



Le 30/04/2020

ADAPTATION DES STATUTS

DES RESIDENCES « PAVILLONS A ET B »

Situées à Anderlecht, avenue Marius Renard 35, 1070

Numéro d'entreprise : 0850.151.154

LES STATUTS DE L'ACP PAVILLONS A ET B

ASSOCIATION PARTIELLE

DES « RESIDENCES PAVILLONS A ET B »

ACTE DE BASE

REGLEMENT DE COPROPRIETE

MISE EN CONFORMITE AUX LOIS DU TRENTE JUIN MIL NEUF CENT NONANTE-QUATRE, DU DEUX JUIN DEUX MIL DIX, DU QUINZE MAI DEUX MIL DOUZE ET DU DIX-HUIT JUIN DEUX MIL DIX-HUIT, FORMANT LES ARTICLES 577-2 A 577-14 DU CODE CIVIL.

EXPOSE GENERAL :

Vu les statuts repris à l'acte du 19 décembre 2012 de Maître **Bertrand NERINCX**, Notaire à Bruxelles, enregistré au premier bureau de l'enregistrement d'Anderlecht, le 11 janvier 2013, 24 rôle (s), 2 renvoi (s), organisant les statuts de la copropriété et de l'indivision forcée des résidences « **PAVILLONS A ET B** ».

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 577-2 à 577-14 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

LES STATUTS DE L'ACP PAVILLONS A ET B

Ci-après dénommée « la comparante ».

Introduction :

I. Exposé préalable :

1. La comparante reprend l'ensemble des copropriétaires du bien suivant :

Commune d'Anderlecht :

Dans un complexe immobilier sur et avec terrain, à front de l'avenue Marius Renard, entre les numéros 31/33, et 35 à 39, où il développe une façade de nonante mètres cinquante centimètres, contenant en superficie d'après titre et mesurage cinquante ares, cadastré ou l'ayant été suivant matrice cadastrale récente section H, numéro 364 H (et selon l'acte de base, partie de l'assiette de la rue du Lièvre désaffectée).

Tel que ce terrain est décrit et figuré sous le lot numéro 2.751 du plan général de lotissement de la commune d'Anderlecht.

Le lot II dénommé « **Les Résidences Pavillons A et B** » : soixante et un mille trois cent treize/cent millièmes (61.313/100.000ièmes).

2. Pour le contenu de cet exposé préalable, il est fait référence à l'exposé préalable repris à l'acte de base général du complexe immobilier « Les Princes de Belgique » reçu par le notaire soussigné antérieurement au présent, et à l'assemblée générale tenue à l'instant, ce jour, à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires.

LES STATUTS DE L'ACP PAVILLONS A ET B

II. Lexique :

Il est fait référence à l'acte de base général, reçu antérieurement aux présentes.

III. Objet du présent acte :

La comparante déclare que la structure du complexe immobilier sera régie par l'acte de base général et par les actes de base particuliers, respectivement pour chaque lot, de sorte qu'il existera une superposition d'associations plénières et partielles, conformément à la décision prise par l'assemblée générale du 30 mars 2011 dont le procès-verbal reste annexé à l'acte de base général.

Ainsi vont se superposer l'association plénière pour l'ensemble du complexe immobilier et les associations partielles respectivement pour chaque lot (« sous-copropriété ») toutes dotées de la personnalité juridique.

Cette superposition de copropriété et d'association de copropriété distinctes à deux niveaux, aura pour conséquence que l'indivision principale ainsi que chaque sous-copropriété distincte aura ses propres statuts, chacune d'entre elles dotées des mêmes organes et des mêmes compétences.

Aux termes desdits actes de base particuliers sont répartis entre chaque entité privative constitutive d'un lot, les parties communes particulières du lot. De même, les quotes-parts dans les parties communes générales telles que décrites à l'acte de base général et telles qu'attribuées à l'acte de base général à chacun des lots sont également, aux termes desdits actes de base particuliers réparties entre chaque entité privative constitutive du lot en question.

La comparante, en exécution du procès-verbal de l'assemblée générale ordinaire du 30 mars 2011, nous a dès lors requis de dresser le présent acte contenant notamment les statuts de l'association partielle des copropriétaires du lot II.

IV. Statut du lot « Résidences Pavillons A et B » :

1. Définition du statut réel :

Conformément aux articles 577-2 et suivants du Code civil, il est établi, ainsi qu'il suit, les statuts de la sous-copropriété du lot II « **Résidences Pavillons A et B** » faisant partie du complexe immobilier régi par l'acte de base général reçu par le notaire Bertrand Nerinx antérieurement aux présents.

Ces statuts règlent tout ce qui concerne la division de la propriété, la conservation, l'entretien et éventuellement, la reconstruction du lot II « **Résidences Pavillons A et B** ».

Les dispositions de l'acte de base particulier (acte de base et règlement de copropriété) et les servitudes qui peuvent en résulter, s'imposent en tant que statut réel à tous les copropriétaires ou titulaires de droits réels actuels et futurs de tout ou partie d'une entité privative au sein du lot II « **Résidences Pavillons A et B** ».

Ces dispositions ne pourront être modifiées que par une décision des copropriétaires siégeant en assemblée générale particulière prise dans le respect de la loi et qui ne sera opposable aux tiers que par la transcription au bureau des hypothèques de la situation du lot II « **Résidences Pavillons A et B** ».

L'association partielle du lot II « **Résidences Pavillons A et B** » est dotée de la personnalité juridique.

2. Définition du règlement d'ordre intérieur :

Il a été arrêté, pour valoir entre les parties et leurs ayants droit, à quelque titre que ce soit, un règlement d'ordre intérieur relatif à la jouissance du complexe immobilier aux termes de l'acte de base général dudit complexe immobilier, aux détails de la vie en commun et aux règles de fonctionnement de la copropriété, lequel n'est pas de statut réel et est susceptible de modifications dans les conditions qu'il indique.

Les copropriétaires du lot II « **Résidences Pavillons A et B** » pourront à tout moment compléter ledit règlement pour les détails de vie en commun au sein de ce lot.

LES STATUTS DE L'ACP PAVILLONS A ET B

3. Force obligatoire :

L'acte de base général, l'acte de base particulier, le règlement de copropriété et le règlement d'ordre intérieur obligent les copropriétaires ou titulaires de droits réels actuels et futurs de tout ou partie d'une entité privative au sein du lot II « **Résidences Pavillons A et B** » et des parties communes particulières de ce lot et leurs ayants droit et ayants cause à quelque titre que ce soit aux conditions prévues à l'article 577-10 du Code civil.

4. Associations partielles :

Conformément à l'article 577-3, alinéa 4 du Code civil, il est créé pour le lot II « **Résidences Pavillons A et B** » une association partielle de copropriétaires, également dotée de la personnalité juridique.

L'association partielle des copropriétaires du lot II « **Résidences Pavillons A et B** » sera également dotée de statuts de la copropriété, comprenant un acte de base, un règlement de copropriété.

Cette association sera également dotée d'un règlement d'ordre intérieur.

L'association principale des copropriétaires demeure exclusivement compétente pour la gestion des parties communes générales.

Chaque association partielle sera exclusivement compétente pour la gestion des parties communes particulières propres au lot considéré, placé également sous un régime de copropriété et d'indivision forcée organisée.

LES STATUTS DE L'ACP PAVILLONS A ET B

TITRE I : ACTE DE BASE

Généralités :

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

Exposé préalable :

Comme exposé à l'acte de base général, il est rappelé que :

- les dispositions de l'acte de base initial et de ses annexes, reçues par le notaire Verbist, le seize mars mil neuf cent soixante-deux, et modifiées par acte du même notaire en date du vingt-neuf avril mil neuf cent soixante-trois ;
- les dispositions de l'acte de base et de ses annexes reçues par le notaire Richir, précité, le dix-huit novembre mil neuf cent soixante-six ;
- les décisions prises par l'assemblée générale des copropriétaires ;
- les dispositions de l'acte de base principal ;
- les dispositions du présent acte, restent obligatoires et opposables à tous les copropriétaires du lot « **Résidences Pavillons A et B** ».

CHAPITRE I : DIVISION DU COMPLEXE IMMOBILIER.MISE SOUS LE REGIME DE LA COPROPRIETE ET DE L'INDIVISION FORCEE :

Article 1 : Situation actuelle :

Le complexe immobilier a été divisé en deux lots distincts aux termes de l'acte de base général reçu par le notaire Bertrand Nerinx antérieurement aux présentes.

LES STATUTS DE L'ACP PAVILLONS A ET B

Article 2 : Description générale du lot « Résidences Pavillons A et B » :

En ce qui concerne la description générale du lot « **Résidences Pavillons A et B** », il est fait référence à la description reprise aux actes de base antérieurs, et notamment l'acte de base reçu par maître Richir le 18 novembre 1966.

Article 3 : Division :

Un lot dans le présent acte est l'ensemble des éléments structurels, des infrastructures et des constructions qui le constitueront. Il est composé de (i) des parties communes particulières et (ii) des entités privatives.

Chaque lot formera une sous-copropriété distincte dotée d'une association partielle visée à l'article 577-3 §3 du Code civil.

Par conséquent, la structure du lot « **Résidences Pavillons A et B** » sera régie par le présent acte de base particulier.

Article 4 : Répartition des quotités dans les parties communes générales :

Il résulte de l'acte de base général qu'au lot II « **Résidences Pavillons A et B** » il a été attribué soixante et un mille trois cent treize/cent millièmes (61.313/100.000èmes) dans les parties communes générales dont le terrain ; toutefois, les charges communes générales afférentes à ce lot sont réparties en soixante-deux mille/cent millièmes (62.000/100.000èmes).

Il sera tenu compte de cette proportionnalité non seulement pour la répartition des charges (dépenses et recettes) communes, mais également au sein du conseil de copropriété, dont les membres ne pourront être en dettes à l'égard des trois entités.

Il est en outre ici fait observé que par dérogation à ce qui précède, il est rappelé que des charges particulières (notamment de nettoyage - y compris l'évacuation de dépôts clandestins d'éclairage, et de travaux à la porte d'entrée), concernant les garages sont réparties en septante-deux/septante-deuxième (72/72èmes) ; certaines de ces charges particulières « Garages » pourront être supportées au sein de chacune des sous-copropriétés (notamment les frais liés à la gestion (syndic), qui seront alors répartis à concurrence de 33/72èmes en ce qui concerne la sous-copropriété des Pavillons A et B, et de 39/72èmes en ce qui concerne la sous-copropriété des Résidences Comte de Flandre et Prince de Liège.

CHAPITRE II : PARTIES COMMUNES PARTICULIERES DU LOT « RESIDENCES PAVILLONS A et B » :

Article 5 : Description des parties communes particulières :

5.1. Remarques générales :

Les parties communes particulières sont des parties communes qui sont communes à tout ou partie des entités privées composant le présent lot servant à l'usage exclusif des copropriétaires de l'association partielle concernée.

Conformément à la loi, les parties communes particulières ne sont point sujettes à partage. Le partage des choses communes générales et particulières ne pourra jamais être demandé.

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

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

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

En conformité de l'article 577-2 § 9, alinéa 2 du Code civil, les parties communes particulières ne peuvent être aliénées, grevées de droits réels ou saisies qu'avec l'entité privée dont elles sont l'accessoire et seulement pour la quote-part attribuée à cette entité privée dans les parties communes générales et particulières.

Ces éléments resteront donc en copropriété et indivision forcée entre les copropriétaires de la sous-copropriété, dans la proportion de leurs quotes-parts dans les parties communes particulières telles que fixées par le présent acte de base particulier.

Toute aliénation d'une entité privée entraîne de ce fait l'aliénation proportionnelle de la part indivise dans les parties communes particulières (et générales) qui en est l'accessoire indissoluble.

L'hypothèque ou tout droit réel établis sur une entité privée grevent de plein droit la quote-part de ceux-ci dans les parties communes particulières (et générales).

LES STATUTS DE L'ACP PAVILLONS A ET B

Les parties communes particulières sont constituées des éléments du présent lot ci-après énumérés qui en raison même de son statut de copropriété ne peuvent faire l'objet d'appropriation exclusive, comme étant affectés à l'usage commun, structurel ou fonctionnel, dudit lot et entités privatives.

Chaque partie du présent lot qui n'est pas une partie privative qui sera plus amplement décrite ci-après est présumée être une partie commune particulière.

En cas de doute, la question sera tranchée souverainement par l'assemblée particulière. Dans ce cas, la notion d'utilité générale pour l'ensemble du lot doit servir de critère pour déterminer si une partie est commune particulière ou pas.

Tous les éléments constitutifs du présent lot seront des parties communes particulières pouvant être grevées de servitudes grevant un lot au profit d'un autre lot ou au profit du complexe immobilier.

Il en va ainsi pour tout ce qui est construit et implanté à l'intérieur des constructions de ces lots, ou qui desservent exclusivement ces lots, et notamment mais pas exclusivement pour ce qui concerne :

- les escaliers avec leur cage depuis le sous-sol jusqu'au dernier étage étant le grenier ;
- les ascenseurs avec leur cage depuis le sous-sol jusqu'au dernier étage étant le grenier ;
- les paliers, dégagements formant couloir ;
- les locaux techniques propres à un lot ;
- les gaines, canalisations, descentes d'eau et aéras propres à chaque lot ;
- les diverses canalisations et descentes d'eau pluviale et résiduaires propres à chaque lot ;
- l'ensemble de l'équipement technique formant le système de contrôle d'accès, vidéo-parlophonie, et système de caméra de surveillance du complexe à l'exclusion des parties de ces éléments qui seraient propres qu'à un seul des lots ;

LES STATUTS DE L'ACP PAVILLONS A ET B

- les terrasses et les balcons, les ornements extérieurs de façade, des terrasses formant ou non toitures, balcons et fenêtres, les balustrades, garde-corps, les appuis de balcons et fenêtres, propres à chaque lot ;
- l'ensemble des extracteurs de fumée situé en toiture (actuellement au nombre de douze) ;
- les locaux-poubelles.

Et en général, toutes les parties de chacun des lots qui sont affectées à l'usage exclusif dudit lot.

Comme indiqué ci-avant, il est rappelé que des charges particulières (notamment de nettoyage - y compris l'évacuation de dépôts clandestin - d'éclairage, et de travaux à la porte d'entrée), concernant les garages sont réparties en septante-deux/septante-deuxième (72/72èmes) ; certaines de ces charges particulières « garages » pourront être supportées au sein de chacune des sous-copropriétés (notamment les frais liés à la gestion (syndic)), réparties de 33/72èmes en ce qui concerne le présent lot.

5.2. Enumération des parties communes particulières :

Pour l'énumération des parties communes particulières propres au lot I, il est fait référence à l'énumération de celles-ci dans les actes de base antérieurs reçus par maître Richir et maître Verbist, prédécrits.

Il en va ainsi pour, notamment :

L'entresol du lot II :

Un hall commun avec la cage d'escalier et les cages d'ascenseur, les différents dégagements donnant accès aux caves.

Aux étages du lot II :

Un hall commun à chaque étage avec la cage d'escalier et les cages d'ascenseur ;

Au palier du seizième, un escalier donnant accès au grenier (avec la machinerie des ascenseurs) et un local administratif.

Sur le toit : les poutrelles de déménagements et les douze extracteurs de fumée.

LES STATUTS DE L'ACP PAVILLONS A ET B

En passage vertical : les gaines d'immondices (condamnées), les cheminées, les aéras et les tuyauteries diverses (eau avec compteurs, gaz avec compteurs), câbles d'électricité (compteurs en sous-sol) et de sonnettes/ouvre-portes.

CHAPITRE III : PARTIES PRIVATIVES DU LOT II « RESIDENCES PAVILLONS A ET B » :

Article 6 : Description des entités et parties privatives :

6.1. Remarques générales :

Les dispositions du présent titre touchant au droit de propriété privatif et exclusif de chaque copropriétaire d'une entité privative ne peuvent être modifiées que par l'assemblée générale particulière de tous les copropriétaires du lot, sans distinctions, statuant à l'unanimité des voix attachées à l'ensemble des parties communes particulières du lot.

Chaque entité privative implantée au sein du lot, lui-même partie privative du complexe immobilier formera une entité juridique dans le chef de son (ses) propriétaire(s), constitutive d'un ensemble indivisible avec comme accessoire inséparable la quote-part lui afférente dans les parties communes générales du complexe immobilier, en ce compris du terrain et une quote-part lui afférente dans les parties communes particulières au lot.

6.2. Description des parties privatives du lot II :

Ce lot comprendra trois résidences respectivement en partant de gauche face à l'immeuble :

- 1) la « **Résidence Comte de Hainaut** » ;
- 2) la « **Résidence Comte de Luxembourg** » ;
- 3) la « **Résidence Duc de Brabant** ».

Pour la description des parties privatives du lot II et les quotes-parts y afférentes, il est fait référence à la description et énumération de ces entités privatives reprises aux actes de base antérieurs reçus par maître Richir et maître Verbist, prédécrits.

CHAPITRE IV : SERVITUDES :

Il est fait référence à l'acte de base général.

TITRE II : REGLEMENT DE COPROPRIETE

EXPOSE GENERAL :

Le présent acte de base particulier et le règlement de copropriété forment ensemble les statuts du présent lot.

Ils obligent tous titulaires actuels ou futurs de droits dans la sous-copropriété, ainsi que leurs ayants droit et ayants cause à quelque titre que ce soit, sans préjudice aux actions en justice visées à l'article 577-9 du Code civil.

Ces statuts règlent tout ce qui concerne : 1- la description des droits et obligations de chaque copropriétaire quant aux parties privatives et aux parties communes particulières ; 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 communes particulières ainsi que, le cas échéant, les clauses et les sanctions relatives au non-paiement de ces charges.

Les dispositions aux présentes et les servitudes qui peuvent en résulter s'imposent en tant que statut réel à tous les copropriétaires ou titulaires de droits réels actuels et futurs de tout ou partie d'une entité privative au sein du présent lot. Elles ne pourront être modifiées que par une décision de l'assemblée générale particulière prise dans le respect de la loi. Elles seront opposables aux tiers par la transcription hypothécaire du présent acte.

Ces dispositions peuvent également être opposées par ceux à qui elles sont opposables et qui sont titulaires d'un droit réel ou personnel sur le présent lot aux conditions prévues à l'article 577-10 du Code civil.

Toute modification au présent acte et/ou au règlement de copropriété devra faire l'objet d'un acte notarié soumis à transcription.

L'association partielle est dotée de la personnalité juridique.

LES STATUTS DE L'ACP PAVILLONS A ET B

La présente association partielle propre au présent lot placé lui-même sous un régime de copropriété forcée organisée dans le cadre d'une sous-copropriété et ses organes ne sont compétents exclusivement que pour les parties communes particulières propres au présent bâtiment, sauf dans la mesure où les décisions qui les concernent participent à l'esthétique générale.

CHAPITRE I : COPROPRIETE INDIVISE ET PROPRIETE PRIVATIVE :

Article 1 : Division du présent lot en parties communes particulières et des parties privatives :

Le présent lot comporte, d'une part, des parties communes particulières dont la propriété appartient indivisément, suivant la loi, l'usage, les dispositions des statuts ou par décision de l'assemblée particulière, à tous les copropriétaires du présent lot pour une quote-part, et d'autre part, des parties privatives, dont chacun des copropriétaires a la propriété privative et l'usage exclusif.

Article 2 : Répartition des parties communes particulières :

Les parties communes particulières sont divisées et attribuées aux lots dans les proportions reprises aux actes de base antérieurs prédécrit.

Cette répartition telle qu'elle est établie par les présents statuts de la sous-copropriété, ou par les actes de base antérieurs, sauf décision de justice pour cause d'inexactitude initiale, ou ultérieurement par application des dispositions du présent acte, ne peut être modifiée que par décision de l'assemblée générale partielle prise à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires.

Article 3 : Modification des lots ou entités privatives :

Il est fait référence à l'acte de base général.

Article 4 : Les parties communes particulières :

Les parties communes particulières sont des parties communes servant à l'usage exclusif des copropriétaires de l'une des associations partielles.

LES STATUTS DE L'ACP PAVILLONS A ET B

Il est précisé que les éléments non privatifs participant de l'esthétique extérieure du complexe immobilier, tels que revêtements, peintures ou accessoires des façades, matériaux de recouvrement des toitures, quoique pouvant constituer des parties communes particulières voire des parties privatives d'une entité privative, sont stipulées être de communauté générale dans la mesure où ces éléments touchent à l'harmonie, l'esthétique du complexe immobilier, cette règle ne pouvant être modifiée qu'à la majorité des quatre-cinquièmes des quotes-parts dans les parties communes générales.

Article 5 : Détermination des parties privatives :

Chaque propriété privative comporte les parties constitutives de l'entité privative proprement dite et de ses dépendances (à l'exception des parties communes générales et/ou parties communes particulières). Chacun des copropriétaires a le droit de jouir de son entité privative dans les limites fixées par le présent règlement et à la condition de ne pas nuire aux droits des autres copropriétaires et de ne rien faire qui puisse compromettre la solidité et l'esthétique du complexe immobilier.

Chacun peut, sous le contrôle et moyennant l'accord préalable, écrit et explicite d'un architecte, modifier comme bon lui semblera, la distribution intérieure de son entité privative, mais sous sa responsabilité à l'égard des affaissements, dégradations et autres accidents et inconvénients qui en seront la conséquence pour un des lots, formant le complexe immobilier, les parties communes générales, les parties communes particulières et les entités privatives des autres copropriétaires, et en tous les cas sans pouvoir porter atteinte aux performances techniques des matériaux et installations mis en œuvre.

Il est interdit aux copropriétaires de faire, même à l'intérieur de leurs entités privatives, aucune modification aux parties communes générales et particulières, sauf à se conformer aux dispositions des statuts du complexe immobilier.

Article 6 : Modifications aux parties communes particulières :

Les travaux de modifications aux 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, ne pourront être décidés que par

LES STATUTS DE L'ACP PAVILLONS A ET B

l'assemblée générale partielle statuant à la majorité des deux-tiers des voix des copropriétaires présents ou représentés, et sous le contrôle d'un architecte, dont les honoraires seront à la charge des copropriétaires faisant exécuter les travaux.

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 propriétaires individuels ou, le cas échéant, l'association partielle 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 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 partielle 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 dans le présent alinéa. Ces travaux débutent au plus tard dans les six mois qui suivent la réception de leur envoi recommandé. A peine de déchéance, les copropriétaires ou, le cas échéant, l'association partielle 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 intérêt légitime dans les situations suivantes :

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

LES STATUTS DE L'ACP PAVILLONS A ET B

- 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 optimalisation 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 d'utilité publique concerné.

Article 8 : Destination des lots :

A ce sujet, il est fait référence à l'acte de base général.

CHAPITRE II : ASSOCIATION PARTIELLE :

Article 9 : Constitution :

L'« **ASSEMBLEE GENERALE PARTICULIERE** » aux termes du présent acte désigne l'assemblée regroupant tous les copropriétaires du lot II.

La constitution, le fonctionnement et les règles relatifs aux assemblées générales plénières seront régis par l'acte de base général propre au complexe immobilier.

Chaque propriétaire d'un lot ou d'une entité privative est membre de l'assemblée générale partielle et participe aux délibérations.

Article 10 : Dénomination :

Cette association sera dénommée : « **ASSOCIATION PARTIELLE DES COPROPRIETAIRES DES RESIDENCES PAVILLONS A ET B** ».

LES STATUTS DE L'ACP PAVILLONS A ET B

Cette dénomination devant être suivie de l'adresse du complexe immobilier. Tous documents émanant de l'association des copropriétaires mentionnent son numéro d'entreprise.

Article 11 : Siège :

Elle a son siège dans le complexe immobilier, à Anderlecht, avenue Marius Renard, numéros 37. Elle est titulaire du numéro d'entreprise suivant : 0850.151.154.

Article 12 : Personnalité juridique - Composition :

L'association partielle dispose de la personnalité juridique. Tous les copropriétaires du lot II sont membres de l'association plénière. Ils disposent chacun d'un nombre de voix égal à sa quote-part dans les parties communes particulières.

Les actes relatifs aux parties communes 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, le sont exclusivement sous le nom de l'association des copropriétaires.

Article 13 : Objet et patrimoine de l'association partielle :

L'association partielle 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 partielle 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

LES STATUTS DE L'ACP PAVILLONS A ET B

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 des charges. Le syndic communique à toutes les parties concernées lors de l'appel de fonds quelle part sera affectée au fonds de réserve.

Article 14 : Solidarité divise des copropriétaires :

Sans préjudice de l'article 577-9, § 5 du Code civil, l'exécution des décisions condamnant l'association partielle peut être poursuivie sur le patrimoine de chaque copropriétaire proportionnellement aux quotes-parts utilisées pour le vote conformément à l'article 577-6, § 6 du Code civil, soit dans l'alinéa 1^{er}, soit dans l'alinéa 2, selon le cas.

Article 15 : Dissolution - Liquidation :

L'association partielle est dissoute de plein droit dès que l'indivision organisée a pris fin.

Elle renaîtra de plein droit si l'indivision venait à renaître. La destruction même totale du complexe n'entraîne pas automatiquement la dissolution de l'association partielle.

L'assemblée générale particulière peut dissoudre l'association particulière. Cette décision doit être prise à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires et être constatée par acte authentique, soumis à la transcription.

Toutefois, l'assemblée générale particulière ne pourra la dissoudre si le lot reste soumis aux articles 577-2 à 577-14 du Code civil.

L'association partielle peut enfin être dissoute par le juge à la demande de tout intéressé pouvant faire état d'un juste motif. L'association partielle subsiste pour les besoins de sa liquidation. Elle mentionne dans toutes les pièces qu'elle est en liquidation. Son siège demeure dans le lot, objet des présents statuts.

L'assemblée générale partielle, ou si celle-ci reste en défaut de le faire, le syndic particulier désigne un ou plusieurs liquidateurs. Cette nomination est constatée dans l'acte authentique. Les dispositions du code des sociétés s'appliquent à la liquidation de l'association partielle.

L'acte constatant la clôture de la liquidation doit être notarié et transcrit au bureau compétent

LES STATUTS DE L'ACP PAVILLONS A ET B

de l'Administration générale de la Documentation patrimoniale.

Toutes actions intentées contre les copropriétaires, l'association partielle, le syndic particulier et les liquidateurs se prescrivent par cinq ans à compter de cette transcription. L'acte de clôture de liquidation contient :

- a) l'endroit désigné par l'assemblée générale particulière où les livres et documents de l'association partielle seront conservés pendant cinq ans au moins à compter de ladite transcription ;
- b) 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.

Article 16 : Actions en justice - Frais :

L'association partielle a qualité pour agir en justice, tant en demandant qu'en défendant. Elle est valablement représentée par le syndic particulier.

Nonobstant l'article 577-5, § 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.

CHAPITRE III : CHARGES ET RECETTES COMMUNES GENEREES PAR LES PARTIES COMMUNES PARTICULIERES :

I. Charges communes particulières :

Article 17 : Énumération des charges :

Les charges communes particulières générées par les parties communes particulières sont, de façon générale, les dépenses nécessaires à l'entretien et à la réparation des parties communes particulières, les frais de consommation des installations communes particulières, les indemnités dues par la sous-copropriété constituée en faute, les primes des polices

LES STATUTS DE L'ACP PAVILLONS A ET B

d'assurance souscrite pour l'ensemble de la sous-copropriété et pour couvrir la responsabilité civile de l'association partielle, les frais de reconstruction du lot détruit. L'énumération qui précède est exemplative et non limitative. Outre ce qui est dit ci-dessus, les charges communes particulières générées par les parties communes particulières comprennent notamment :

- a) les frais d'entretien, de maintenance et de renouvellement des parties privatives au sens des présents statuts de la copropriété générale ;
- b) les frais d'assurances éventuels propres à chacun de ces lots ;
- c) les frais de fonctionnement des utilités desservant exclusivement chacun de ces lots ;
- d) l'électricité et l'eau de la ville pour les services propres à chacun de ces lots ;
- e) les frais dus à la société de maintenance dans le cadre du contrat pour la gestion des déchets ménagers et des locaux poubelles.

En vertu de cette règle, chaque lot supportera donc exclusivement les charges dont les entités privatives qui le composent ont seuls l'utilité.

Sont également considérées comme charges privatives propres aux différents lots :

- (i) Les consommations individuelles d'énergie (en ce compris la consommation liée au chauffage ou le cas échéant au refroidissement de chaque lot ou entité privative composant un lot placé sous un régime de sous-copropriété partielle et de l'électricité. Tous frais relatifs à ces services, sont payés et supportés par chaque copropriétaire concerné. Au cas où il n'y aurait qu'un compteur général pour l'eau de ville, l'abonnement et la consommation de ce compteur seront considérés comme dépenses communes.
- (ii) Les frais d'entretien et de réparation de la ou des parties communes générales du complexe immobilier dont la jouissance privative et exclusive est réservée aux seuls copropriétaires ou occupants d'un lot ou d'une entité privative bien déterminée.

Article 18 : Répartition des charges communes particulières :

1. Principe :

Sauf règles particulières de répartition des charges communes particulières, les charges communes particulières se répartissent entre tous les copropriétaires, dans la proportion de la quote-part respective dans les parties communes particulières liées à l'entité privative, dont ils sont propriétaires.

2. Impôts :

A moins que les impôts relatifs au lot ne soient établis directement sur des entités privatives, les impôts seront réputés charges communes particulières.

3. Responsabilité du fait du lot :

La responsabilité du fait du lot (article 1386 du Code civil) et, de façon générale, toutes les charges générées à raison de l'existence du lot se répartissent suivant la règle de principe établie ci-dessus, pour autant, bien entendu, qu'il s'agisse de charges générées par les parties communes particulières et sans préjudice au recours que l'association partielle pourrait avoir contre celui dont la responsabilité serait engagée, tiers, ou copropriétaire d'une entité privative.

4. Augmentation des charges :

Dans le cas où un copropriétaire augmenterait les charges communes particulières pour son compte personnel, il devra supporter seul cette augmentation.

Le supplément d'intervention sera établi par l'assemblée particulière à la majorité des quatre-vingtièmes des voix 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.

Tout copropriétaire peut également demander au juge de rectifier le mode de répartition des charges si celui-ci lui 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.

5. Répartition pratique des charges communes particulières :

Il incombe au syndic particulier du lot de procéder à la répartition des charges communes particulières.

Cette répartition se fera par lui ou ses services suivant les règles arrêtées ci-dessus entre les différents copropriétaires composant la sous-copropriété.

Article 19 : Provision, établissement des comptes de copropriété relatifs aux charges communes particulières, règlement et recouvrement des charges communes particulières :

1. Provision :

Le syndic particulier est autorisé, pour faire face aux dépenses courantes tombant dans la définition des charges communes particulières, à réclamer aux copropriétaires une provision dont le montant est fixé par l'assemblée particulière, mais qui en toute hypothèse devra permettre de couvrir au minimum le montant semestriel total des charges communes particulières, en prenant comme période de référence, celle de la même période de six mois de l'année précédente, le tout de façon à garantir au maximum la fourniture des services généraux ayant générés lesdites charges communes particulières, en toutes circonstances.

L'appel aux provisions se fera aux copropriétaires du bâtiment.

2. Etablissement des comptes de copropriété relatifs aux charges communes particulières :

Le compte des charges communes particulières est établi annuellement, de manière claire, précise et détaillée suivant le plan comptable minimum normalisé à établir par Arrêté Royal. Les comptes de gestion du syndic particulier sont présentés à l'approbation de l'assemblée particulière annuelle, par ce dernier, qui en reçoit décharge s'il échet.

Ces comptes annuels du syndic particulier à soumettre à l'approbation de l'assemblée particulière, sont clôturés en fin d'année comptable, dont la date est fixée par décision prise en assemblée particulière statuant à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.

LES STATUTS DE L'ACP PAVILLONS A ET B

Le syndic particulier devra les joindre à la convocation des copropriétaires à l'assemblée particulière ordinaire.

Le commissaire aux comptes ou le collège de commissaires aux comptes, désigné par l'assemblée particulière, a mandat de vérifier les comptes de l'association partielle avec les pièces justificatives, il en fera rapport à l'assemblée particulière de sa mission, en faisant ses propositions.

Les comptes de l'association partielle doivent être établis de manière claire, précise et détaillée. Le syndic particulier peut tenir une comptabilité simplifiée reflétant au minimum les recettes et les dépenses, la situation de la trésorerie ainsi que les mouvements des disponibilités en espèces et en compte, le montant du fonds de roulement général et du fonds de réserve général, ainsi que les créances et les dettes des associations partielles. L'assemblée particulière, statuant à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, peut imposer la tenue d'une comptabilité à partie double.

Le syndic particulier détermine la quote-part de chaque copropriétaire dans ces comptes annuels en faisant état des provisions versées par chacun d'eux.

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

3. Règlement des charges communes particulières :

Le règlement des charges communes particulières incombant à un copropriétaire doit se faire, au plus tard dans la quinzaine de l'envoi du compte.

En cas de retard de paiement les sommes dues seront de plein droit et sans mise en demeure préalable productives d'intérêt au taux Euribor trois mois, majoré de 100 points de base, depuis la date de leur exigibilité, jusqu'au jour du paiement intégral effectif.

Le paiement des charges communes particulières n'emporte pas approbation des comptes, celle-ci demeurant du ressort de l'assemblée particulière.

Le paiement des charges communes particulières se fera par le copropriétaire concerné.

4. Recouvrement des charges communes particulières :

Le syndic particulier, en sa qualité d'organe de l'association partielle, est tenu de prendre toutes mesures pour la sauvegarde des créances de la collectivité des copropriétaires au sein du bâtiment.

A cette fin, le syndic particulier est autorisé pour le recouvrement des charges communes particulières :

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

Il fera exécuter les décisions obtenues par toutes voies d'exécution, y compris la saisie de tous biens meubles et immeubles du défaillant.

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

Le syndic particulier peut en outre réclamer des frais de dossier pour tout litige qui serait transmis à l'avocat de l'association partielle.

Le syndic particulier devra souscrire aux frais de l'association partielle une assurance protection juridique pour s'assurer contre les litiges qui peuvent survenir entre :

- l'association partielle et un de ses membres.
- l'association partielle et une autre association partielle.
- l'association partielle et l'association plénière.

Les primes payées dans le cadre de cette assurance seront également constitutives de charges communes particulières.

b) Si l'appartement du défaillant est soit aliéné à titre onéreux, soit donné en location, le syndic particulier pourra au nom de l'association particulière, obtenir du juge l'autorisation de procéder à une saisie-arrêt entre les mains du notaire instrumentant dont question à l'article 577-11 du Code civil, afin de toucher directement du tiers acquéreur ou du locataire le prix de l'aliénation ou le montant du loyer, à concurrence des sommes dues à l'association particulière.

LES STATUTS DE L'ACP PAVILLONS A ET B

Le locataire ou occupant, en application des présentes dispositions, ne peut s'opposer à ces paiements et sera valablement libéré à l'égard de son bailleur des sommes pour lesquelles le syndic particulier lui aura donné quittance.

c) A réclamer aux copropriétaires, en proportion des quotes-parts dans les parties communes particulières rattachées à l'entité privative concernée dont ils sont propriétaires, la quote-part des copropriétaires défaillants dans les charges communes particulières, à titre de provision.

Tous les copropriétaires au sein du bâtiment sont réputés expressément se rallier en ce qui les concerne individuellement à cette procédure et marquer d'ores et déjà leur complet accord sur la délégation de pouvoirs que comporte, à leur égard et à celui de leurs locataires, la mise en application éventuelle des susdites dispositions.

Durant la carence d'un défaillant, les autres copropriétaires devront suppléer à la carence et fournir les sommes nécessaires à la bonne marche des services communs généraux.

Article 20 : Fonds de roulement - Fonds de réserve :

1. Fonds de roulement :

Le syndic particulier aura, la gestion du fonds de roulement relatif à la sous-copropriété.

On entend par « fonds de roulement » la somme des avances faites par les copropriétaires, à titre de provision, pour couvrir les dépenses périodiques liés aux parties communes particulières, les frais de gérance et tous les frais constitutifs de charges communes particulières dont question ci-dessus. Ces avances seront versées sur un ou plusieurs comptes ouverts au nom de l'association partielle, auprès d'une banque belge de premier ordre, et géré(s) par le syndic particulier. Toutes les charges périodiques de la sous-copropriété seront payées au moyen de ce fonds de roulement, et toutes les recettes, concernant la sous-copropriété, seront versées sur ce ou ces compte(s) constituant le fonds de roulement et en général tous les mouvements de fonds s'opéreront au moyen de ces comptes.

Ce « fonds de roulement » sera comme indiqué ci-avant alimenté par des versements à faire par les copropriétaires conformément aux dispositions relatives au règlement des charges, chacun en proportion de sa part dans les parties communes particulières.

LES STATUTS DE L'ACP PAVILLONS A ET B

Le montant et la date de ces versements seront arrêtés lors de l'assemblée particulière ordinaire.

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

En cas de dépenses exceptionnelles : paiements d'impôts, primes d'assurances, exécution de travaux, etc., le syndic particulier pourra faire appel à une provision supplémentaire.

2. Fonds de réserve :

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

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, et en général toutes les grosses réparations, et le remplacement de toute partie commune particulière qui deviendront nécessaires.

Pour le surplus, dès la création du fonds de réserve, toutes les règles exposées ci-dessus concernant le fonds de roulement seront applicables mutatis mutandis au fonds de réserve, sauf décision contraire expresse de l'assemblée particulière.

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 partielle.

Article 21 : Modification de la répartition des charges :

L'assemblée particulière statuant à la majorité des quatre-cinquièmes des voix des copropriétaires présents ou représentés peut décider de modifier la répartition des charges communes particulières.

LES STATUTS DE L'ACP PAVILLONS A ET B

Si la nouvelle répartition a des effets antérieurs à la date de la décision de l'assemblée particulière ou du jugement coulé en force de chose jugée, le syndic particulier doit établir, dans le mois de celle-ci, un nouveau décompte, sans que ce décompte doive remonter à plus de cinq ans.

Ce décompte doit être approuvé, à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, par l'assemblée particulière convoquée par les soins du syndic particulier dans les deux mois de ladite décision.

Ce décompte reprendra les sommes à rembourser à chaque entité privative dont les quotes-parts dans les charges ont été revues à la baisse, et celles à payer par chaque entité privative dont les quotes-parts dans les charges ont été revues à la hausse.

Ces paiements doivent s'effectuer sans intérêt dans les deux mois qui suivent l'assemblée particulière ayant approuvé ce décompte.

La créance ou la dette dont question ci-avant est réputée prescrite pour la période excédant cinq ans avant la décision de l'assemblée particulière ou du jugement coulé en force de chose jugée prononçant la modification de la répartition des charges communes particulières.

II. Recettes générées par les parties communes particulières :

Article 22 : Recettes :

Dans le cas où des recettes communes seraient effectuées à raison des parties communes particulières, elles seront acquises à l'association partielle qui décidera de leur affectation.

III. Cession d'un lot :

Article 23 : Cession d'un lot :

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

Avant la signature de la convention, ou de l'offre d'achat ou de la promesse d'achat portant sur un lot ou une entité privative, le notaire instrumentant, toute personne agissant en tant qu'intermédiaire professionnel ou le copropriétaire sortant, selon le cas, transmet au copropriétaire entrant les informations et documents communiqués par le syndic général et par le syndic particulier dont fait partie l'entité privative concernée, dans les quinze jours de

LES STATUTS DE L'ACP PAVILLONS A ET B

leur demande, à savoir :

En ce qui concerne la copropriété générale :

L'ensemble des informations et documents qui sont à communiquer par application des dispositions de l'acte de base général.

En ce qui concerne l'association partielle :

1° le montant du fonds de roulement de la sous-copropriété et du fonds de réserve de la sous-copropriété dont question ci-avant ;

2° le montant des arriérés éventuels dus par le copropriétaire sortant de l'entité privative concernée, 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 particulière avant la date certaine du transfert de propriété ou du droit réel conférant la jouissance de l'entité privative à son titulaire ;

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

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

6° une copie du dernier bilan approuvé par l'assemblée particulière.

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

b) Obligations du notaire instrumentant en cas de cession d'un lot ou d'une entité privative :

Outre les obligations incombant au notaire instrumentant envers le syndic général, le notaire instrumentant est tenu, en cas d'acte entre vifs translatif ou déclaratif de propriété ou de

LES STATUTS DE L'ACP PAVILLONS A ET B

transfert pour cause de mort d'un propriétaire d'un lot, de requérir le syndic particulier, 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 particulière relativement aux parties communes particulières du bâtiment ou le syndic particulier avant la date certaine du transfert de la propriété ou du droit réel conférant la jouissance de l'entité privative à son titulaire, mais dont le paiement est demandé par le syndic particulier postérieurement à cette date, avec l'indication de la quote-part dans ces dépenses de l'entité privative concernée ;

2° un état des appels de fonds approuvés par l'assemblée particulière avant la date certaine du transfert de la propriété ou du droit réel conférant la jouissance de l'entité privative à son titulaire et le coût des travaux urgents dont le paiement est demandé par le syndic particulier postérieurement à cette date, avec l'indication de la quote-part dans ces appels de fonds de l'entité privative concernée ;

3° un état des frais liés à l'acquisition de parties communes particulières, décidés par l'assemblée particulière avant la date certaine du transfert de la propriété ou du droit réel conférant la jouissance de l'entité privative à son titulaire, mais dont le paiement est demandé par le syndic particulier postérieurement à cette date, avec l'indication de la quote-part dans ces dépenses dont fait partie l'entité privative concernée ;

4° un état des dettes certaines dues par l'association partielle à la suite de litiges nés antérieurement à la date certaine du transfert de la propriété ou du droit réel conférant la jouissance de l'entité privative à son titulaire, mais dont le paiement est demandé par le syndic particulier postérieurement à cette date, avec l'indication de la quote-part dans ces dettes de l'entité privative concernée.

Si le copropriétaire entrant n'est pas encore en possession des documents repris au point a) du présent article et que la convention sous seing privé ne mentionne pas leur réception par celui-ci, le notaire requiert le syndic particulier, 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.

LES STATUTS DE L'ACP PAVILLONS A ET B

A défaut de réponse du syndic particulier 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 :

Sans préjudice de conventions contraires 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 particulière, si celle-ci a eu lieu entre la conclusion de la convention 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 partielle 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 particulier ; 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 particulière décide souverainement de son affectation ;

4° le notaire instrumentant informe le syndic particulier, dans les trente jours, de la date de la passation de l'acte authentique, de l'identification du lot privatif 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 577-6, § 1^{er}, alinéa 2 du Code civil.

d) Décomptes de la quote-part des charges communes particulières se rapportant à l'entité privative cédée :

C'est au syndic général qu'il incombe d'établir le décompte de la quote-part des charges communes générales (ordinaires et extraordinaires) se rapportant à l'entité privative concernée. C'est au syndic particulier de l'association partielle dont fait partie l'entité privative cédée qu'il incombe d'établir dans le cadre de ses propres décomptes des charges communes particulières se rapportant à l'entité privative concernée, qu'il incombe, sur base des décomptes établis par le syndic général pour les charges communes générales périodiques, d'établir le décompte de la quote-part des charges communes générales (ordinaires et extraordinaires) se rapportant à l'entité privative concernée, et ce, en appliquant les règles définies à cet égard dans les actes de base particuliers.

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 577-1, §§ 1er 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 général et le syndic particulier par envoi recommandé 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.

CHAPITRE IV : TRAVAUX ET REPARATIONS ENTRETIEN :

Article 24 : Généralités :

Les réparations et travaux aux choses communes particulières sont supportés par les copropriétaires, suivant la quotité de chacun dans les parties communes particulières, sauf dans les cas où les statuts en décident autrement.

Article 25 : Genre de réparations et travaux :

Les réparations et travaux sont répartis en deux catégories :

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

Article 26 : Actes conservatoires et d'administration provisoire :

Le syndic particulier dispose des pleins pouvoirs pour exécuter les travaux ayant un caractère conservatoire, sans devoir demander l'autorisation de l'assemblée partielle. 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 27 : Autres réparations ou travaux :

Ces travaux peuvent être demandés par le syndic particulier ou par un copropriétaire. Ils sont soumis à l'assemblée partielle plénière 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 28 : Absence de décision de l'assemblée partielle :

Lorsqu'au sein de l'assemblée partielle, la majorité requise ne peut être atteinte, tout

LES STATUTS DE L'ACP PAVILLONS A ET B

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 particulières. 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 particulières, lorsque l'assemblée partielle s'y oppose sans juste motif.

Article 29 : Servitudes relatives aux travaux :

Si le syndic particulier le juge nécessaire, les copropriétaires doivent donner accès, par leurs locaux privés (occupés ou non), pour tous contrôles, réparations, entretien et nettoyage des parties communes particulières ; il en sera de même pour les contrôles éventuels des canalisations privées, si leur examen est jugé nécessaire par le syndic particulier.

Ils doivent, de même, donner accès à leurs locaux, sans indemnité, aux architectes, entrepreneurs, etc., exécutant des réparations et travaux nécessaires aux choses communes ou aux parties privées appartenant à d'autres copropriétaires, étant entendu que les travaux doivent être exécutés avec toute la célérité désirable.

A moins qu'il ne s'agisse de réparations urgentes, cet accès ne pourra être demandé du premier juillet au trente et un août, ni du vingt-quatre au trente et un décembre.

Si les propriétaires ou les occupants s'absentent, ils doivent obligatoirement remettre une clef de leur lot privatif à un mandataire, dont le nom et l'adresse devront être connus du syndic particulier, de manière à pouvoir accéder aux locaux privatifs, si la chose est nécessaire.

Tout contrevenant à cette disposition supporterait exclusivement les frais supplémentaires résultant de l'omission.

Les copropriétaires devront supporter sans indemnité les inconvénients résultant des réparations aux choses communes, qui seront décidées d'après les règles ci-dessus, quelle qu'en soit la durée.

De même, pendant toute la durée des travaux de la construction du lot, les copropriétaires devront également supporter, sans pouvoir prétendre à aucune indemnité, les inconvénients d'une interruption momentanée dans les services communs au cours des travaux de parachèvement aux parties communes ou autres parties privatives du lot.

LES STATUTS DE L'ACP PAVILLONS A ET B

Les hommes de métier pourront donc avoir accès dans les parties où devront s'effectuer lesdits travaux et les matériaux à mettre en œuvre pourront donc, pendant toute cette période, être véhiculés dans les parties communes du lot.

Article 30 : Abords - Zones de parc :

Les abords sont des parties communes particulières dont chaque copropriétaire possède une quote-part.

CHAPITRE V : ASSURANCES :

Article 31 : Risques :

1. Les responsabilités pouvant naître du chef des parties communes particulières du lot sont supportées par tous les copropriétaires au prorata du nombre de quotes-parts qu'ils possèdent dans les parties communes particulières rattachées à leur entité privative, que le recours soit exercé par l'un des copropriétaires ou par un tiers quelconque.

2. Nonobstant les principes de responsabilité ci-dessus, l'assurance couvrant ces responsabilités est souscrite en commun par associations partielles de copropriétaires pour l'ensemble des sept lots composant le complexe immobilier.

Article 32 : Types d'assurances :

1. Certaines assurances doivent obligatoirement être souscrites par le syndic particulier, pour compte de qui il appartiendra, aux frais des copropriétaires :

Assurance commune contre l'incendie et les périls connexes :

L'assurance commune contre l'incendie et les périls connexes est une charge commune générale.

Il est fait référence à ce qui est stipulé dans l'acte de base général à ce sujet.

LES STATUTS DE L'ACP PAVILLONS A ET B

Assurance du personnel salarié :

Une assurance sera contractée pour couvrir de la responsabilité pouvant incomber aux copropriétaires sur base de l'article 1384 du Code civil pour le personnel ouvrier, employé, utilisé par l'association partielle.

Si l'association partielle emploie du personnel salarié, une assurance accidents du travail et sur le chemin du travail, de même qu'une assurance de responsabilité civile envers les tiers, doivent être souscrites.

Les polices devront contenir la stipulation suivante : « *seront considérés comme « tiers », les copropriétaires, associations plénières et partielles, les occupants à un titre quelconque, le syndic général, les syndic particuliers ou délégués ou ad hoc, les femmes d'ouvrage, les membres du personnel, soit au service de la copropriété générale, soit au service d'une copropriété particulière ou encore d'un copropriétaire.* »

Les indemnités seront affectées par le syndic particulier à réparer le dommage subi par la victime.

En cas d'insuffisance du montant de l'indemnité payée par l'assureur, le surplus sera récupéré par le syndic particulier, par toutes voies de droit, à charge de l'auteur ou des auteurs du dommage, et de ceux qui auront été reconnus civilement responsables.

Assurance responsabilité civile du syndic particulier :

Cette assurance est souscrite en faveur du syndic particulier, s'il est un copropriétaire non professionnel exerçant son mandat à titre gratuit.

Assurance responsabilité civile des membres du conseil de copropriété :

Cette assurance est souscrite en faveur de ses membres.

2. D'autres assurances peuvent être souscrites par le syndic particulier si l'assemblée générale particulière le décide à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.

3. Les capitaux assurés sont déterminés par l'assemblée générale particulière. Les copropriétaires qui estiment ces capitaux insuffisants ont la faculté de contracter une

LES STATUTS DE L'ACP PAVILLONS A ET B

assurance supplémentaire pour leur compte, à condition d'en supporter la charge. Ils ont seuls droit au supplément d'indemnité provenant de cette assurance et en disposent librement.

4. Toute surprime est à la charge personnelle de celui des copropriétaires qui en est la cause. Si une surprime est due, du chef de la profession ou de l'activité artisanale, industrielle ou de bureaux exercée par un des copropriétaires, ou plus généralement, pour toute raison inhérente à l'occupation de l'une ou l'autre entité privative, cette surprime sera à charge exclusive de ce dernier.

5. Lorsque le contrat d'assurance des biens (assurance incendie et autres périls) et/ou le contrat d'assurance de responsabilité civile prévoit une franchise à charge du ou des assurés, celle-ci sera supportée par :

- a) l'association partielle des copropriétaires, à titre de charge commune particulière, si le dommage trouve son origine dans une partie commune particulière ;
- b) les copropriétaires des lots concernés, au prorata de leurs quotes-parts dans les parties communes particulières, si le dommage trouve son origine conjointement dans plusieurs entités privatives.

Article 33 : Souscription des polices - Sinistres :

1. Le syndic particulier souscrit, renouvelle, remplace ou modifie les polices d'assurances, pour compte de qui il appartiendra, aux frais de l'association partielle.

Sauf dérogation écrite et préalable accordée par l'assemblée générale particulière, le syndic particulier ne peut intervenir comme courtier ou agent d'assurances des contrats qu'il souscrit pour le compte de la sous-copropriété.

2. Les décisions relatives aux clauses et conditions des contrats d'assurances à souscrire par le syndic particulier sont ratifiées par l'assemblée générale particulière des copropriétaires statuant à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés. A défaut de ratification, les contrats souscrits par le syndic particulier subsisteront jusqu'à leur terme, sans préjudice de leur dénonciation dans les termes et délais contractuels.

Les copropriétaires sont tenus de prêter leur concours, quand il sera demandé, pour la conclusion et l'exécution des contrats d'assurances et la signature des actes nécessaires, à

LES STATUTS DE L'ACP PAVILLONS A ET B

défaut de quoi le syndic particulier pourra, de plein droit et sans devoir notifier aucune mise en demeure, les signer valablement à leur place.

3. L'association partielle de copropriétaires et copropriétaires pourront se faire délivrer à leurs frais une copie des polices qui les intéressent.

CHAPITRE VI : SINISTRES :

Article 34 : Généralités :

1. En cas de sinistre, le syndic particulier veillera à prendre rapidement les mesures urgentes et nécessaires pour mettre fin à la cause du dommage ou pour limiter l'étendue et la gravité des dommages, conformément aux clauses des contrats d'assurances.

Les copropriétaires et l'association partielle sont tenus de prêter leur concours à l'exécution de ces mesures, à défaut de quoi le syndic particulier peut, de plein droit et sans devoir notifier aucune mise en demeure, intervenir directement même dans une entité privative.

2. Le syndic particulier, le cas échéant en collaboration étroite avec le syndic général, supervise tous les travaux de remise en état à effectuer à la suite des dégâts.

3. L'utilisation des indemnités sera réglée comme suit :

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

b) Si le sinistre est total, l'assemblée partielle, statuant à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires, pourra décider la reconstruction totale de l'entité privative ou sa démolition.

CHAPITRE VII : ACTIONS EN JUSTICE :

Article 35 : Actions en justice :

a) Par l'association partielle :

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

Nonobstant l'article 577-5, § 3 du Code civil, l'association partielle a le droit d'agir en justice, 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 particulières, ou relatifs à la gestion de celles-ci, ainsi qu'en vue de la modification des quotes-parts dans les parties communes particulières ou de la modification de la répartition des charges.

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

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

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

b) Par un copropriétaire :

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

LES STATUTS DE L'ACP PAVILLONS A ET B

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

Cette action doit être intentée dans un délai de quatre mois à compter de la date à laquelle l'assemblée générale particulière 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 particulières. 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 particulières, lorsque l'assemblée partielle s'y oppose sans juste motif.

Dès qu'il a intenté l'une des actions visées aux §§ 3 et 4 de l'article 577-9 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 particulières, 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 particulière 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 particulière et prenne à sa place la décision requise.

Le copropriétaire, demandeur ou défendeur dans une procédure l'opposant à l'association partielle, participe aux provisions pour les frais et honoraires judiciaires et extrajudiciaires, sans préjudice des décomptes ultérieurs.

LES STATUTS DE L'ACP PAVILLONS A ET B

Le copropriétaire défendeur engagé dans une procédure judiciaire intentée par l'association partielle, 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 partielle.

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

c) Par un occupant :

Toute personne occupant du lot en vertu d'un droit personnel ou réel mais ne disposant pas du droit de vote à l'assemblée générale particulière 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 particulière, 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 577-10, §4, 2° du Code civil et au plus tard dans les quatre mois de la date de l'assemblée générale.

LES STATUTS DE L'ACP PAVILLONS A ET B

<u>TABLE DES MATIERES</u>

EXPOSE GENERAL

CHAPITRE I : COPROPRIETE INDIVISE ET PROPRIETE PRIVATIVE

Article 1 : Division du présent lot en parties communes particulières et des parties privatives

Article 2 : Répartition des parties communes particulières

Article 3 : Modification des lots ou entités privatives

Article 4 : Les parties communes particulières

Article 5 : Détermination des parties privatives

Article 6 : Modifications aux parties communes particulières

Article 7 : Travaux d'optimisation de l'infrastructure

Article 8 : Destination des lots

CHAPITRE II : ASSOCIATION PARTIELLE

Article 9 : Constitution

Article 10 : Dénomination

Article 11 : Siège

Article 12 : Personnalité juridique - Composition

Article 13 : Objet et patrimoine de l'association partielle

Article 14 : Solidarité divise des copropriétaires

Article 15 : Dissolution - Liquidation

Article 16 : Actions en justice - Frais

LES STATUTS DE L'ACP PAVILLONS A ET B

CHAPITRE III : CHARGES ET RECETTES COMMUNES GENEREES PAR LES PARTIES COMMUNES PARTICULIERES

Article 17 : Énumération des charges

Article 18 : Répartition des charges communes particulières

Article 19 : Provision, établissement des comptes de copropriété relatifs aux charges communes particulières, règlement et recouvrement des charges communes particulières

Article 20 : Fonds de roulement - Fonds de réserve

Article 21 : Modification de la répartition des charges

Article 22 : Recettes

Article 23 : Cession d'un lot

CHAPITRE IV : TRAVAUX ET REPARATIONS ENTRETIEN

Article 24 : Généralités

Article 25 : Genre de réparations et travaux

Article 26 : Actes conservatoires et d'administration provisoire

Article 27 : Autres réparations ou travaux

Article 28 : Absence de décision de l'assemblée partielle

Article 29 : Servitudes relatives aux travaux

Article 30 : Abords - Zones de parc

CHAPITRE V : ASSURANCES

Article 31 : Risques

Article 32 : Types d'assurances

Article 33 : Souscription des polices - Sinistres

LES STATUTS DE L'ACP PAVILLONS A ET B

CHAPITRE VI : SINISTRES

Article 34 : Généralités

CHAPITRE VII : ACTIONS EN JUSTICE

Article 35 : Actions en justice

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

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

TABLE DES MATIERES

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