonnable. Les frais de traduction sont à charge de l'association plénière.

II) Syndic particulier :

Article 11 : Nomination du syndic particulier :

Lorsqu'il n'est pas désigné par le règlement d'ordre intérieur, le syndic particulier est nommé par l'assemblée particulière ou, à défaut, par décision du juge, à la requête de tout copropriétaire ou de tout tiers ayant un intérêt.

Si le syndic particulier est une société, l'assemblée particulière désigne en outre la ou les personnes physiques habilitées pour agir en qualité de syndic particulier.

Elle peut choisir le syndic particulier parmi les copropriétaires ou en dehors d'eux.

Les dispositions régissant la relation entre le syndic particulier et l'association partielle, et la rémunération y afférente, figurent dans un contrat écrit. Ce contrat comprend notamment la liste des prestations sous forfait et la liste des prestations complémentaires et leurs rémunérations. Toute prestation non mentionnée ne peut donner lieu à une rémunération sauf décision de l'assemblée particulière.

S'il a été désigné dans le règlement d'ordre intérieur, son mandat expire de plein droit lors de

LES STATUTS DE L'ACP PAVILLONS A ET B

la première assemblée particulière.

Le mandat du syndic particulier ne peut excéder trois ans, mais peut être renouvelé par décision expresse de l'assemblée particulière. Le seul fait de ne pas renouveler ce mandat ne peut donner lieu à une indemnité.

Sous réserve d'une décision expresse de l'assemblée générale, il ne peut souscrire aucun engagement pour un terme excédant la durée de son mandat.

Article 12 : Révocation - Syndic particulier (provisoire) :

L'assemblée particulière peut toujours révoquer le syndic particulier.

Elle peut de même, si elle le juge opportun, lui adjoindre un syndic particulier provisoire pour une durée ou à des fins déterminées.

Toutefois, seul le juge peut révoquer le syndic désigné par jugement.

Lorsque le syndic particulier ou le syndic particulier provisoire n'est pas copropriétaire, il sera convoqué aux assemblées particulières, mais il n'aura que voix consultative.

En cas d'empêchement ou de carence du syndic particulier, le juge peut désigner un syndic particulier provisoire, pour la durée qu'il détermine, à la requête d'un copropriétaire.

Dans ce cas, le syndic particulier doit être appelé à la cause par le requérant.

Article 13 : Publicité :

Un extrait de l'acte portant désignation ou nomination du syndic particulier est affiché, dans les huit jours à dater de la prise de cours de sa mission, de manière inaltérable et visible à tout moment à l'entrée du bâtiment, siège de l'association partielle.

L'extrait indique, outre la date de la désignation ou de la nomination, les nom, prénom, profession et domicile du syndic particulier ou, s'il s'agit d'une société, sa forme, sa dénomination sociale, son siège social ainsi que son numéro d'entreprise si la société est inscrite à la Banque-Carrefour des Entreprises. Il doit être complété par toutes autres indications permettant à tout intéressé de communiquer avec le syndic particulier sans délai et notamment le lieu où, au siège de l'association particulière, le règlement d'ordre intérieur et le

LES STATUTS DE L'ACP PAVILLONS A ET B

registre des décisions de l'assemblée particulière peuvent être consultés.

L'affichage de l'extrait se fait à la diligence du syndic particulier.

Le Roi fixe la procédure d'inscription du syndic particulier à la Banque-Carrefour des Entreprises.

Lorsque la signification ne peut être faite conformément à l'article 35 du Code Judiciaire, elle se fait conformément à l'article 38 du même Code.

La lettre visée à l'article 38, § 1er, alinéa 3, doit alors être adressée au domicile du syndic particulier.

Article 14 : Responsabilité - Délégation :

Le syndic particulier est seul responsable de sa gestion.

Il ne peut déléguer ses pouvoirs sans l'accord préalable de l'assemblée particulière. Cette délégation ne peut intervenir que pour une durée ou à des fins déterminées.

Article 15 : Pouvoirs :

Le syndic particulier dispose d'un pouvoir général de représentation.

Il est notamment chargé :

1. d'exécuter et de faire exécuter les décisions prises par l'assemblée particulière ;
2. d'accomplir tous actes conservatoires et tous actes d'administration provisoire ;
3. d'administrer les fonds de l'association partielle conformément à l'article 577-5, § 3 du Code civil ;
4. de représenter l'association partielle, tant en justice que dans la gestion des affaires communes. Sous réserve de dispositions contraires dans le présent chapitre, la correspondance recommandée est, sous peine de nullité, adressée au domicile, ou à défaut, à la résidence ou au siège social du syndic particulier et au siège de l'association des copropriétaires ;
5. de fournir le relevé des dettes visées à l'article 577-11, § 2 du Code civil, dans les trente jours de la demande qui lui en est faite par le notaire ;

LES STATUTS DE L'ACP PAVILLONS A ET B

6. de communiquer à toute personne occupant du bâtiment en vertu d'un droit personnel ou réel mais ne disposant pas du droit de vote à l'assemblée particulière, la date des assemblées particulières afin de lui permettre de formuler par écrit ses demandes ou observations relatives aux parties communes particulières qui seront à ce titre communiquées à l'assemblée particulière. La communication se fait par affichage, à un endroit bien visible, dans les parties communes particulières du bâtiment ;

7. de transmettre, si son mandat a pris fin de quelque manière que ce soit, dans un délai de trente jours suivant la fin de son mandat, l'ensemble du dossier de la gestion du bâtiment à son successeur ou, en l'absence de ce dernier, au président de la dernière assemblée particulière, y compris la comptabilité et les actifs dont il avait la gestion, tout sinistre, un historique du compte sur lequel les sinistres ont été réglés, ainsi que les documents prouvant l'affectation qui a été donnée à toute somme qui ne se retrouve pas sur les comptes financiers de la sous-copropriété ;

8. de souscrire une assurance responsabilité couvrant l'exercice de sa mission et de fournir la preuve de cette assurance ; en cas de mandat gratuit, cette assurance est souscrite aux frais de l'association partielle ;

9. de permettre aux copropriétaires d'avoir accès à tous les documents ou informations à caractère non privé relatifs à la sous-copropriété, de toutes les manières définies dans le règlement d'ordre intérieur ou par l'assemblée particulière ;

10. de conserver, le cas échéant, le dossier d'intervention ultérieure de la façon fixée par le Roi ;

11. de présenter, pour la mise en concurrence visée à l'article 577-7, § 1er, 1°, d) du Code civil une pluralité de devis établis sur la base d'un cahier des charges préalablement élaboré ;

12. de soumettre à l'assemblée particulière ordinaire un rapport d'évaluation des contrats de fournitures régulières ;

13. de solliciter l'autorisation préalable de l'assemblée particulière pour toute convention entre l'association partielle et le syndic particulier, ses préposés, ses proches, parents ou alliés jusqu'au troisième degré inclus, ou ceux de son conjoint jusqu'au même degré ; il en est de même des conventions entre l'association partielle et une entreprise dont les personnes

LES STATUTS DE L'ACP PAVILLONS A ET B

susvisées sont propriétaires ou dans le capital de laquelle elles détiennent une participation ou dans laquelle elles exercent des fonctions de direction ou de contrôle, ou dont elles sont salariées ou préposées ; lorsqu'il est une personne morale, le syndic particulier ne peut, sans y avoir été spécialement autorisé par une décision de l'assemblée particulière, contracter pour le compte de l'association partielle avec une entreprise qui détient, directement ou indirectement, une participation dans son capital ;

14. de tenir à jour la liste et les coordonnées des personnes en droit de participer aux délibérations de l'assemblée particulière et de transmettre aux copropriétaires, à première demande et au notaire s'il en fait la demande au syndic particulier, dans le cadre de la transcription d'actes qui sont transcrits au bureau compétent de l'Administration générale de la Documentation patrimoniale conformément à l'article 1er, alinéa 1er, de la loi hypothécaire du 16 décembre 1851, les noms, adresses, quotes-parts et références des lots des autres copropriétaires ;

15. de tenir les comptes de l'association partielle de manière claire, précise et détaillée suivant le plan comptable minimum normalisé à établir par le Roi. Toute copropriété de moins de vingt lots à l'exclusion des caves, des garages et parkings est autorisée à tenir une comptabilité simplifiée reflétant au minimum les recettes et les dépenses, la situation de trésorerie ainsi que les mouvements des disponibilités en espèces et en compte, le montant du fonds de roulement et du fonds de réserve visés à l'article 577-5, § 3, alinéas 2 et 3 du Code civil, les créances et les dettes des copropriétaires ;

16. de préparer le budget prévisionnel pour faire face aux dépenses courantes de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes particulières et équipements communs de l'immeuble, ainsi qu'un budget prévisionnel pour les frais extraordinaires prévisibles ; ces budgets prévisionnels sont soumis, chaque année, au vote de l'association partielle ; ils sont joints à l'ordre du jour de l'assemblée particulière appelée à voter sur ces budgets. Le cas échéant, le syndic particulier inscrit à l'ordre du jour de l'assemblée particulière la question des travaux extraordinaires à prévoir pour les années à venir.

Article 16 : Les attributions du syndic :

De manière générale, le syndic particulier a la charge de la gestion journalière du bâtiment et partant de sa surveillance générale.

LES STATUTS DE L'ACP PAVILLONS A ET B

C'est ainsi qu'il veille au bon fonctionnement de tout appareillage commun.

Il s'occupe des achats nécessaires et veille à ce que la gestion soit faite d'une manière économique.

Il souscrit les contrats d'entretien de toute installation qui requerrait un entretien régulier par des spécialistes.

Le syndic particulier engage, dirige et licencie les éventuels salariés du bâtiment, leur donne les ordres nécessaires et fait exécuter de son propre chef les réparations urgentes et, sur les ordres de l'assemblée générale, les réparations indispensables mais non urgentes ainsi que celles entraînant un agrément ou une amélioration quelconque.

Il assure le fonctionnement de tous les services généraux (éclairage - chauffage - distribution d'eau - enlèvement des immondices - nettoyage des couloirs et autres parties communes particulières).

Tous travaux d'entretien ou de réparation s'effectuent sous la surveillance du syndic particulier ou, le cas échéant, d'un délégué technique désigné par ce dernier.

Le syndic particulier a aussi mission de répartir entre les copropriétaires le montant des dépenses communes, de centraliser les fonds et de les verser à qui de droit.

Il engage l'association partielle pour toutes les questions courantes relevant des parties communes particulières, vis-à-vis des sociétés distributrices d'eau, de gaz et d'électricité, les fournisseurs les plus divers et les administrations.

Article 17 : Rémunération :

Le mandat du syndic particulier ou du syndic particulier provisoire est rémunéré.

L'assemblée particulière fixe sa rémunération lors de sa nomination. Cette rémunération sera liée à l'index des prix de détail du Royaume.

Celle-ci constitue une charge commune générale.

Article 18 : Démission - Fin de sa mission :

Le syndic particulier peut en tout temps démissionner moyennant un préavis de minimum trois mois, sans que celui-ci puisse sortir ses effets avant l'expiration d'un trimestre civil. Cette démission doit être notifiée par pli recommandé transmis au président de la dernière assemblée particulière.

Lorsque le mandat du syndic particulier prend fin pour quelque cause que ce soit, les contrats qu'il aura souscrit au nom de l'association partielle avant sa révocation, l'échéance de son mandat non renouvelé ou son préavis (date de l'envoi du pli recommandé), subsisteront jusqu'à leur terme. Les contrats souscrits après ceux-ci seront censés avoir été conclus irrégulièrement. Ils engageront sa responsabilité.

III) Conseil de copropriété du lot II - « Pavillons A et B » - Commissaire aux comptes :

Article 19 : Conseil de copropriété du lot II :

-Principe :

Dans tout immeuble ou groupe d'immeubles d'au moins vingt lots à l'exclusion des caves, garages et parkings, un conseil de copropriété est constitué par la première assemblée générale. Ce conseil, dont peuvent être membre les titulaires d'un droit réel disposant d'un droit de vote à l'assemblée générale, est chargé de veiller à la bonne exécution par le syndic de ses missions, sans préjudice de l'article 577-8/2 du Code civil. Dans l'attente de la création et de la composition du conseil de copropriété obligatoire, tout membre de l'assemblée générale peut introduire une action en justice contre l'association des copropriétaires afin de faire désigner un ou plusieurs copropriétaires ou, aux frais de l'association des copropriétaires, un tiers exerçant les missions du conseil de copropriété.

Dans les immeubles ou groupes d'immeubles de moins de vingt lots, à l'exclusion des caves, garages et parkings, l'assemblée générale peut décider de constituer un conseil de copropriété, composé de la même manière et chargé des mêmes missions qu'au paragraphe 1er de l'article 577-8/1 du Code civil.

LES STATUTS DE L'ACP PAVILLONS A ET B

-Nomination - Composition :

1. L'assemblée particulière décide de la nomination des membres du conseil de copropriété du lot II à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, pour chaque membre séparément. Le mandat des membres du conseil de copropriété du lot II dure jusqu'à la prochaine assemblée particulière ordinaire et est renouvelable.

En cas de vacances du mandat au sein du conseil de copropriété, il pourra être pourvu, au remplacement du membre dont le mandat est vacant, par coopération d'un nouveau membre, jusqu'à l'expiration du mandat en cours.

Au sein d'une même association partielle, un syndic particulier ne peut être en même temps ni membre du conseil de copropriété du lot II ni commissaire aux comptes. Le syndic particulier y assiste avec voix consultative. A leur demande, le syndic général peut également y assister avec voix consultative.

Le conseil de copropriété du lot II est présidé par le président en exercice de l'assemblée particulière. L'assemblée particulière sera également compétente pour décider des missions particulières à conférer au conseil de copropriété du lot II dans le respect des statuts, du présent règlement d'ordre intérieur et de la loi.

2. Sauf décision contraire de l'assemblée particulière à prendre à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, le conseil de copropriété du lot II se compose de 3 membres.

-Pouvoirs :

Le conseil de copropriété du lot II est un organe d'exécution et de surveillance.

Le conseil de copropriété du lot II a pour compétence de veiller à la bonne exécution par le syndic particulier de ses missions.

Pour exercer sa mission, le conseil de copropriété peut prendre connaissance et copie, après en avoir avisé le syndic particulier, de toutes pièces ou documents se rapportant à la gestion de ce dernier ou intéressant la copropriété. Sous réserve des compétences légales du syndic particulier, de l'assemblée particulière et du commissaire aux comptes, le conseil de copropriété du lot II pourra recevoir toute autre mission ou délégation de compétences sur

LES STATUTS DE L'ACP PAVILLONS A ET B

décision de l'assemblée particulière prise à la majorité des deux-tiers des voix des copropriétaires présents ou représentés. Une mission ou une délégation de l'assemblée particulière ne peut porter que sur des actes expressément déterminés, et n'est valable que pour une année. Lors de l'assemblée particulière ordinaire, le conseil de copropriété du lot II adresse alors aux copropriétaires un rapport semestriel circonstancié sur l'exercice de sa mission.

Le conseil de copropriété du lot II peut, en outre, dans l'intérêt général du bâtiment suggérer des propositions à mettre à l'ordre du jour, tant des assemblées particulières que de l'assemblée plénière. Le conseil de copropriété du lot II peut décider de la nécessité de convoquer l'assemblée particulière.

-Délibérations :

Le conseil de copropriété du lot II délibérera valablement si deux de ses membres sont présents.

Comme indiqué ci-avant le syndic particulier, et à leur demande le syndic général y assistent également avec voix consultative.

Les décisions du conseil de copropriété du lot II seront toujours prises à la majorité absolue des voix des membres présents ou représentés. En cas de partage, la voix du président à la réunion sera prépondérante.

Il sera dressé procès-verbal des décisions prises ; le procès-verbal sera signé par les membres présents ou représentés et consigné dans un registre tenu à la disposition des copropriétaires, au siège de l'association partielle.

Sous réserve de ce qui est dit ci-avant en cas de missions spécifiques, lors de chaque assemblée particulière, le conseil de copropriété du lot II fera rapport de sa mission devant celle-ci.

Article 21 : Commissaire aux comptes :

L'assemblée particulière désigne annuellement un commissaire aux comptes ou un collège de commissaires aux comptes, copropriétaires ou non, qui contrôlent les comptes de l'association

LES STATUTS DE L'ACP PAVILLONS A ET B

des copropriétaires, dont les compétences et obligations sont déterminées par l'assemblée particulière.

Celui-ci aura pour mission de faire rapport lors de l'assemblée particulière et annuelle de la vérification des comptes établis par le syndic particulier, dont la concordance entre les chiffres repris en comptabilité et les extraits bancaires du dernier jour de l'exercice comptable. Son rapport écrit sera annexé au procès-verbal de l'assemblée particulière. Si ce commissaire est un copropriétaire, sa responsabilité civile sera assurée et les primes d'assurances seront à charge de l'association partielle.

Il ne pourra assumer d'autres missions dans la même période.

CHAPITRE II : DISPOSITIONS DIVERSES RELATIVES A LA VIE EN COMMUN :

Article 22 : Locations - Baux :

Les locations et baux accordés par le propriétaire contiendront l'engagement des locataires « d'habiter l'immeuble bourgeoisement et en bon père de famille » et de se conformer aux prescriptions du règlement, dont ils devront reconnaître avoir pris connaissance.

En cas d'infraction grave dûment constatée, les locations et baux pourront être résiliés à la demande du délégué des copropriétaires sans préjudice à toutes autres sanctions éventuelles.

Chaque appartement ne peut être occupé que par les personnes d'une seule et même famille. Il est interdit aux copropriétaires de donner en location ou laisser sous-louer une partie des locaux d'habitation, en ce sens qu'un seul appartement ne pourra être occupé à la fois par plusieurs familles.

Article 23 : Entretien et aspect :

Rien de ce qui regarde le style et l'harmonie de l'immeuble, même en ce qui concerne les choses privées (par ex. la peinture) ne peut être modifié que par décision de l'assemblée générale ; chacun doit contribuer à conserver à l'immeuble sa bonne tenue de soins et entretien, entre autres, en ne salissant et en ne dégradant rien délibérément.

LES STATUTS DE L'ACP PAVILLONS A ET B

Il ne pourra être mis aux fenêtres et balcons, ni enseigne, ni réclame, ni garde-manger, ni linge à sécher, ni autres objets disgracieux incompatibles avec la notion de terrasses (armoires, brosses, seaux, boîtes, boiserie le long des murs, etc.).

Cette énumération n'est pas limitative. Conformément au règlement de police communale, il est interdit de verser de l'eau ou du pain, de secouer les tapis, nappes, draps, bouts de cigarettes, cheveux, etc., pouvant salir les terrasses inférieures et le parking.

Les parties communes (entrées, halls, escaliers, paliers, couloirs des caves et des garages) doivent être maintenues libres en tout temps et ne peuvent servir à y effectuer des travaux privés.

Il est interdit d'abandonner quoi que ce soit dans le hall, dans les dégagements des caves et dans les galeries des garages.

L'accès à la toiture est strictement interdit. Il est également interdit de traverser les jardins et pelouses. Il est interdit d'installer un ventilateur ou un extracteur sur les gaines d'aération (WC - salle de bain), ou de disposer des gaines communes à des fins privées.

Aucune installation privée d'antenne pour la téléphonie sans fil, la télévision ou autre similaire ne peut être placée.

Les tentes solaires doivent être de teinte vert-beige (Sunprotect Helioscreen). (AG du 17/03/98)

Il est interdit de placer des antennes paraboliques ni en façade, ni sur le toit de l'immeuble. (AG du 17/03/98)

Article 24 : Jeux d'enfants :

Les parents veilleront à ne pas importuner les voisins par les cris et jeux de leurs enfants où qu'ils se trouvent, y compris les terrasses privées.

Les jeux dans les parties communes, les ascenseurs, les galeries des garages, les abords et sur le parking sont strictement interdits.

LES STATUTS DE L'ACP PAVILLONS A ET B

Les parents seront rendus responsables des accidents corporels et matériels causés aux tiers, des dégradations aux choses communes ou privées et aux voitures en stationnement ; en un mot, de tous dégâts occasionnés par leurs enfants.

Article 25 : Bruit :

Le problème du bruit est toujours très délicat. C'est un fléau des copropriétés. Il rend dans certains cas la vie insupportable.

Toutefois, en évitant les sources de bruit les plus courantes dans un immeuble, on réduit de façon importante leur inconvénient, à savoir :

- ne claquez pas les portes ;
- réduisez la puissance de votre T.V. et de votre radio ;
- évitez l'emploi des robinets et ne prenez pas de bain au milieu de la nuit ;
- ne vous interpellez pas à haute voix dans les escaliers ou les halls ainsi que d'une terrasse à l'autre ;
- ne conservez pas des chaussures aux pieds pour circuler dans votre appartement ;
- ne faites pas de travaux et ne déplacez pas des meubles ou objets lourds durant la nuit ou la soirée ;
- évitez les jeux bruyants des enfants ;
- ne laissez pas les chiens seuls dans votre appartement ;
- évitez de faire fonctionner tardivement des machines à laver le linge et lave-vaisselle.

Un peu de bonne volonté de la part de chacun permet de vivre paisiblement en communauté.

Article 26 : Animaux :

Les animaux domestiques sont autorisés à titre de simple tolérance à l'exclusion des perroquets. Les chiens doivent toujours être tenus en laisse dans les parties communes, y compris les abords et le parking.

LES STATUTS DE L'ACP PAVILLONS A ET B

Si l'animal était source de nuisance par bruits, odeurs, dégâts ou autrement, la tolérance pourra être retirée. Veuillez éviter d'importuner les voisins par les aboiements de votre chien, surtout sur les paliers et terrasses et l'habituer à ne salir aucunes parties communes de l'immeuble ni ses abords immédiats : façade, trottoirs, parking et sentiers. Tout « accident » de ce genre devra être immédiatement effacé par le propriétaire du chien.

Article 27 : Ordures ménagères :

Il serait souhaitable, et ce en vue de la propreté la plus élémentaire, que les ordures ménagères et autres déchets soient déposés en sacs, conformes aux directives de la voirie, convenablement fermés, et non pas jetés n'importe où et n'importe comment dans le local adéquat.

Article 28 : Garages - Parking :

Les garages ne peuvent servir ni d'entrepôts de marchandises, ni d'ateliers d'aucune sorte.

Les utilisateurs des garages et du parking s'interdiront l'usage d'avertisseurs sonores, l'accélération des moteurs et l'échappement libre.

Ils devront maintenir tous dégagements et accès libres et ne point y abandonner leur véhicule, même à titre de parking temporaire. Ils s'interdiront le débordement de leur voiture hors du garage. Ils pourront laver leur véhicule uniquement devant leur garage, l'emploi de la lance étant interdit.

L'emplacement sera rincé et raclé après le lavage de la voiture. Ils n'introduiront pas d'essence dans leur garage, ni de produits inflammables.

D'une façon générale, ils éviteront tous troubles pour les autres occupants et se conformeront en tous points au règlement. Le parking est privé, mais pas nominatif, il est réservé aux occupants des pavillons, à leurs invités et visiteurs. Son usage est limité à un maximum de 48 heures d'affilée (avec info à la concierge), sauf pour les occupants de l'immeuble. Les camions et camionnettes (sauf les déménageurs pour le temps strictement nécessaire), les caravanes et remorques n'y ont point accès.

Il est interdit également de se parquer en dehors des emplacements délimités sur le parking.

LES STATUTS DE L'ACP PAVILLONS A ET B

Article 29 : Usage de l'ascenseur :

L'ascenseur ne peut pas être utilisé pour les activités désignées à l'article suivant.

L'ascenseur est destiné au transport des personnes. Les non valides en chaise. Il est prioritaire pour les urgences.

Les enfants y seront accompagnés d'adultes.

Il sera utilisé avec économie et ne sera pas retenu aux étages inutilement.

Il pourra être utilisé pour des objets peu encombrants moyennant autorisation préalable via la concierge.

Il est interdit de fumer dans les ascenseurs. (AG du 17/03/98)

Article 30 : Déménagements - Emménagements :

Manutention de matériaux et matériel pour travaux :

Il est strictement interdit d'effectuer ces activités les weekends et jours fériés.

En d'autres temps, il y a lieu de prévenir la concierge au moins 5 jours ouvrable à l'avance.

Toutes manutentions doivent s'effectuer par l'extérieur ; l'emploi de la cage d'escaliers et l'ascenseur sont strictement interdits.

Les manutentionnaires doivent se présenter à la concierge à leur arrivée ainsi qu'à leur départ pour toutes dispositions utiles et notamment en matière d'assurances. Il sera procédé par la concierge à un constat contradictoire des dégâts éventuels.

Tout nouvel occupant prendra avec la concierge les dispositions pour le paiement de ses plaquettes nominatives.

Article 31 : Travaux :

Les travaux sont strictement interdits les dimanches, les jours fériés et les samedi après-midi.

Manutention de matériaux et matériel pour travaux :

Il est interdit d'utiliser l'ascenseur ou l'escalier, sauf dérogation spéciale, via la concierge.

LES STATUTS DE L'ACP PAVILLONS A ET B

Ouverture de chantier :

- Les nuisances sonores ne pourront avoir lieu avant 8h et devront cesser à 17h, avec interruption 1 heure à midi. En tous cas les activités non bruyantes devront s'arrêter au plus tard à 21h).
- Les travaux ne pourront être entrepris que par un entrepreneur agréé et/ou un maître de l'ouvrage responsable du chantier.
- Ils devront être couverts par une assurance RC.
- Ils devront être programmés et soumis à l'avance à l'approbation du conseil de copropriété.
- Ils seront interdits pendant les mois de vacances (sauf circonstances exceptionnelles).

Article 32 : Accès aux parties privatives - Absence de l'occupant :

Les occupants doivent donner accès par leurs locaux privés pour toutes réparations, vérifications et entretiens.

Si les occupants s'absentent (vacances, voyages, etc.) ils doivent remettre la clef de leur appartement soit à la concierge, sous enveloppe scellée, soit à un mandataire (voisin, ami ou parent) habitant à proximité et dont ils communiqueront le nom, l'adresse et le n° de téléphone à la concierge ; ceci en vue d'y accéder en cas de besoin : si l'urgence le justifie (sinistre), il pourrait, dans le cas contraire, être fait appel à la police.

Les propriétaires et occupants devront supporter, sans indemnité, les inconvénients résultant des travaux effectués aux choses communes dans leur appartement et/ou les frais qu'ils y auraient provoqués à la chose commune.

Article 33 : Locaux divers :

Des vannes de passage, des canalisations d'eau, de gaz et d'électricité existent en sous-sol, dans quelques caves et garages privés.

Leurs occupants ont l'obligation de laisser l'accès à ces canalisations possible à tout moment et doivent remettre une clef supplémentaire, comme pour l'appartement, qui ne sera utilisée qu'en cas de nécessité.

LES STATUTS DE L'ACP PAVILLONS A ET B

Un local vélo est disponible à l'entrée des garages.

Article 34 : Sanctions pour inobservation du règlement :

Afin de conserver à l'immeuble le standing initialement prévu et de sauvegarder les intérêts de la communauté, le syndic sera au regret de devoir appliquer aux occupants la procédure suivante en cas d'inobservation du règlement et plus particulièrement pour ce qui concerne les terrasses, le parking, les chiens, les jeux d'enfants, les déménagements et emménagements, les travaux ainsi que les bruits gênants :

- a) une lettre d'avertissement, rappelant l'infraction, sera envoyée ; le contrevenant doit reconnaître le présent règlement et ses adaptations à la loi et s'engage à s'y conformer.
- b) si le fait se reproduit, une lettre recommandée sera adressée avec copie au propriétaire éventuel ;
- c) en cas de récidive, le syndic assignera le contrevenant devant le juge de paix, tous frais judiciaires et autres étant mis à sa charge.

Rappelons, qu'en cas de faute grave, l'occupant locataire est passible d'expulsion.

Article 35 : Concierge :

Le service de la concierge comporte tout ce qui est d'usage dans les maisons bien tenues, et notamment pendant ses heures de services : tenir en parfait état de propreté les communs ; évacuer les ordures ménagères, les poubelles étant sorties le matin du jour du passage du camion et rentrées sitôt après, le lieu d'entreposage étant nettoyé aussitôt par la concierge qui en a les attributions; recevoir les paquets et commissions en dépôt pendant votre absence (sans obligation de faire une éventuelle avance de fonds et sans que sa responsabilité personnelle soit mise en cause) ; laisser et faire visiter les appartements et garages à vendre ou à louer ; effectuer les petites réparations d'entretien commun ; surveiller les entrées et sorties tant dans l'immeuble, les garages que sur les parkings (la concierge est habilitée à faire les remarques nécessaires à tous les contrevenants : entrées, jeux, parkings interdits, chiens non tenus en laisse, etc.) ; en général, faire tout ce que le syndic lui commandera pour le service général de l'immeuble.

LES STATUTS DE L'ACP PAVILLONS A ET B

La concierge n'a d'ordres à recevoir que du syndic ou de son délégué, elle ne pourra pas s'occuper de besoins ménagères pour les occupants, ni exécuter des travaux dans les parties privatives.

Il est demandé à chacun d'être compréhensif et de l'aider dans sa tâche, notamment : en ne salissant pas délibérément vous-même ou par vos enfants, visiteurs, chiens, vélos et voitures ; en la prévenant de l'arrivée prévue en votre absence d'une commande que vous attendez (si l'objet est volumineux, panier à linge, meubles, remettez-lui votre clef d'appartement) ; en maintenant fermées à clef les portes d'entrée que vous utiliseriez après 22H ; en lui remettant clefs ou instructions écrites si vous mettez votre appartement ou votre garage en vente ou en location; en l'avisant immédiatement (ou à son défaut, un membre du conseil de copropriété) de toute anomalie commune que vous constateriez : panne d'ascenseurs, d'éclairage, de chauffage, d'eau chaude ou froide, portes fermant mal, bris, dégâts et incidents divers.

Il y va de l'intérêt général. La concierge est tout à votre service dans les limites prévues ci-dessus.

Article 36 : Usage des langues :

Chacun s'exprime dans la langue de son choix. Les écritures et les procès-verbaux des réunions se feront en français exclusivement.

Article 37 : Remarques particulières :

- a) En cas de défectuosité d'un parlophone, il convient d'en aviser la concierge ou un membre du conseil de copropriété, afin d'y remédier.
- b) En cas de défectuosité d'un ascenseur nécessitant de passer par l'étage technique, il convient de respecter le plus possible la tranquillité des occupants du 16^{ème} étage, en marchant doucement sans claquer les portes.

Article 38 : Renvoi au Code civil :

Les statuts sont régis par les dispositions reprises aux articles 577-2 à 577-14 du Code civil. Les stipulations qu'ils contiennent sont réputées non écrites dans la mesure où elles contreviennent auxdits articles.

LES STATUTS DE L'ACP PAVILLONS A ET B

<u>TABLE DES MATIERES</u>

CHAPITRE I : OBLIGATIONS LEGALES

Section I : Généralités

Article 1 : Portée - Majorité

Article 2 : Opposabilité des décisions de l'assemblée générale et du règlement d'ordre intérieur - Information

Section II : Organes de l'association partielle

I. Assemblée générale particulière

Article 3 : Pouvoirs de l'assemblée générale

Article 4 : Composition de l'assemblée générale particulière - Procuration

Article 5 : Date et lieu de l'assemblée générale particulière et ordinaire - Assemblées générales extraordinaires

Article 6 : Convocations

Article 7 : Ordre du jour

Article 8 : Constitution de l'assemblée générale particulière

Article 9 : Présidence - Bureau - Feuille de présence

Article 10 : Délibérations

II) Syndic particulier

Article 11 : Nomination du syndic particulier

Article 12 : Révocation - Syndic particulier (provisoire)

Article 13 : Publicité

Article 14 : Responsabilité - Délégation

LES STATUTS DE L'ACP PAVILLONS A ET B

Article 15 : Pouvoirs

Article 16 : Les attributions du syndic

Article 17 : Rémunération

Article 18 : Démission - Fin de sa mission

III) Conseil de copropriété du lot II - « Pavillons A et B » - Commissaire aux comptes

Article 19 : Conseil de copropriété du lot II

Article 21 : Commissaire aux comptes

CHAPITRE II : DISPOSITIONS DIVERSES RELATIVES A LA VIE EN COMMUN

Article 22 : Locations - Baux

Article 23 : Entretien et aspect

Article 24 : Jeux d'enfants

Article 25 : Bruit

Article 26 : Animaux

Article 27 : Ordures ménagères

Article 28 : Garages - Parking

Article 29 : Usage de l'ascenseur

Article 30 : Déménagements - Emménagements

Article 31 : Travaux

Article 32 : Accès aux parties privatives - Absence de l'occupant

Article 33 : Locaux divers

Article 34 : Sanctions pour inobservation du règlement

Article 35 : Concierge

LES STATUTS DE L'ACP PAVILLONS A ET B

Article 36 : Usage des langues

Article 37 : Remarques particulières

Article 38 : Renvoi au Code civil