



Le 30/09/2020

ADAPTATION DES STATUTS

DE LA « RESIDENCE CASSANDRA ET DONATELLO »

Située à Evere, rue Colonel Bourg, 154-156, 1140

N° d'entreprise : 0837.407.730

LES STATUTS DE L'ACP CASSANDRA ET DONATELLO

ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES
DE LA « RESIDENCE CASSANDRA ET DONATELLO »

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 22 avril 2002 de Maître **Jean-Paul VERNIMMEN**, Notaire résidant à Rhode-Saint-Genèse, enregistré à *, le 26 avril 2002, * rôle (s), * renvoi (s), organisant les statuts de la copropriété et de l'indivision forcée de la résidence « **CASSANDRA ET DONATELLO** » ;

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 CASSANDRA ET DONATELLO

décision préalable de l'assemblée générale. Le cas échéant, le syndic communique cette information à la prochaine réunion.

Qu'il est précisé à l'acte du 22 avril 2002 :

A COMPARU

La Société Anonyme « BUILDING CLASSICS », ayant son siège social à Dendermonde, Hoogveld 44, immatriculée au registre de commerce de Dendermonde sous le numéro 47.389, assujettie à la TVA sous le numéro 447.733.687, constituée suivant acte reçu par le notaire Philippe Brusselmans à Geraardsbergen le vingt-cinq juin mil neuf cent nonante-deux, publié par extrait aux annexes au Moniteur belge du vingt et un juillet suivant sous le numéro 920721-564, et dont les statuts ont été modifiés suivant acte reçu par le notaire Brusselmans prénommé le vingt-cinq mars mil neuf cent nonante-sept, publié par extrait aux annexes au Moniteur belge du douze avril suivant sous le numéro 970412-335.

Ici représentée par deux de ses administrateurs conformément à l'article 17 des statuts, nommés en leur fonction d'administrateur par l'assemblée générale tenue in fine de l'acte constitutif précité et renommés en leur dite fonction par décision de l'assemblée générale tenue le deux mars mil neuf cent nonante-huit, publiée aux annexes au Moniteur belge du vingt-deux avril suivant sous le numéro 980422-602, étant :

- madame Nicole Mortier, administrateur-délégué, demeurant à Geraardsbergen, Guilleminlaan 195, et ;
- monsieur Frans De Spiegeleer, président, demeurant à Zottegem, Opstalstraat 2.

Ci-après dénommée « le comparant ».

Exposé préliminaire :

Le comparant nous a préalablement exposé ce qui suit :

- 1) Il est propriétaire d'un terrain situé à Evere, rue Colonel Bourg 154-156, plus amplement décrit ci-après.
- 2) Une demande a été introduite par le comparant, tendant à l'octroi d'un permis de bâtir à délivrer par le Collège des Bourgmestre et Echevins de la commune de Evere. Ce permis a été

LES STATUTS DE L'ACP CASSANDRA ET DONATELLO

délivré le vingt mars deux mil pour le numéro 154 (phase I) et le cinq juillet deux mil pour le numéro 156 (phase II).

Ils resteront ainsi que leurs annexes, joints au présent acte pour former un tout indivisible avec celui-ci.

3) Le comparant a construit sur le terrain prédécrit un immeuble à appartements multiples, ensemble destiné en tout ou en partie à la cession par lots juridiquement distincts.

TITRE I : ACTE DE BASE

Généralités :

Le présent acte crée les statuts du bien qui est placé sous le régime de la copropriété et de l'indivision forcée. Il est constitué de l'acte de base comprenant la description de l'ensemble immobilier, des parties privatives et communes ainsi que la fixation de la quote-part des parties communes afférentes à chaque partie privative, et du règlement de copropriété.

Exposé :

Cet exposé fait, le comparant nous a requis d'acter en la forme authentique l'acte de base et le règlement de copropriété qui forment ensemble les statuts de l'immeuble, ainsi que le règlement d'ordre intérieur.

I. Description du bien :

Commune de Evere (deuxième division) :

Un immeuble à appartements érigé sur une parcelle de terrain sis à front de la rue Colonel Bourg (anciennement rue Georges de Lombaerde), cadastrée section C, partie du numéro 109/L/4, pour une superficie d'après mesurage relaté ci-après de vingt-trois ares quarante-cinq centiares dix-sept dixmilliares (23a-45ca-17dma), actuellement cadastré section C, numéro 109/Z/4, pour une superficie de vingt-trois ares quarante-cinq centiares (23a-45ca).

LES STATUTS DE L'ACP CASSANDRA ET DONATELLO

Plan de mesurage :

Tel et ainsi que ce bien figure et se trouve décrit sous liséré rose comme le lot « II B » au plan avec procès-verbal de mesurage, dressé par monsieur Jean-Jacques DE SMET, géomètre-expert-immobilier, à Bruxelles-Haren, en date du quatorze décembre mil neuf cent nonante-neuf, lequel plan est resté annexé au titre de propriété du comparant.

Origine de propriété trentenaire :

Le comparant déclare être propriétaire du bien prédécrit comme suit :

- les constructions pour les avoir fait ériger à ses frais, et ;
- le terrain pour l'avoir acquis de monsieur Georges Pierre Aloïs DUPONT, sans profession, à Monte-Carlo (Monaco), en vertu de l'acte reçu par le notaire Jean-Paul Vernimmen, soussigné, à Rhode-Saint-Genèse, et le notaire Michel Gernaij à Saint-Josse-ten-Noode, en date du vingt-trois mars deux mil, transcrit au troisième bureau des hypothèques à Bruxelles, le vingt avril suivant, volume 13.310, numéro 1.

Monsieur Georges DUPONT, prénommé, était propriétaire du bien prédécrit pour lui avoir été attribué sous plus grande contenance lors du partage entre lui et sa sœur madame Claudine Céline Roberte Marie Ghislaine DUPONT, sans profession, à Woluwe-Saint-Lambert, en vertu de l'acte reçu par le notaire Michel Gernaij à Saint-Josse-ten-Noode, le premier août mil neuf cent quatre-vingt-huit, transcrit au troisième bureau des hypothèques à Bruxelles, le vingt-deux septembre suivant, volume 10.088, numéro 20.

Monsieur Georges DUPONT et madame Claudine DUPONT, prénommés, en étaient propriétaires comme suit :

Originellement, le bien appartenait à 1) monsieur Paul Pierre Ghislain DUPONT, industriel, à Woluwe-Saint-Lambert et à 2) monsieur Joseph Jean Baptiste DUPONT, sans profession, à Woluwe-Saint-Lambert, chacun à concurrence de la moitié indivise en pleine propriété, pour l'avoir acquis dans la succession de leurs parents, monsieur Pierre Henri Antoine DUPONT, décédé intestat à Woluwe-Saint-Lambert, le vingt-huit mars mil neuf cent cinquante-six, et son épouse madame Prudente Céline TAMIGNEAUX, décédée intestat à Woluwe-Saint-Lambert, le quinze janvier mil neuf cent soixante-huit, laissant pour seuls et uniques héritiers

LES STATUTS DE L'ACP CASSANDRA ET DONATELLO

légaux et réservataires leurs deux fils messieurs Paul et Joseph DUPONT, qui sont devenus seuls propriétaires indivis du bien prédécrit, chacun à concurrence de la moitié indivise.

En vertu de l'acte reçu par le notaire Michel Gernaij à Saint-Josse-ten-Noode, et le notaire Guy Wackers à Molenbeek-Saint-Jean, le trois juin mil neuf cent septante-cinq, transcrit au troisième bureau des hypothèques à Bruxelles le seize juillet suivant, volume 7803, numéro 29, monsieur Paul DUPONT, prénommé, a cédé tous ses droits indivis à monsieur Joseph DUPONT, prénommé, étant la moitié en pleine propriété, et ce dernier est devenu seul propriétaire du bien prédécrit.

En plus, dans le même acte, monsieur Joseph DUPONT a fait donation, par préciput et hors part, et avec dispense d'apport dans sa succession, à ses uniques enfants, étant monsieur Georges DUPONT et madame Claudine DUPONT, prénommés, de la pleine propriété du bien prédécrit, soit à chacun la moitié indivise en pleine propriété.

II. Désignation et division du bien - Mise sous le régime de la copropriété et de l'indivision forcée :

Sur le terrain ci-dessus décrit, est érigé un immeuble à appartements multiples comprenant par phase un sous-sol avec deux caves et quinze garages, un rez-de-chaussée, trois étages et un étage sous toiture, une toiture et un jardin.

La première phase de l'immeuble, côté sous le numéro 154, sera dénommée « **RESIDENCE CASSANDRA** ».

La deuxième phase de l'immeuble, côté sous le numéro 156, sera dénommée « **RESIDENCE DONATELLO** ».

Le comparant déclare vouloir placer ce bien sous le régime de la copropriété et de l'indivision forcée, conformément à la loi du huit juillet mil neuf cent vingt-quatre, modifiée par la loi du trente juin mil neuf cent nonante-quatre (cette loi a été modifiée par la loi du deux juin deux mil dix, du quinze mai deux mil douze ainsi que par la loi du dix-huit juin deux mille dix-huit), formant les articles 577-2 à 577-14 du Code civil et opérer ainsi la division juridique de la propriété de sorte que le bien sera divisé sur base des plans et procès-verbal dont question ci-après :

LES STATUTS DE L'ACP CASSANDRA ET DONATELLO

- d'une part, en parties privatives appelées « appartement », ou « cave », ou « emplacement de garage » et qui seront la propriété exclusive de chaque propriétaire ;

- d'autre part, en parties communes qui seront la propriété commune et indivisible de l'ensemble des copropriétaires. Elles seront divisées en dix mille /dix millièmes (10.000/10.000) indivis et rattachées à titre d'accessoires inséparables, aux parties privatives.

Par l'effet de cette déclaration, il est créé des lots privés formant des biens juridiquement distincts susceptibles de faire l'objet de droits réels, de mutations entre vifs ou par décès et de tous autres contrats. Chacun de ces lots comprend une partie en propriété privative et exclusive, constituée par l'appartement proprement dit, la cave, l'emplacement de garage ainsi qu'une quote-part dans les parties communes en état de copropriété et indivision forcée.

En conséquence, formera une entité juridique dans le chef de son propriétaire, constitutive d'un ensemble indivisible le lot privatif (appartement, cave, emplacement de garage) avec comme accessoire inséparable la quote-part lui afférente dans les parties communes.

Il en résulte que toute aliénation amiable ou judiciaire ou constitution de droits réels grevant un lot privatif emportera non seulement aliénation ou grèvement de la propriété privative mais aussi de la quote-part des parties communes qui y est inséparablement attachée.

Les acquéreurs des lots privatifs, tant pour eux-mêmes que pour les cessionnaires, ayants droit ou ayants cause à tous titres ultérieurs, seront tenus de se conformer et de respecter en tous points les présents actes de base et règlement de copropriété qui constituent les statuts du bien ainsi que, le cas échéant, le règlement d'ordre intérieur et toutes les décisions de l'assemblée générale conformément à l'article 577-10 du Code civil. Tous actes translatifs ou déclaratifs de propriété ou de jouissance, y compris les baux, devront mentionner expressément l'existence des statuts du bien et de leurs annexes et en imposer le respect aux nouveaux acquéreurs, occupants ou ayants droit et ayants cause.

LES STATUTS DE L'ACP CASSANDRA ET DONATELLO

III. Annexes aux statuts :

Le comparant nous a ensuite remis, pour être déposés au rang de nos minutes, les documents suivants :

1) Les différents plans dressés par monsieur Luc De Meyere, architecte, à Geraardsbergen, P.Guilleminlaan 195, inscrit à l'Ordre des Architectes de Flandre Orientale depuis mil neuf cent septante et un, à savoir :

Pour la phase I (numéro 154) :

- plan numéro 1, plan de situation et d'implantation ;
- plan numéro 2, plan des fondations et des égouts ;
- plan numéro 3, plan des garages ;
- plan numéro 4, plan du rez-de-chaussée ;
- plan numéro 5, plan des premier, deuxième et troisième étages ;
- plan numéro 6, plan des appartements sous la toiture ;
- plan numéro 7, plan des coupes A-B et C-D ;
- plan numéro 8, plan de la façade-avant et façade-gauche ;
- plan numéro 9, plan de la façade-arrière et mur mitoyen.

Pour la phase II (numéro 156) :

- plan numéro 1, plan de situation et d'implantation ;
- plan numéro 2, plan des fondations et des égouts ;
- plan numéro 3, plan des garages ;
- plan numéro 4, plan du rez-de-chaussée ;
- plan numéro 5, plan des premier, deuxième et troisième étages ;
- plan numéro 6, plan des appartements sous la toiture ;

LES STATUTS DE L'ACP CASSANDRA ET DONATELLO

- plan numéro 7, plan des coupes A-B et C-D ;
- plan numéro 8, plan de la façade-avant et façade-droite ;
- plan numéro 9, plan de la façade-arrière et mur mitoyen.

2) Les permis de bâtir délivrés par le Collège des Bourgmestre et Echevins de la commune d'Evere en dates du :

- vingt mars deux mil pour la phase I (numéro 154) ;
- cinq juillet deux mil pour la phase II (numéro 156).

Ces documents forment ensemble les statuts de l'ensemble immobilier qui est ainsi juridiquement créé ; ils se complètent et forment un tout ; ils doivent se lire et s'interpréter les uns en fonction des autres.

A ces statuts, viendront éventuellement s'adjoindre ultérieurement les actes complémentaires ou modificatifs des statuts, du règlement d'ordre intérieur et les décisions de l'assemblée générale.

Ces documents demeureront en conséquence ci-annexés après avoir été certifiés véritables et signés « *ne varietur* » par le comparant, et revêtus de la mention d'annexe par le notaire soussigné. Ils seront enregistrés en même temps que le présent acte et feront désormais partie intégrante de celui-ci pour être transcrits ou déposés en même temps qu'une expédition des présentes à la conservation des hypothèques compétente.

Le comparant a ensuite déclaré reconnaître sa signature apposée au bas de ces documents et réitérer les conditions qu'ils renferment, voulant que ces conditions et conventions acquièrent le même degré d'authenticité que si elles étaient ci-même reproduites.

Il est précisé que l'implantation des appareils électriques, meubles ou cuisine repris aux plans ci-annexés est purement indicative.

IV. Servitudes conventionnelles ou par destination du « père de famille » :

Généralités :

La construction de l'ensemble immobilier, tel que décrit et figuré aux plans ci-annexés, provoquera l'établissement entre les différents lots privatifs, d'un état de choses qui constituera une servitude si ces lots appartiennent à des propriétaires différents.

Les servitudes ainsi créées prendront effectivement naissance dès que les fonds dominant ou servant appartiendront chacun à un propriétaire différent ; elles trouvent leur fondement dans la convention des parties ou la destination du « père de famille » consacrée par les articles 692 et suivants du Code civil.

Il en est notamment ainsi :

- des vues et jours d'un lot sur l'autre ;
- du passage d'un lot sur l'autre des conduits et canalisations de toute nature (eaux pluviales et résiduaires - gaz - électricité - téléphone) servant à l'un ou l'autre lot, ce passage pouvant s'exercer en sous-sol, au niveau du sol et au-dessus de celui-ci ;
- et de façon générale de toutes les servitudes établies sur un lot au profit d'un autre, ou entre les parties privatives et les parties communes que révéleront les plans ou leur exécution au fur et à mesure de la construction ou encore l'usage des lieux.

Les différends, de quelque nature qu'ils soient, auxquels pourraient donner lieu cette notion de servitude spécialement en ce qui concerne le maintien de ces servitudes et les modalités de leur exercice seront déférés à la juridiction compétente. Cette action devra être dirigée contre l'association des copropriétaires si le différend concerne l'ensemble de la copropriété ou contre le ou les copropriétaires concernés si elle ne vise que ceux-ci.

V. Description du bien :

1. Généralités :

Ce bien comprend :

- a) une zone destinée à la bâtisse ;

LES STATUTS DE L'ACP CASSANDRA ET DONATELLO

b) une zone de jardin, indiquée au plan du rez-de-chaussée.

2. Détermination des parties privatives et répartition des quotes-parts des parties communes :

Les parties privatives des immeubles érigés sur les zones destinées à la bâtisse et aux cours et jardin sont définies ci-dessous. Leur description est basée sur les plans ci-annexés.

Les quotes-parts des parties communes afférentes à chaque partie privative se répartissent comme suit :

Concernant la « Résidence Cassandra » (Phase I - Numéro 154) :

Au niveau du sous-sol :

A. Deux caves, numérotées de 1 à 2 inclus, comprenant chacune respectivement :

a) en propriété privative et exclusive :

Le local proprement dit, avec sa porte.

b) en copropriété et indivision forcée :

Six/dix millièmes indivis des parties communes dont le terrain.

Soit ensemble : douze/dix millièmes : **12/10.000**

B. Quinze emplacements de garage (boxes), numérotés de 1 à 15 inclus, comprenant respectivement :

1. Le garage numéro 1 :

a) en propriété privative et exclusive :

L'emplacement de garage proprement dit, avec sa porte.

b) en copropriété et indivision forcée :

Vingt-neuf/dix millièmes indivis des parties communes dont le terrain : **29/10.000**

LES STATUTS DE L'ACP CASSANDRA ET DONATELLO

2. Le garage numéro 2 :

a) en propriété privée et exclusive :

L'emplacement de garage proprement dit, avec sa porte.

b) en copropriété et indivision forcée :

Vingt-quatre/dix millièmes indivis des parties communes dont le terrain : **24/10.000**

3. Le garage numéro 3 :

a) en propriété privée et exclusive :

L'emplacement de garage proprement dit, avec sa porte.

b) en copropriété et indivision forcée :

Vingt-quatre/dix millièmes indivis des parties communes dont le terrain : **24/10.000**

4. Le garage numéro 4 :

a) en propriété privée et exclusive :

L'emplacement de garage proprement dit, avec sa porte.

b) en copropriété et indivision forcée :

Vingt-quatre/dix millièmes indivis des parties communes dont le terrain : **24/10.000**

5. Le garage numéro 5 :

a) en propriété privée et exclusive :

L'emplacement de garage proprement dit, avec sa porte.

b) en copropriété et indivision forcée :

Vingt-quatre/dix millièmes indivis des parties communes dont le terrain : **24/10.000**

LES STATUTS DE L'ACP CASSANDRA ET DONATELLO

6. Le garage numéro 6 :

a) en propriété privée et exclusive :

L'emplacement de garage proprement dit, avec sa porte.

b) en copropriété et indivision forcée :

Vingt-quatre/dix millièmes indivis des parties communes dont le terrain : **24/10.000**

7. Le garage numéro 7 :

a) en propriété privée et exclusive :

L'emplacement de garage proprement dit, avec sa porte.

b) en copropriété et indivision forcée :

Vingt-quatre/dix millièmes indivis des parties communes dont le terrain : **24/10.000**

8. Le garage numéro 8 :

a) en propriété privée et exclusive :

L'emplacement de garage proprement dit, avec sa porte.

b) en copropriété et indivision forcée :

Vingt-six/dix millièmes indivis des parties communes dont le terrain : **26/10.000**

9. Le garage numéro 9 :

a) en propriété privée et exclusive :

L'emplacement de garage proprement dit, avec sa porte.

b) en copropriété et indivision forcée :

Quarante-cinq/dix millièmes indivis des parties communes dont le terrain : **45/10.000**

LES STATUTS DE L'ACP CASSANDRA ET DONATELLO

10. Le garage numéro 10 :

a) en propriété privée et exclusive :

L'emplacement de garage proprement dit, avec sa porte.

b) en copropriété et indivision forcée :

Quarante/dix millièmes indivis des parties communes dont le terrain :

40/10.000

11. Le garage numéro 11 :

a) en propriété privée et exclusive :

L'emplacement de garage proprement dit, avec sa porte.

b) en copropriété et indivision forcée :

Quarante/dix millièmes indivis des parties communes dont le terrain :

40/10.000

12. Le garage numéro 12 :

a) en propriété privée et exclusive :

L'emplacement de garage proprement dit, avec sa porte.

b) en copropriété et indivision forcée :

Quarante/dix millièmes indivis des parties communes dont le terrain :

40/10.000

13. Le garage numéro 13 :

a) en propriété privée et exclusive :

L'emplacement de garage proprement dit, avec sa porte.

b) en copropriété et indivision forcée :

Quarante/dix millièmes indivis des parties communes dont le terrain :

40/10.000

LES STATUTS DE L'ACP CASSANDRA ET DONATELLO

14. Le garage numéro 14 :

a) en propriété privée et exclusive :

L'emplacement de garage proprement dit, avec sa porte.

b) en copropriété et indivision forcée :

Quarante/dix millièmes indivis des parties communes dont le terrain : **40/10.000**

15. Le garage numéro 15 :

a) en propriété privée et exclusive :

L'emplacement de garage proprement dit, avec sa porte.

b) en copropriété et indivision forcée :

Quarante-quatre/dix millièmes indivis des parties communes dont le terrain : **44/10.000**

Soit pour l'ensemble des garages :

Quatre cent quatre-vingt-huit/dix millièmes : **488/10.000**

Au niveau du rez-de-chaussée :

1. L'appartement dénommé 1, situé au rez-de-chaussée, côté droite en regardant l'immeuble, comprenant :

a) en propriété privée et exclusive :

Hall d'entrée, W.C., living avec terrasse, cuisine avec débarras, une salle de bain, une salle de douche, trois chambres, un dressing, une terrasse à l'arrière, usage privatif d'une partie du jardin.

b) en copropriété et indivision forcée :

Trois cent vingt-neuf/dix millièmes indivis des parties communes dont le terrain : **329/10.000**

LES STATUTS DE L'ACP CASSANDRA ET DONATELLO

2. L'appartement dénommé 2, situé au rez-de-chaussée, côté gauche de l'immeuble, façade avant, comprenant :

a) en propriété privée et exclusive :

Hall d'entrée, vestiaire avec W.C., trois chambres, une salle de douche, une salle de bain, une cuisine avec débarras, un living avec terrasse et balcon, deuxième terrasse côté rue.

b) en copropriété et indivision forcée :

Deux cent quatre-vingt-six/dix millièmes indivis des parties communes dont le terrain :

286/10.000

3. L'appartement dénommé 3, situé au rez-de-chaussée, côté gauche en regardant l'immeuble, façade arrière, comprenant :

a) en propriété privée et exclusive :

Hall d'entrée, vestiaire avec W.C., trois chambres, un dressing, une salle de douche, une salle de bain, une cuisine avec débarras, un living avec balcon et côté façade arrière une grande terrasse et usage privatif d'une partie de jardin.

b) en copropriété et indivision forcée :

Trois cent sept/dix millièmes indivis des parties communes dont le terrain :

307/10.000

Au niveau du premier étage :

4. L'appartement dénommé 4, situé au premier étage, côté droite en regardant l'immeuble, comprenant :

a) en propriété privée et exclusive :

Hall d'entrée, vestiaire avec W.C., trois chambres, un dressing, une salle de douche, une salle de bain, un living avec terrasse, une cuisine avec débarras, une terrasse à l'arrière.

b) en copropriété et indivision forcée :

Trois cent sept/dix millièmes indivis des parties communes dont le terrain :

307/10.000

LES STATUTS DE L'ACP CASSANDRA ET DONATELLO

5. L'appartement dénommé 5, situé au premier étage, à gauche, façade avant, comprenant :

a) en propriété privée et exclusive :

Hall d'entrée, vestiaire avec W.C., deux chambres avec terrasse, une chambre avec dressing, une salle de douche, une salle de bain, un living avec deux terrasses, une cuisine avec débarras.

b) en copropriété et indivision forcée :

Trois cent cinq/dix millièmes indivis des parties communes dont le terrain : **305/10.000**

6. L'appartement dénommé 6, situé au premier étage, à gauche, façade arrière, comprenant :

a) en propriété privée et exclusive :

Hall d'entrée, vestiaire avec W.C., trois chambres donnant sur terrasse, un dressing, une salle de bain, une salle de douche, un living avec deux terrasses, une cuisine avec débarras.

b) en copropriété et indivision forcée :

Deux cent nonante-trois/dix millièmes indivis des parties communes dont le terrain :

293/10.000

Au niveau du deuxième étage :

7. L'appartement dénommé 7, situé au deuxième étage, côté droite en regardant l'immeuble, comprenant :

a) en propriété privée et exclusive :

Hall d'entrée, vestiaire avec W.C., trois chambres, un dressing, une salle de douche, une salle de bain, un living avec terrasse, une cuisine avec débarras, une terrasse à l'arrière.

b) en copropriété et indivision forcée :

Trois cent sept/dix millièmes indivis des parties communes dont le terrain : **307/10.000**

LES STATUTS DE L'ACP CASSANDRA ET DONATELLO

8. L'appartement dénommé 8, situé au deuxième étage, côté gauche, façade avant, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

Hall d'entrée, vestiaire avec W.C., deux chambres donnant sur terrasse, une chambre avec dressing, une salle de douche, une salle de bain, une cuisine avec débarras, un living avec deux terrasses.

b) en copropriété et indivision forcée :

Trois cent cinq/dix millièmes indivis des parties communes dont le terrain : **305/10.000**

9. L'appartement dénommé 9, situé au deuxième étage, à gauche, façade arrière, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

Hall d'entrée, vestiaire avec W.C., trois chambres donnant sur terrasse, un dressing, une salle de douche, une salle de bain, une cuisine avec débarras, un living avec deux terrasses.

b) en copropriété et indivision forcée :

Deux cent nonante-trois/dix millièmes indivis des parties communes dont le terrain :

293/10.000

Au niveau du troisième étage :

10. L'appartement dénommé 10, situé au troisième étage, à droite de l'immeuble, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

Hall d'entrée, vestiaire avec W.C., trois chambres, un dressing, une salle de douche, une salle de bain, une cuisine avec débarras, un living avec terrasse, une terrasse à l'arrière.

b) en copropriété et indivision forcée :

Trois cent sept/dix millièmes indivis des parties communes dont le terrain : **307/10.000**

LES STATUTS DE L'ACP CASSANDRA ET DONATELLO

11. L'appartement dénommé 11, situé au troisième étage, côté gauche, façade avant, comprenant :

a) en propriété privée et exclusive :

Hall d'entrée, vestiaire avec W.C., deux chambres donnant sur terrasse, une chambre avec dressing, une salle de douche, une salle de bain, une cuisine avec débarras, un living avec deux terrasses.

b) en copropriété et indivision forcée :

Trois cent cinq/dix millièmes indivis des parties communes dont le terrain : **305/10.000**

12. L'appartement dénommé 12, situé au troisième étage, côté gauche, façade arrière, comprenant :

a) en propriété privée et exclusive :

Hall d'entrée, vestiaire avec W.C., trois chambres donnant sur terrasse, un dressing, une salle de douche, une salle de bain, une cuisine avec débarras, un living avec deux terrasses.

b) en copropriété et indivision forcée :

Deux cent nonante-trois/dix millièmes indivis des parties communes dont le terrain :

293/10.000

Niveau sous la toiture (Quatrième étage) :

13. L'appartement dénommé 13, situé au quatrième étage, à droite en regardant l'immeuble, comprenant :

a) en propriété privée et exclusive :

Hall d'entrée, vestiaire, quatre chambres, un dressing, un W.C., deux salles de douche, une salle de bain, une cuisine ouverte, un débarras, un living avec terrasse, une terrasse façade arrière.

b) en copropriété et indivision forcée :

Trois cent quatre-vingt-huit/dix millièmes indivis des parties communes dont le terrain :

LES STATUTS DE L'ACP CASSANDRA ET DONATELLO

388/10.000

14. L'appartement dénommé 14, situé au quatrième étage, à gauche en regardant l'immeuble, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

Hall d'entrée, W.C., quatre chambres dont une donnant sur terrasse de la cuisine, hall de nuit avec dressing, un débarras, deux salles de douche, une salle de bain, une cuisine ouverte avec terrasse, un living avec trois terrasses.

b) en copropriété et indivision forcée :

Quatre cent septante-cinq/dix millièmes indivis des parties communes dont le terrain :

475/10.000

Soit pour l'ensemble des appartements de la phase I :

Quatre mille cinq cents/dix millièmes :

4500/10.000

N.B. : A chacun de ces niveaux, les appartements ci-avant décrits, en comptant selon le sens du soleil, du point de vue d'une personne se trouvant sur la voirie et regardant vers l'immeuble.

Soit au total pour la « Résidence Cassandra » (numéro 154) :

Cinq mille/dix millièmes :

5.000/10.000

Concernant la « Résidence Donatello » (phase II numéro 156) :

Au niveau du sous-sol :

A. Deux caves, numérotées de 1 à 2 inclus, comprenant chacune respectivement :

a) en propriété privative et exclusive :

Le local proprement dit, avec sa porte.

b) en copropriété et indivision forcée :

Six/dix millièmes indivis des parties communes dont le terrain.

LES STATUTS DE L'ACP CASSANDRA ET DONATELLO

Soit ensemble : douze/dix millièmes : **12/10.000**

B. Quinze emplacements de garage (boxes), numérotés de 1 à 15 inclus, comprenant respectivement :

1. Le garage numéro 1 :

a) en propriété privative et exclusive :

L'emplacement de garage proprement dit, avec sa porte.

b) en copropriété et indivision forcée :

Vingt-neuf/dix millièmes indivis des parties communes dont le terrain : **29/10.000**

2. Le garage numéro 2 :

a) en propriété privative et exclusive :

L'emplacement de garage proprement dit, avec sa porte.

b) en copropriété et indivision forcée :

Vingt-quatre/dix millièmes indivis des parties communes dont le terrain : **24/10.000**

3. Le garage numéro 3 :

a) en propriété privative et exclusive :

L'emplacement de garage proprement dit, avec sa porte.

b) en copropriété et indivision forcée :

Vingt-quatre/dix millièmes indivis des parties communes dont le terrain : **24/10.000**

4. Le garage numéro 4 :

a) en propriété privative et exclusive :

L'emplacement de garage proprement dit, avec sa porte.

LES STATUTS DE L'ACP CASSANDRA ET DONATELLO

b) en copropriété et indivision forcée :

Vingt-quatre/dix millièmes indivis des parties communes dont le terrain : **24/10.000**

5. Le garage numéro 5 :

a) en propriété privative et exclusive :

L'emplacement de garage proprement dit, avec sa porte.

b) en copropriété et indivision forcée :

Vingt-quatre/dix millièmes indivis des parties communes dont le terrain : **24/10.000**

6. Le garage numéro 6 :

a) en propriété privative et exclusive :

L'emplacement de garage proprement dit, avec sa porte.

b) en copropriété et indivision forcée :

Vingt-quatre/dix millièmes indivis des parties communes dont le terrain : **24/10.000**

7. Le garage numéro 7 :

a) en propriété privative et exclusive :

L'emplacement de garage proprement dit, avec sa porte.

b) en copropriété et indivision forcée :

Vingt-quatre/dix millièmes indivis des parties communes dont le terrain : **24/10.000**

8. Le garage numéro 8 :

a) en propriété privative et exclusive :

L'emplacement de garage proprement dit, avec sa porte.

b) en copropriété et indivision forcée :

Vingt-six/dix millièmes indivis des parties communes dont le terrain : **26/10.000**

LES STATUTS DE L'ACP CASSANDRA ET DONATELLO

9. Le garage numéro 9 :

a) en propriété privée et exclusive :

L'emplacement de garage proprement dit, avec sa porte.

b) en copropriété et indivision forcée :

Quarante-cinq/dix millièmes indivis des parties communes dont le terrain : **45/10.000**

10. Le garage numéro 10 :

a) en propriété privée et exclusive :

L'emplacement de garage proprement dit, avec sa porte.

b) en copropriété et indivision forcée :

Quarante/dix millièmes indivis des parties communes dont le terrain : **40/10.000**

11. Le garage numéro 11 :

a) en propriété privée et exclusive :

L'emplacement de garage proprement dit, avec sa porte.

b) en copropriété et indivision forcée :

Quarante/dix millièmes indivis des parties communes dont le terrain : **40/10.000**

12. Le garage numéro 12 :

a) en propriété privée et exclusive :

L'emplacement de garage proprement dit, avec sa porte.

b) en copropriété et indivision forcée :

Quarante/dix millièmes indivis des parties communes dont le terrain : **40/10.000**

LES STATUTS DE L'ACP CASSANDRA ET DONATELLO

13. Le garage numéro 13 :

a) en propriété privée et exclusive :

L'emplacement de garage proprement dit, avec sa porte.

b) en copropriété et indivision forcée :

Quarante/dix millièmes indivis des parties communes dont le terrain : **40/10.000**

14. Le garage numéro 14 :

a) en propriété privée et exclusive :

L'emplacement de garage proprement dit, avec sa porte.

b) en copropriété et indivision forcée :

Quarante/dix millièmes indivis des parties communes dont le terrain : **40/10.000**

15. Le garage numéro 15 :

a) en propriété privée et exclusive :

L'emplacement de garage proprement dit, avec sa porte.

b) en copropriété et indivision forcée :

Quarante-quatre/dix millièmes indivis des parties communes dont le terrain : **44/10.000**

Soit pour l'ensemble des garages :

Quatre cent quatre-vingt-huit/dix millièmes : **488/10.000**

LES STATUTS DE L'ACP CASSANDRA ET DONATELLO

Au niveau du rez-de-chaussée :

1. L'appartement dénommé 1, situé au rez-de-chaussée, côté gauche en regardant l'immeuble, comprenant :

a) en propriété privée et exclusive :

Hall d'entrée, W.C., living avec terrasse, cuisine avec débarras, une salle de bain, une salle de douche, trois chambres, un dressing, une terrasse à l'arrière, usage privatif d'une partie du jardin.

b) en copropriété et indivision forcée :

Trois cent vingt-neuf/dix millièmes indivis des parties communes dont le terrain : **329/10.000**

2. L'appartement dénommé 2, situé au rez-de-chaussée, côté droite, façade avant, comprenant :

a) en propriété privée et exclusive :

Hall d'entrée, vestiaire avec W.C., trois chambres, une salle de douche, une salle de bain, une cuisine avec débarras, un living avec terrasse et balcon, deuxième terrasse côté rue.

b) en copropriété et indivision forcée :

Deux cent quatre-vingt-six/dix millièmes indivis des parties communes dont le terrain :

286/10.000

3. L'appartement dénommé 3, situé au rez-de-chaussée, côté droite en regardant l'immeuble, façade arrière, comprenant :

a) en propriété privée et exclusive :

Hall d'entrée, vestiaire avec W.C., trois chambres, un dressing, une salle de douche, une salle de bain, une cuisine avec débarras, un living avec balcon et côté façade arrière une grande terrasse et usage privatif d'une partie de jardin.

b) en copropriété et indivision forcée :

Trois cent sept/dix millièmes indivis des parties communes dont le terrain : **307/10.000**

LES STATUTS DE L'ACP CASSANDRA ET DONATELLO

Au niveau du premier étage :

4. L'appartement dénommé 4, situé au premier étage, côté gauche en regardant l'immeuble, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

Hall d'entrée, vestiaire avec W.C., trois chambres, un dressing, une salle de douche, une salle de bain, un living avec terrasse, une cuisine avec débarras, une terrasse à l'arrière.

b) en copropriété et indivision forcée :

Trois cent sept/dix millièmes indivis des parties communes dont le terrain : **307/10.000**

5. L'appartement dénommé 5, situé au premier étage, côté droite, façade avant, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

Hall d'entrée, vestiaire avec W.C., deux chambres avec terrasse, une chambre avec dressing, une salle de douche, une salle de bain, un living avec deux terrasses, une cuisine avec débarras.

b) en copropriété et indivision forcée :

Trois cent cinq/dix millièmes indivis des parties communes dont le terrain : **305/10.000**

6. L'appartement dénommé 6, situé au premier étage, côté droite, façade arrière, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

Hall d'entrée, vestiaire, avec W.C., trois chambres donnant sur terrasse, un dressing, une salle de bain, une salle de douche, un living avec deux terrasses, une cuisine avec débarras.

b) en copropriété et indivision forcée :

Deux cent nonante-trois/dix millièmes indivis des parties communes dont le terrain :

293/10.000

LES STATUTS DE L'ACP CASSANDRA ET DONATELLO

Au niveau du deuxième étage :

7. L'appartement dénommé 7, situé au deuxième étage, côté gauche en regardant l'immeuble, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

Hall d'entrée, vestiaire avec W.C., trois chambres, un dressing, une salle de douche, une salle de bain, un living avec terrasse, une cuisine avec débarras, une terrasse à l'arrière.

b) en copropriété et indivision forcée :

Trois cent sept/dix millièmes indivis des parties communes dont le terrain : **307/10.000**

8. L'appartement dénommé 8, situé au deuxième étage, côté droite, façade avant, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

Hall d'entrée, vestiaire avec W.C., deux chambres donnant sur terrasse, une chambre avec dressing, une salle de douche, une salle de bain, une cuisine avec débarras, un living avec deux terrasses.

b) en copropriété et indivision forcée :

Trois cent cinq/dix millièmes indivis des parties communes dont le terrain : **305/10.000**

9. L'appartement dénommé 9, situé au deuxième étage, à droite, façade arrière, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

Hall d'entrée, vestiaire avec W.C., trois chambres donnant sur terrasse, un dressing, une salle de douche, une salle de bain, une cuisine avec débarras, un living avec deux terrasses.

b) en copropriété et indivision forcée :

Deux cent nonante-trois/dix millièmes indivis des parties communes dont le terrain :

293/10.000

LES STATUTS DE L'ACP CASSANDRA ET DONATELLO

Au niveau du troisième étage :

10. L'appartement dénommé 10, situé au troisième étage, côté gauche en regardant l'immeuble, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

Hall d'entrée, vestiaire avec W.C., trois chambres, un dressing, une salle de douche, une salle de bain, une cuisine avec débarras, un living avec terrasse, une terrasse d'arrière.

b) en copropriété et indivision forcée :

Trois cent sept/dix millièmes indivis des parties communes dont le terrain : **307/10.000**

11. L'appartement dénommé 11, situé au troisième étage, côté droite, façade avant, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

Hall d'entrée, vestiaire avec W.C., deux chambres donnant sur terrasse, une chambre avec dressing, une salle de douche, une salle de bain, une cuisine avec débarras, un living avec deux terrasses.

b) en copropriété et indivision forcée :

Trois cent cinq/dix millièmes indivis des parties communes dont le terrain : **305/10.000**

12. L'appartement dénommé 12, situé au troisième étage, côté droite, façade arrière, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

Hall d'entrée, vestiaire avec W.C., trois chambres donnant sur terrasse, un dressing, une salle de douche, une salle de bain, une cuisine avec débarras, un living avec deux terrasses.

b) en copropriété et indivision forcée :

Deux cent nonante-trois/dix millièmes indivis des parties communes dont le terrain :

293/10.000

LES STATUTS DE L'ACP CASSANDRA ET DONATELLO

Niveau sous la toiture (Quatrième étage) :

13. L'appartement dénommé 13, situé au quatrième étage, à gauche en regardant l'immeuble, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

Hall d'entrée, vestiaire, quatre chambres, un dressing, un W.C., deux salles de douche, une salle de bain, une cuisine ouverte, un débarras, un living avec terrasse, une terrasse façade arrière.

b) en copropriété et indivision forcée :

Trois cent quatre-vingt-huit/dix millièmes indivis des parties communes dont le terrain :

388/10.000

14. L'appartement dénommé 14, situé au quatrième étage, à droite en regardant l'immeuble, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

Hall d'entrée, W.C., quatre chambres dont une donnant sur terrasse de la cuisine, hall de nuit avec dressing, un débarras, deux salles de douche, une salle de bain, une cuisine ouverte avec terrasse, un living avec trois terrasses.

b) en copropriété et indivision forcée :

Quatre cent septante-cinq/dix millièmes indivis des parties communes dont le terrain :

475/10.000

Soit pour l'ensemble des appartements de la phase II :

Quatre mille cinq cents/dix millièmes :

4500/10.000

N.B. : A chacun de ces niveaux, les appartements ci-avant décrits, en comptant contre le sens du soleil, du point de vue d'une personne se trouvant sur la voirie et regardant vers l'immeuble.

LES STATUTS DE L'ACP CASSANDRA ET DONATELLO

Soit au total pour la « Résidence Donatello » (numéro 156) :

Cinq mille/dix millièmes :

5.000/10.000

VI. Modifications éventuelles à l'acte de base :

Le comparant déclare réserver à son profit exclusif le droit :

- 1) de transférer un ou plusieurs locaux d'un appartement à un autre et, d'une façon générale, de modifier la configuration des appartements non cédés telle qu'elle est établie aux plans ci-annexés ;
- 2) de déplacer une cloison pour modifier la disposition intérieure des lots privatifs ;
- 3) de réunir deux ou plusieurs lots privatifs ;
- 4) de clôturer ou de murer certaines parties privatives qui ne le sont pas ou de supprimer des murs et des clôtures et de pouvoir ainsi les affecter à une autre destination.

Les modifications à intervenir ne pourront nuire en rien à la structure et à la solidité de l'immeuble.

En outre, au cas où la solidité ou le bon fonctionnement de l'immeuble l'exigerait, le comparant pourra à tout moment, durant la période de construction, apporter toutes les modifications qu'il jugera nécessaires ou utiles, tant aux éléments privatifs qu'à ceux destinés à l'usage commun à condition que celles-ci ne modifient pas la valeur respective des lots.

Ces modifications ne pourront changer ni le montant total des dix millièmes des parties communes ni la quote-part des parties communes affectée aux parties privatives. Aucune modification ne pourra avoir pour effet de changer la valeur des biens vendus. Si ces modifications avaient pour conséquence de changer la valeur d'un ou plusieurs lots qui appartiennent encore au comparant, l'accord unanime des copropriétaires sera requis, sans préjudice à la modification des quotes-parts des charges pour les biens restant appartenir au vendeur adoptée à la majorité prévue à l'article 26 des statuts.

Un propriétaire pourra demander certaines modifications aux parties privatives qui l'intéressent. Ces modifications doivent être demandées par écrit au comparant et après la cession par celui-ci du dernier lot privatif au syndic. Elles ne seront accordées que dans la

LES STATUTS DE L'ACP CASSANDRA ET DONATELLO

mesure où elles ne nuisent pas à l'esthétique ou à la solidité de la construction, au bon voisinage, à la valeur respective des lots, et si l'état d'avancement des travaux le permet.

Les travaux ci-dessus désignés feront l'objet d'un accord écrit préalable à leur exécution. De plus, ils seront soumis à l'approbation du comparant et de l'architecte du bâtiment jusqu'à la cession par le comparant du dernier lot privatif, et ensuite à l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité absolue ou des quatre-cinquièmes des voix des copropriétaires présents ou dûment représentés si ces travaux impliquent une modification de la destination du bien.

L'assemblée générale pourra en outre décider de faire superviser ces travaux par un architecte. De manière générale, les honoraires éventuels de l'architecte afférents à ces travaux ainsi que le coût de ces derniers et les frais éventuels de modification des statuts seront supportés par l'acquéreur.

VII. Mandat :

Le comparant est habilité à signer seul les actes qui seraient établis en exécution des droits qu'il s'est réservés en vertu des dispositions reprises ci-avant.

Toutefois, si l'intervention des copropriétaires du bien était nécessaire, ceux-ci devront apporter leurs concours à ces actes gracieusement et à première demande. Le syndic pourra valablement représenter l'association des copropriétaires afin d'exécuter à ce sujet la décision de l'assemblée générale sans qu'il doive justifier de ses pouvoirs à l'égard du Conservateur des hypothèques compétent.

Pour autant que de besoin, les copropriétaires donnent dès à présent mandat irrévocable au comparant de les représenter à la signature de ces actes ; ce mandat devra être confirmé dans l'acte de cession.

TITRE II : REGLEMENT DE COPROPRIETE

TABLE DES MATIERES :

CHAPITRE I : EXPOSE GENERAL

Article 1 : Définition et portée

Article 2 : Définition du règlement d'ordre intérieur

Article 3 : Statuts de l'immeuble

CHAPITRE II : PARTIES COMMUNES ET PRIVATIVES

Article 4 : Division de l'immeuble en parties communes et privatives

Article 5 : Mode de calcul de la quote-part de copropriété

Article 6 : Parties communes

Article 7 : Situation juridique des parties communes de l'immeuble

Article 8 : Définition des parties privatives

Article 9 : De la jouissance des parties privatives

Article 10 : Des limites de la jouissance des parties privatives

Article 11 : Transformations

CHAPITRE III : ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES

Article 12 : Dénomination - Siège

Article 13 : Personnalité juridique - Composition

Article 14 : Dissolution - Liquidation

Article 15 : Objet et patrimoine de l'association des copropriétaires

Article 16 : Solidarité divise des copropriétaires

LES STATUTS DE L'ACP CASSANDRA ET DONATELLO

Article 17 : Actions en justice

CHAPITRE IV : REPARTITION DES CHARGES ET RECETTES COMMUNES

Article 18 : Frais communs

Article 19 : Répartition des frais de chauffage, d'eau et d'électricité

Article 20 : Répartition des frais d'ascenseur

Article 21 : Consommations individuelles

Article 22 : Impôts

Article 23 : Responsabilité civile

Article 24 : Augmentation des charges du fait d'un copropriétaire

Article 25 : Recettes au profit des parties communes

Article 26 : Modification de la répartition des charges

Article 27 : Cession d'un lot

Article 28 : Comptabilité

CHAPITRE V : TRAVAUX ET REPARATIONS

Article 29 : Généralités

Article 30 : Genre de réparations et travaux

Article 31 : Actes conservatoires et d'administration provisoire :

Article 32 : Autres réparations ou travaux

Article 33 : Absence de décision de l'assemblée générale

Article 34 : Servitudes relatives aux travaux

LES STATUTS DE L'ACP CASSANDRA ET DONATELLO

CHAPITRE VI : DE LA RESPONSABILITE EN GENERAL - ASSURANCES - RECONSTRUCTION

Article 35 : De la responsabilité en général

Article 36 : De la renonciation réciproque au recours en matière de communication d'incendie

Article 37 : Assurance

Article 38 : De la responsabilité civile tiers (Immeuble-Jardin-Ascenseurs) - Bris de glace et dégâts des eaux - Personnel

Article 39 : Obligations des copropriétaires en matière d'assurances

Article 40 : Cas de sinistre

Article 41 : De l'utilisation des indemnités

Article 42 : Des assurances particulières

Article 43 : Destruction de l'immeuble vétuste - Fin de l'indivision

CHAPITRE VII : ACTIONS EN JUSTICE

Article 44 : Actions en justice

CHAPITRE I : EXPOSE GENERAL :

Article 1 : Définition et portée :

Faisant usage de la faculté prévue par les articles 577-2 et suivants du Code civil (loi du huit juillet mil neuf cent vingt-quatre, modifiée par la loi du trente juin mil neuf cent nonante-quatre, par la loi du deux juin deux mil dix et du quinze mai deux mil douze ainsi que par la loi du dix-huit juin deux mille dix-huit), il est établi, ainsi qu'il suit, le statut réel de l'immeuble réglant tout ce qui concerne : 1- la description des droits et obligations de chaque copropriétaire quant aux parties privatives et aux parties communes ; les copropriétaires ont un droit d'usage proportionnel des parties communes, sauf dispositions contraires dans les statuts. Pareille dérogation statutaire est présumée être une servitude, sauf clause dérogatoire ; 2- les critères motivés et le mode de calcul de la répartition des charges ainsi que, le cas échéant, les clauses et les sanctions relatives au non-paiement de ces charges.

Ces dispositions et les servitudes qui peuvent en résulter s'imposent à tous les propriétaires ou titulaires de droits réels et personnels, actuels ou futurs ; elles sont, en conséquence, immuables et ne peuvent être modifiées que dans le respect des majorités prévues par la loi ; elles seront opposables aux tiers par la transcription hypothécaire du présent règlement, sans préjudice à l'article 577-10 paragraphe 1 du Code civil.

Ces dispositions peuvent également être opposées par ceux à qui elles sont opposables et qui sont titulaires d'un droit réel ou personnel sur l'immeuble aux conditions prévues à l'article 2 du règlement d'ordre intérieur.

Article 2 : Définition du règlement d'ordre intérieur :

Il est, en outre, 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 de l'immeuble, aux détails de la vie en commun et aux règles de fonctionnement de la copropriété, lequel est susceptible des modifications dans les conditions qu'il indique.

Ce règlement est établi par acte sous seing privé.

LES STATUTS DE L'ACP CASSANDRA ET DONATELLO

Les modifications doivent être imposées par les aliénateurs du droit de propriété ou de jouissance à leurs contractants ou aux bénéficiaires sans préjudice à l'article 577-10 paragraphe 4 du Code civil.

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

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

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

Article 3 : Statuts de l'immeuble :

L'acte de base et le règlement de copropriété forment ensemble les statuts de l'immeuble, lesquels obligent tous titulaires actuels ou futurs de droits dans la 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. Toute modification à l'acte de base et/ou au règlement de copropriété devra faire l'objet d'un acte notarié soumis à transcription.

CHAPITRE II : PARTIES COMMUNES ET PRIVATIVES :

Article 4 : Division de l'immeuble en parties communes et privatives :

L'immeuble comporte, d'une part, des parties communes dont la propriété appartient indivisément, suivant la loi, l'usage, les dispositions des statuts et contrats d'entreprises ou de ventes, ou par décision de l'assemblée générale, à tous les propriétaires, chacun pour une quote-part, et d'autre part, des parties privatives, dont chacun des copropriétaires a la propriété privative et l'usage exclusif.

Les parties privatives sont dénommées « Appartement », ou « Cave », ou « Emplacement de garage » ou de manière générale « lot privatif ».

Article 5 : Mode de calcul de la quote-part de copropriété :

Les quotes-parts dans les parties communes attachées à chaque lot privatif sont fixées au point V du présent acte.

Les parties communes sont divisées en dix mille/dix millièmes (10.000/10.000), réparties entre les divers lots privatifs, en proportion de leur valeur respective.

Pour déterminer cette valeur, sans qu'il doive être tenu compte notamment des matériaux utilisés pour la finition ou l'embellissement de l'immeuble ou des modifications effectuées aux alentours de l'immeuble, il a été pris comme référence celle d'un bien équipé de manière à assurer une habitabilité normale (valeur intrinsèque).

Cette valeur intrinsèque est indépendante du prix de vente des lots.

Il est formellement stipulé que quelles que soient les variations ultérieures subies par les valeurs respectives des lots privatifs, notamment par suite des modifications ou de transformations qui seraient faites dans une partie quelconque de l'immeuble, ou par suite de toutes autres circonstances, la ventilation attributive des dix millièmes telle qu'elle est établie par l'acte de base, ne peut être modifiée que par décision de l'assemblée générale des copropriétaires prise à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires.

La nouvelle répartition des dix millièmes entre les parties modifiées sera constatée par acte authentique devant un notaire choisi par l'assemblée générale à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés. L'assemblée pourra consulter un architecte à choisir à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Chaque copropriétaire dispose du droit de demander au Juge de Paix :

- de rectifier la répartition des quotes-parts dans les parties communes, si cette répartition a été calculée inexactement ou si elle est devenue inexacte par suite des modifications apportées à l'immeuble ;
- l'annulation ou la réformation d'une décision prise irrégulièrement, frauduleusement ou abusivement à l'assemblée générale, si elle lui cause un préjudice personnel.

LES STATUTS DE L'ACP CASSANDRA ET DONATELLO

Sans préjudice à ce qui sera précisé ci-après pour les charges, aucune indemnité ne sera due ou ne devra être payée en cas de modification de la répartition des quotes-parts de copropriété.

Article 6 : Parties communes :

Les parties communes sont divisées en quotes-parts attribuées aux lots privatifs suivant un mode de répartition énoncé ci-avant aux articles 4 et 5.

Cette répartition sera acceptée irrévocablement par tous comme définitive, quelles que soient les modifications apportées aux parties privatives pour améliorations, embellissements ou autre, sauf ce qui est dit ci-dessus et sous réserve de l'unanimité des voix de tous les copropriétaires et de leur droit d'agir en justice.

Les parties communes ne pourront jamais, vu leurs indivisibilité et destination, faire l'objet d'un partage ou d'une licitation, sauf toutefois le cas de sinistre total de l'immeuble, ainsi qu'il est expliqué au chapitre « Assurances ».

Les parties communes de l'immeuble sont décrites ci-après.

L'objet du présent article est de déterminer les éléments du bien divisé qui doivent être considérés communs.

En conformité de l'article 577-3, § 3 du Code civil, dans le silence ou la contradiction des titres, sont présumées communes, les parties des bâtiments ou des terrains affectées à l'usage de tous les copropriétaires ou de certains d'entre eux.

1. Sol :

Il convient de distinguer le sol bâti, supportant l'édifice, la portion de sol restée non bâtie et le sous-sol.

Le sol bâti est représenté par l'aire sur laquelle repose le rez-de-chaussée de l'édifice divisé ; le sous-sol, par l'espace existant en profondeur en dessous de ladite superficie.

Toute la parcelle bâtie ou non bâtie est réputée commune, sauf convention contraire.

2. Sous-sol non bâti :

Le terrain en sous-sol est commun.

3. Gros murs :

On appelle gros mur celui qui a sa fondation dans le sol de manière que s'il était détruit l'immeuble ne serait plus entier.

Il en résulte que les murs clôturant les jardins sont des gros murs. En effet, s'ils étaient détruits, le jardin cesserait d'être fermé, ce qui mettrait hors de sécurité non seulement le rez-de-chaussée, mais encore les étages.

4. Murs intérieurs séparant des lots privés :

Envisageant le cas de mur séparant deux lots et qui n'est pas un gros mur : pareil mur est purement mitoyen parce qu'il ne peut servir qu'à l'usage exclusif des deux lots privés qu'il sépare.

La même solution doit être adoptée pour la cloison séparant deux terrasses privées, qui doit être considérée comme mitoyenne.

5. Murs extérieurs séparant lots privés et locaux communs :

Le mur séparant un lot privé des locaux communs de l'édifice, doit être considéré comme mitoyen.

6. Murs intérieurs d'un lot privé :

Les murs qui séparent les diverses pièces d'un lot privé sont privés pour autant qu'ils ne servent pas de soutien au bâtiment.

7. Murs de clôture :

Les murs entourant les jardins, appelés murs de clôture, ou leur mitoyenneté, sont communs. Il faut y assimiler les grilles, haies et autres clôtures qui remplissent le même rôle.

Si les jardins sont privés, les clôtures n'en sont pas moins en copropriété lorsqu'elles sont destinées à délimiter l'ensemble de l'immeuble. Ils sont mitoyens s'ils séparent plusieurs lots privés.

LES STATUTS DE L'ACP CASSANDRA ET DONATELLO

8. Murs (revêtements et enduits) :

Les revêtements et enduits des murs communs, à l'intérieur des lots privatifs, sont privatifs ; à l'extérieur ils sont communs.

9. Plafonds et planchers - Gros œuvre :

Le gros-œuvre des sols et plafonds est un élément commun.

10. Plafonds et planchers - Revêtements et enduits :

Les revêtements et enduits des plafonds communs, ainsi que des sols communs, parquets ou carrelages, sont des éléments communs dans la mesure où ils ne concernent pas un élément privatif.

11. Cheminées :

Les coffres, conduits et têtes de cheminée sont à usage commun.

Le caractère de propriété privatif est donné aux coffres et aux sections de conduits se trouvant à l'intérieur du lot privatif qu'ils desservent exclusivement.

12. Toit :

Le toit est un élément commun. Il comprend l'armature, le hourdage et le revêtement. En font partie intégrante les gouttières et canalisations de décharge des eaux pluviales, de même que les galetas et lucarnes s'ils sont immédiatement sous le toit, et à défaut de dispositions contraires des titres ou du règlement de copropriété.

Au-dessus du toit, l'espace qui domine l'édifice est à l'usage commun.

L'accès au toit est interdit sauf pour procéder à l'entretien et à la réparation de la toiture.

Aucun objet ne peut y être entreposé, sauf une décision contraire de l'assemblée générale statuant à la majorité des deux-tiers des voix des copropriétaires présents ou représentés.

13. Façades :

La façade est un gros mur, par conséquent, un élément commun.

LES STATUTS DE L'ACP CASSANDRA ET DONATELLO

A la façade doit être assimilée la décoration comprenant les ornements en saillie, par exemple les corniches, les gouttières, les descentes d'eaux pluviales, les seuils de fenêtres et de portes-fenêtres, les balcons et les terrasses avec leurs accessoires.

14. Fenêtres :

Les fenêtres et portes-fenêtres avec leurs châssis sont des éléments communs, et les vitres, les volets et persiennes, sont des éléments privatifs.

Dès lors, les travaux de peinture et d'entretien sont pris en charge par la copropriété et ne peuvent être refaits qu'avec l'accord de l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité des deux-tiers des voix des copropriétaires présents ou représentés et par l'intermédiaire de cette dernière.

Les travaux de peinture et d'entretien des fenêtres et portes-fenêtres doivent être attribués en une fois à un entrepreneur unique désigné par la copropriété.

15. Escaliers :

Il faut entendre par ce mot non seulement les marches en pierre, granito ou autre, mais tout ce qui constitue l'accessoire comme la cage, la rampe, les balustrades, les ensembles vitrés (coupoles) placés dans les ouvertures qui éclairent l'escalier ; il en est de même pour les paliers qui relient les volées et les murs qui délimitent la cage d'escaliers dans laquelle se déroule l'escalier.

Eu égard à ce qui précède, l'escalier est commun. Il l'est dans toutes ses sections et les propriétaires du rez-de-chaussée ne pourraient invoquer qu'ils ne se servent pas des volées supérieures, pour prétendre qu'ils ne sont pas copropriétaires et refuser de participer aux frais communs y relatifs.

16. Portes palières :

Les portes donnant accès par les halls, dégagements et paliers communs, aux divers lots privatifs, sont privatives, face intérieure et communes, face extérieure.

La peinture de la face extérieure de ces portes est à charge de la copropriété.

LES STATUTS DE L'ACP CASSANDRA ET DONATELLO

17. Canalisations - Raccordements généraux :

Les descentes d'eaux pluviales et sterfputs, le réseau d'égouts avec sterfputs et accessoires, les raccordements généraux des eaux, gaz, et électricité ainsi que les compteurs et accessoires y relatifs, les décharges, les chutes et la ventilation de ces dispositifs y compris les accès, en un mot toutes les canalisations de toute nature intéressant la copropriété sont parties communes.

Font exception, les canalisations à usage exclusif d'un lot privatif, mais uniquement pour ce qui regarde la section située à l'intérieur du lot privatif desservi.

18. Electricité :

L'ensemble de l'équipement électrique (minuterie, points lumineux, prises, interrupteurs, etc.) desservant par exemple les entrées, les halls et leurs réduits, les escaliers, les ascenseurs et leur machinerie, les dégagements des sous-sols, du rez-de-chaussée et des niveaux supérieurs, la rampe d'accès au garage, l'accès de manœuvre du parking et des emplacements de garage, les locaux destinés aux compteurs, aux locaux vides-poubelles, des communs en général est déclaré partie commune.

19. Locaux à usage commun :

Sont également communs les différentes entrées communes au rez-de-chaussée, les halls et leurs réduits, les dégagements, paliers, les ouvre-portes automatiques, parlophones, téléphonies intérieures et leurs accessoires, le circuit de télédistribution ; en sous-sols, la rampe d'accès au garage, l'aire de manœuvre devant les emplacements de garage, les locaux destinés aux compteurs d'eau, de gaz, d'électricité et les tuyauteries communes de distribution.

Il est entendu que le ou les locaux en question doivent rester affectés aux fins projetées.

20. Balcons et terrasses :

Les balcons et terrasses ainsi que les accessoires (garde-corps, balustrades, revêtement, etc.) sans distinction aucune, étant des éléments de la façade, participent au caractère commun de l'édifice.

LES STATUTS DE L'ACP CASSANDRA ET DONATELLO

En ce qui concerne les terrasses à usage privatif, les garde-corps, les balustrades, l'étanchéité, le revêtement, la chape isolante au même titre que le béton des hourdis qu'elle protège sont parties communes ainsi que tous les éléments qui ont trait à l'ornement extérieur des façades, même s'ils dépendent des parties privatives par exemple les ciels des terrasses.

Toutefois, les frais qui seraient exposés par la copropriété devront être remboursés par le propriétaire du lot privatif s'il est établi que les dégâts causés au revêtement sont dus de son fait.

Chaque propriétaire a l'obligation d'entretenir l'écoulement des eaux des terrasses et balcons, de façon à permettre un écoulement normal.

21. Terrasses (Etages) :

Les terrasses servent en premier lieu de toiture. Elles sont communes comme cette dernière.

Si les terrasses sont à usage exclusif d'un des propriétaires, le revêtement spécial qui les recouvre est un élément commun (sous réserve des frais exposés par la copropriété mais incombant au copropriétaire responsable des dégâts causés au revêtement dont question au point 20 ci-avant et qui devront être dans ce cas remboursés par ce dernier à la copropriété).

22. Garde-corps et balustrades :

Il est renvoyé à cet égard aux précisions contenues sous les numéros 13 et 20.

23. Jardin :

Il est attribué aux propriétaires des lots privatifs du rez-de-chaussée, l'usage et la jouissance exclusifs et perpétuels du jardin se trouvant au-dessus des garages, tel que figuré et indiqué au plan du rez-de-chaussée, prémentionné et ci-annexé.

Malgré son affectation, cette partie du sol conserve son statut de partie commune.

En contrepartie, le bénéficiaire en supporte les charges (charges communes particulières).

Il est interdit au bénéficiaire d'y déposer et entreposer tous objets et d'y effectuer des plantations d'une hauteur supérieure à deux mètres.

LES STATUTS DE L'ACP CASSANDRA ET DONATELLO

Il est expressément précisé que :

- a) le titulaire de la jouissance exclusive n'a pas pour autant le droit de construire, ni le droit de couvrir une terrasse dont il a la jouissance exclusive ;
- b) l'indemnité pour cession de mitoyenneté due par un voisin doit être versée à l'association des copropriétaires ;
- c) le droit de jouissance exclusive ne peut être séparé du lot privatif auquel il se trouve rattaché.

24. Usage et jouissance exclusifs :

Si l'usage et la jouissance exclusifs et perpétuels d'une partie du sol commun non bâti, aménagé en jardin, était attribué à un lot privatif, cette partie du sol conserverait son statut de partie commune, malgré son affectation privative.

En contrepartie, le bénéficiaire supporterait les charges d'entretien (charges communes particulières). Il devra notamment jouir du jardin comme « bon père de famille » et l'entretenir d'après les règles de l'art.

25. Ascenseur :

Le terme « ascenseur » doit être entendu dans son sens large : tant la cabine et le mécanisme, la gaine et les locaux que l'installation située dans le sous-sol, sous les combles ou éventuellement sur le toit.

L'ascenseur est un élément commun.

L'ascenseur est un accessoire du rez-de-chaussée et est dès lors, d'usage commun, ce qui implique notamment que les propriétaires des lots privatifs situés au rez-de-chaussée interviennent également dans toutes les charges de cet élément commun.

26. Chauffage central :

Chaque appartement est desservi par un chauffage privatif.

27. Puits et fosses d'aisance :

Ces éléments sont communs, lorsqu'ils servent à la copropriété.

LES STATUTS DE L'ACP CASSANDRA ET DONATELLO

28. Antennes :

Les antennes éventuelles ont un caractère commun si elles sont établies de façon à permettre aux divers propriétaires de s'y raccorder (antennes collectives).

Par contre, les redevances à la télédistribution sont privatives.

L'usage d'antennes paraboliques sur les terrasses privatives est interdit, sauf accord préalable de l'assemblée générale des copropriétaires.

Article 7 : Situation juridique des parties communes de l'immeuble :

Le partage des choses communes 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. Les parties communes appartiennent indivisément aux propriétaires dans la proportion de leur quote-part dans la copropriété telle qu'indiquée au présent statut. En conséquence, elles n'appartiennent pas à l'association des copropriétaires.

En conformité de l'article 577-2 § 9, alinéa 2 du Code civil, la quote-part des parties communes ne pourra être aliénée ni grevée de droits réels, ni saisie qu'avec les lots privatifs dont elle est l'accessoire et pour la quote-part leur attribuée.

L'hypothèque et tout droit réel, créés sur un élément privatif, grèvent, de plein droit, la quote-part des parties communes qui en dépend comme accessoire inséparable.

Toute aliénation totale ou partielle d'une partie privative entraîne de ce fait, et dans la même proportion, l'aliénation totale ou partielle des parties communes qui en sont l'accessoire inséparable.

Article 8 : Définition des parties privatives :

Chaque propriété privée comporte les parties à l'usage exclusif d'un propriétaire, et constitutives du lot privatif, à l'exception des parties communes et notamment le plancher, le

LES STATUTS DE L'ACP CASSANDRA ET DONATELLO

parquet ou autre revêtement sur lequel on marche, avec leur soutènement immédiat en connexion avec le hourdis qui est partie commune, les cloisons intérieures non portantes, les portes, les volets, persiennes et garde-corps, les portes palières (faces intérieures), toutes les canalisations adductives et évacuatives intérieures des lots privatifs et servant à leur usage exclusif, les installations sanitaires particulières (lavabos, éviers, water-closet, salle de bain, etc.), les parties vitrées des portes et fenêtres, le plafonnage attaché au hourdis supérieur formant le plafond, les plafonnages et autres revêtements, la décoration intérieure du lot privatif soit en résumé tout ce qui se trouve à l'intérieur du lot privatif et qui sert à son usage exclusif ; en outre, tout ce qui se trouve à l'extérieur de la partie privative mais est exclusivement à son usage, par exemple conduites particulières des eaux, du gaz, de l'électricité, du téléphone, etc., le tout sans préjudice à ce qui est précisé à l'article 6-17 de statuts.

Article 9 : De la jouissance des parties privatives :

Chacun des copropriétaires a le droit de jouir et de disposer de ses lots privés dans les limites fixées par le présent règlement et à la condition de ne pas nuire aux droits des autres propriétaires et de ne rien faire qui puisse compromettre la solidité et l'isolation de l'immeuble.

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

Les copropriétaires ne peuvent en aucune façon porter atteinte à la chose commune, sauf ce qui est stipulé au présent règlement. Ils doivent user du domaine commun conformément à sa destination et dans la mesure compatible avec le droit de leurs copropriétaires.

Est incompatible avec ces principes notamment le fait, pour un propriétaire d'un lot privatif, d'encombrer de quelque manière que ce soit les halls, escaliers, paliers et couloirs communs ; d'y effectuer des travaux de ménage tels que battage et brossage des tapis, literies et habits, étendage de linge, nettoyage des meubles ou ustensiles, cirage des chaussures.

Les propriétaires des lots privatifs doivent atténuer les bruits dans la meilleure mesure possible. Ils éviteront de traîner dans les cuisines et sur les terrasses et balcons, des tables ou

LES STATUTS DE L'ACP CASSANDRA ET DONATELLO

des chaises non munies de sabots « anti-bruit » efficaces, de manier des robinets de façon peu adéquate, de claquer les portes, de manier sans ménagements les volets éventuels.

Cette clause n'est pas de style, mais de stricte application.

Pour autant qu'elles intéressent la copropriété, l'exécution des travaux ménagers, les livraisons des commandes et autres activités nécessaires des propriétaires sont soumises aux prescriptions du règlement d'ordre intérieur.

Aucune tolérance ne peut, même avec le temps, devenir un droit acquis.

Chacun peut modifier comme bon lui semblera, mais avec l'assentiment écrit de l'architecte auteur du projet ou à son défaut, d'un architecte désigné par le syndic, la distribution intérieure de ses locaux, mais sous sa responsabilité à l'égard des affaissements, dégradations et autres accidents et inconvénients qui en seraient la conséquence pour les parties communes et les locaux des autres propriétaires ; le tout en respectant les prescriptions urbanistiques.

Il est interdit aux propriétaires de faire, même à l'intérieur de leurs lots privés, aucune modification aux choses communes, sans l'accord de l'assemblée générale des copropriétaires statuant selon les modalités prévues à l'article 11 ci-après, relatives aux « transformations ».

Les propriétaires pourront établir des persiennes intérieures ou autres dispositifs intérieurs de protection, qui devront être d'un modèle défini et agréé par l'assemblée générale du complexe, et déposé chez le syndic.

Ils pourront établir des postes récepteurs de téléphonie sans fil, ou de télévision, mais devront se conformer au règlement d'ordre intérieur qui sera approuvé par l'assemblée générale statuant à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Le téléphone public pourra être installé dans les lots privatifs aux frais, risques et périls de leur propriétaire.

La sonnerie du téléphone doit être installée de façon à ne pas troubler les occupants des lots privatifs voisins. Les fils et accès ne peuvent emprunter les façades de l'immeuble.

La radio-télédistribution sera installée. Seules les canalisations prévues à cet effet pourront être utilisées. Les copropriétaires devront obligatoirement, en cas d'utilisation, se raccorder à

LES STATUTS DE L'ACP CASSANDRA ET DONATELLO

ce système à l'exclusion de toute installation privée du même genre, sauf accord écrit du syndic.

Les frais d'entretien et de renouvellement de ces installations seront à charge de tous les copropriétaires de l'immeuble, même si certains propriétaires n'en avaient pas l'utilisation.

Lorsque les propriétaires négligent d'effectuer des travaux nécessaires à leur propriété et exposent, par leur inaction, les autres lots ou les parties communes à des dégâts ou à un préjudice quelconque, le syndic a tous pouvoirs pour faire procéder d'office, aux frais du propriétaire en défaut, aux réparations urgentes dans ses lots privatifs.

Article 10 : Des limites de la jouissance des parties privatives :

a) Harmonie :

Rien de ce qui concerne le style et l'harmonie de l'immeuble, même s'il s'agit de choses dépendant privativement des lots privatifs, ne pourra être modifié que par une décision de l'assemblée générale prise à la majorité des deux-tiers des voix des copropriétaires présents ou représentés, et pour autant qu'il s'agisse de l'architecture des façades à rue, avec l'accord d'un architecte désigné par l'assemblée générale statuant à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés ou en cas d'urgence par le syndic.

b) Location :

Le copropriétaire pourra donner sa propriété privative en location ; il est seul responsable de son locataire ainsi que de tout occupant éventuel et a seul droit au vote inhérent à sa qualité de copropriétaire, sans pouvoir céder son droit à son locataire ou occupant à moins que ceux-ci ne soient dûment mandatés.

La location ou l'occupation ne peut se faire qu'à des personnes d'une honorabilité incontestable.

c) Caves :

Les caves ne pourront être vendues qu'à des propriétaires d'un appartement (bureau) dans l'immeuble ; elles ne pourront être louées qu'à des occupants de l'immeuble.

LES STATUTS DE L'ACP CASSANDRA ET DONATELLO

Il est permis aux propriétaires d'échanger entre eux leur cave par acte authentique soumis à la transcription.

Un propriétaire peut toujours, par acte soumis à la transcription, vendre à un autre propriétaire, la cave qui est sa propriété.

d) Emplacements de garages :

Les garages restant non-vendu seront de préférence vendus à des propriétaires d'un appartement dans une des résidences du bâtiment ; si aucun acquéreur ne se présente, ils seront vendus à des personnes non-occupants de l'immeuble.

Tous les garages pourront être loués à des personnes non-occupants de l'immeuble.

Les emplacements de garages ne peuvent être affectés qu'à usage privé, à l'exclusion de tous véhicules commerciaux ou industriels et de tous garages publics.

Aucun atelier de réparation, aucun dépôt d'essence ou d'autres matières inflammables ne pourront être installés.

Il est interdit d'y entreposer quoi que ce soit, même temporairement.

Sont interdits dans la rampe d'accès vers le garage et l'aire de manœuvre, le parking, l'échappement libre, la combustion d'essence et d'huiles, l'usage des klaxons et autres avertisseurs sonores.

Le lavage des voitures est interdit dans l'immeuble.

Article 11 : Transformations :

a) Modifications aux parties communes :

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

LES STATUTS DE L'ACP CASSANDRA ET DONATELLO

copropriétaires présents ou représentés, sans préjudice de l'article 577-8, § 4, 4° du Code civil.

S'il s'agissait de percement de gros murs, de refend ou de modifications de l'ossature en béton armé, les travaux ne pourraient être exécutés que sous la surveillance de l'architecte et d'un ingénieur, ou à leur défaut, de tout autre technicien désigné par l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Dans l'un comme dans l'autre cas, les honoraires dus aux architecte et ingénieur seraient à la charge du ou 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.

b) 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 des copropriétaires ne doivent pas en supporter les charges financières. Celui qui a installé cette infrastructure pour son propre compte reste propriétaire de cette infrastructure qui se trouve dans les parties communes. A cet effet, le copropriétaire individuel ou l'opérateur envoie au moins deux mois avant le début des travaux à tous les copropriétaires ou, s'il y a un syndic, à ce dernier, par envoi recommandé mentionnant l'adresse de l'expéditeur, une description des travaux envisagés et un justificatif de l'optimisation de l'infrastructure envisagée.

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

LES STATUTS DE L'ACP CASSANDRA ET DONATELLO

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 des copropriétaires peuvent, dans les deux mois qui suivent la réception de cet envoi recommandé, former opposition contre les travaux envisagés via envoi recommandé à l'expéditeur, et ce sur la base d'un intérêt légitime. Il y a intérêt légitime dans les situations suivantes :

- il existe déjà une infrastructure dans les parties communes concernées de l'immeuble, ou ;
- l'infrastructure ou les travaux de réalisation de celle-ci provoquent d'importants dommages relatifs à l'apparence de l'immeuble ou des parties communes, à l'usage des parties communes, à l'hygiène ou à leur sécurité, ou ;
- aucune optimisation de l'infrastructure ne résulte des travaux envisagés ou les travaux envisagés alourdissent la charge financière des autres copropriétaires ou utilisateurs. Celui qui installe cette infrastructure, l'entretient ou procède à sa réfection s'engage à exécuter les travaux de la manière qui engendre le moins de nuisances possibles pour les occupants et, pour ce faire, à se concerter de bonne foi avec les autres copropriétaires ou, s'il y a un syndic, avec lui. Les copropriétaires, les occupants ou, s'il y a un syndic, ce dernier peuvent à tout moment suivre les travaux et demander des informations à leur sujet au copropriétaire ou opérateur d'utilité publique concerné.

c) Modification, réunion et division des parties privatives :

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

Après avoir réuni deux lots privatifs, il est permis ensuite de les rediviser, moyennant respect des mêmes conditions que celles prévues ci-avant.

LES STATUTS DE L'ACP CASSANDRA ET DONATELLO

CHAPITRE III : ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES :

Article 12 : Dénomination - Siège :

Cette association est dénommée « **ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE CASSANDRA ET DONATELLO** ».

Elle a son siège dans l'immeuble, à Evere, rue Colonel Bourg, 154-156, 1140. Elle est titulaire du numéro d'entreprise suivant : 0837.407.730.

Article 13 : Personnalité juridique - Composition :

L'association des copropriétaires dispose de la personnalité juridique.

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

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

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

Les actes relatifs aux parties communes qui sont transcrits 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 14 : Dissolution - Liquidation :

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

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

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

LES STATUTS DE L'ACP CASSANDRA ET DONATELLO

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

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

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

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

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

Les articles 186 à 188, 190 à 195, § 1er, et 57 du Code des Sociétés sont applicables à la liquidation de l'association des copropriétaires.

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

Cet acte contient :

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

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

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

Article 15 : Objet et patrimoine de l'association des copropriétaires :

L'association des copropriétaires ne peut avoir d'autre patrimoine que les meubles nécessaires à l'accomplissement de son objet et notamment : espèces, fonds déposés en banque, bureau,

LES STATUTS DE L'ACP CASSANDRA ET DONATELLO

ordinateur, matériel d'entretien, etc., à l'exclusion de tous éléments décoratifs ou utilitaires autres que ceux nécessaires à l'entretien tels que antennes, tableaux, objets décorant des parties communes, etc., qui consiste exclusivement dans la conservation et l'administration de l'immeuble ou du groupe d'immeubles bâtis. Le patrimoine de l'association des copropriétaires est composé, au minimum, d'un fonds de roulement et d'un fonds de réserve.

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

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

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

Lorsque la propriété d'un lot est grevée d'un droit d'usufruit, les titulaires des droits réels sont solidairement tenus au paiement 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 16 : Solidarité divise des copropriétaires :

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

Article 17 : Actions en justice :

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 des copropriétaires a le droit d'agir en justice, tant en demandant qu'en défendant, conjointement ou non avec un ou plusieurs

LES STATUTS DE L'ACP CASSANDRA ET DONATELLO

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 IV : REPARTITION DES CHARGES ET RECETTES COMMUNES :

Principe :

En conformité de la loi, les charges communes doivent être réparties en fonction de la valeur respective de chaque bien privatif, sauf si les parties décident de les répartir en proportion de l'utilité pour chaque bien privatif, des biens et services communs donnant lieu à ces charges. Les parties peuvent également combiner les critères de valeur et d'utilité.

Article 18 : Frais communs :

I. Composition des charges :

Les charges communes sont divisées en :

- 1) charges communes générales qui incombent à tous les copropriétaires en fonction des quotes-parts qu'ils détiennent, fixées en fonction de la valeur de leur lot ;
- 2) charges communes particulières, qui incombent à certains copropriétaires en proportion de l'utilité pour chaque lot d'un bien ou service constituant une partie commune donnant lieu à ces charges.

Sont considérées comme charges communes générales :

- a) les frais d'entretien et de réparation des parties communes utilisées par tous les copropriétaires ;
- b) les frais d'administration ;
- c) les frais de consommation, réparation et entretien des installations communes utilisées par tous les copropriétaires ;

LES STATUTS DE L'ACP CASSANDRA ET DONATELLO

- d) les primes d'assurances des choses communes et de la responsabilité civile des copropriétaires ;
- e) les dépenses relatives à l'entretien de l'ascenseur ;
- f) les indemnités dues par la copropriété ;
- g) les frais de reconstruction de l'immeuble détruit.

Chaque copropriétaire contribuera à ces charges communes générales à concurrence des quotes-parts dont il dispose dans les parties communes. Ces quotes-parts dans les charges communes ne peuvent être modifiées que de l'accord des quatre-cinquièmes des voix des copropriétaires présents ou représentés.

II. Premières charges communes :

Les premières charges communes à payer ou à rembourser au syndic sont :

- 1) les frais de raccordements et le coût du placement et de l'ouverture des compteurs communs pour l'eau et l'électricité ;
- 2) le coût des consommations d'eau et d'électricité pour l'usage des parties communes ;
- 3) les primes des polices d'assurance contractées par le syndic ou le comparant.

Chaque copropriétaire contribuera à ces charges communes à concurrence des quotes-parts dont il dispose dans les parties communes.

Toutefois le promoteur n'interviendra uniquement que dans le paiement des primes d'assurances de l'immeuble et le contrat d'entretien de la mécanique de l'ascenseur, et ceci uniquement pour la quote-part des parties privatives non encore vendues.

III. Charges communes de fonctionnement :

De même que les charges d'entretien et de réparation des choses communes, les charges nées des besoins communs sont supportées par les copropriétaires en fonction de leurs droits dans les parties communes, sauf indication contraire dans le présent règlement de copropriété.

Telles sont les dépenses de l'eau, du gaz et de l'électricité pour l'entretien des parties communes, le salaire du personnel d'entretien ou les frais de la société d'entretien, les frais

d'achat, d'entretien et de remplacement du matériel et mobilier commun, boîtes à ordures, ustensiles et fournitures nécessaires pour le bon entretien de l'immeuble, le salaire du syndic, les fournitures de bureau, la correspondance ; les frais d'éclairage des parties communes, la consommation du courant électrique pour les ascenseurs, l'abonnement d'entretien de ceux-ci et les réparations y afférentes, etc., qui sont réputés charges communes générales à moins qu'ils ne constituent une charge particulière en vertu des statuts.

Le promoteur n'interviendra pas dans les charges communes de fonctionnement puisque tous les appartements sont destinés à la vente.

Les frais du syndic ne sont comptés qu'aux appartements vendus.

Article 19 : Répartition des frais de chauffage, d'eau et d'électricité :

a) Chauffage :

Chaque appartement disposera d'une chaudière servant à son chauffage.

b) Eau :

Chaque appartement privatif est pourvu d'un compteur particulier enregistrant la quantité d'eau consommée par ses occupants.

Les frais de consommation y afférents seront supportés exclusivement et totalement par son propriétaire.

La consommation d'eau pour les usages communs et ceux non visés au précédent paragraphe relèvera d'un compteur spécifique.

Les frais de cette consommation, de même que la location du compteur seront répartis entre les propriétaires au prorata des quotes-parts indivises qu'ils détiennent dans les parties communes, sauf au syndic à établir des compteurs de passage dont la consommation sera imputée aux consommateurs effectifs.

c) Electricité :

L'immeuble est pourvu de compteurs pour l'éclairage des parties communes, caves et emplacements de garages, et pour l'alimentation en force motrice des ascenseurs.

LES STATUTS DE L'ACP CASSANDRA ET DONATELLO

La consommation totale enregistrée par ces compteurs, de même que la location des compteurs, constitueront une charge commune à répartir au prorata des quotes-parts indivises possédées par chaque propriétaire des lots privatifs.

Chaque lot privatif est pourvu d'un compteur enregistrant la quantité d'électricité consommée par ses occupants.

Les locations des compteurs et les frais de consommation y afférents seront supportés exclusivement et totalement par ses propriétaires ou occupants.

Article 20 : Répartition des frais d'ascenseur :

Les ascenseurs desservant l'immeuble, seront considérés comme parties communes.

Il en résulte que pour tout ce qui concerne les frais de fonctionnement, d'entretien, de réparations ou de renouvellement d'un ascenseur quelconque et de tous ses accessoires, la part contributive de chaque propriété privative dans lesdites charges correspondra à la répartition en millièmes fixée à l'article 20 des présents statuts.

Le mode de répartition des charges de fonctionnement, d'entretien et de réparations des ascenseurs ne pourra être modifié que par une décision de l'assemblée générale prise à la majorité des quatre-cinquièmes des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Article 21 : Consommations individuelles :

Les consommations individuelles de gaz, de l'eau et de l'électricité et tous frais relatifs à ces services, sont payés et supportés par chaque propriétaire ou son locataire qui prendra l'abonnement.

Article 22 : Impôts :

A moins que les impôts relatifs à l'immeuble ne soient directement établis par le pouvoir administratif sur chaque propriété privée, ces impôts seront répartis entre les copropriétaires proportionnellement à leurs quotes-parts dans les parties communes de l'immeuble.

Article 23 : Responsabilité civile :

La responsabilité du fait de l'immeuble (article 1386 du Code civil) et, de façon générale, toutes les charges de l'immeuble, se répartissent suivant les quotes-parts de copropriété afférentes à chaque lot pour autant, bien entendu, qu'il s'agisse de choses communes et sans préjudice au recours que les copropriétaires pourraient avoir contre ceux dont la responsabilité personnelle serait engagée, tiers ou copropriétaires.

Article 24 : Augmentation des charges du fait d'un copropriétaire :

Dans le cas où un copropriétaire ou son locataire ou occupant augmenterait les charges communes par son fait personnel, il devrait supporter seul cette augmentation.

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

Article 25 : Recettes au profit des parties communes :

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

Article 26 : Modification de la répartition des charges :

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

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 celle-ci s'il est inexact ou s'il est devenu inexact par suite de modifications apportées à l'immeuble.

Si la nouvelle répartition a des effets antérieurs à la date de la décision de l'assemblée générale ou du jugement coulé en force de chose jugée, le syndic devra établir, dans le mois de celle-ci, un nouveau décompte pour la prochaine assemblée, sans que ce décompte doive comprendre une période excédant cinq ans.

LES STATUTS DE L'ACP CASSANDRA ET DONATELLO

Ce décompte devra être approuvé par l'assemblée générale convoquée par les soins du syndic dans les deux mois de ladite décision.

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

Ces paiements devront s'effectuer sans intérêts dans les deux mois qui suivent l'assemblée générale 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 générale ou du jugement coulé en force de chose jugée prononçant la modification de la répartition des charges communes.

Article 27 : 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, 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 dans les quinze jours de leur demande, à savoir :

1° le montant du fonds de roulement et du fonds de réserve, au sens de l'article 577-5 § 3, alinéas 2 et 3 du Code civil ;

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

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

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

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

LES STATUTS DE L'ACP CASSANDRA ET DONATELLO

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

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

b) Obligations du notaire :

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

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

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

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

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

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

Le notaire transmet ensuite ces documents au copropriétaire entrant.

LES STATUTS DE L'ACP CASSANDRA ET DONATELLO

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

c) Obligation à la dette :

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

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

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

4° le notaire instrumentant informe le syndic, dans les trente jours, de la date de la passation de l'acte authentique, de l'identification du lot 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 :

Pour les charges périodiques clôturées annuellement, le décompte est établi forfaitairement

tant à l'égard de l'association des copropriétaires qu'entre les parties sur base de l'exercice précédent.

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

e) Arriérés de charges :

Lors de la passation d'un acte authentique de cession d'un lot, le notaire instrumentant doit retenir, sur les sommes dues, les arriérés des charges ordinaires et extraordinaires en ce compris les frais de récupération judiciaire et extrajudiciaire des charges, dus par le copropriétaire sortant ainsi que les frais de transmission des informations requises en vertu de l'article 577-11, §§ 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 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.

Article 28 : Comptabilité :

A. Fonds de roulement - Fonds de réserve :

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

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

LES STATUTS DE L'ACP CASSANDRA ET DONATELLO

Le montant initial de cette provision sera fixé par le syndic sur base des évaluations et est exigible au plus tard le jour de la réception provisoire préalablement à la prise de possession de chaque élément privatif.

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

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

B. Paiement des charges communes :

Tous les copropriétaires devront effectuer le paiement au syndic dans les trente jours de la date d'invitation à payer les acomptes et/ou les décomptes des charges communes. Le copropriétaire resté en défaut de paiement après le délai de trente jours encourra de plein droit et sans mise en demeure une indemnité de vingt-cinq francs par jour de retard à dater de l'expiration dudit terme, sans préjudice à l'exigibilité de tous autres dommages et intérêts.

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

Les copropriétaires restant en défaut de payer, malgré la mise en demeure du syndic assortie des indemnités mentionnées ci-dessus, pourront être poursuivis judiciairement par le syndic, conformément à l'article 577-8 paragraphe 4, 6° du Code civil.

Le syndic pourra en outre réclamer une somme complémentaire de trois cents francs au premier rappel, de cinq cents francs au deuxième rappel, de mille francs à la mise en demeure, ainsi qu'une somme forfaitaire de trois mille francs de frais de dossier de la copropriété pour

LES STATUTS DE L'ACP CASSANDRA ET DONATELLO

tout litige qui serait transmis à l'avocat. A ce sujet, il est loisible au syndic de souscrire une assurance protection juridique pour s'assurer contre les litiges qui pourraient survenir entre l'association des copropriétaires et un de ceux-ci.

Le règlement des charges communes ne peut en aucun cas se faire au moyen de la provision pour charges communes, laquelle doit rester intacte. Son montant est sujet à réajustement selon l'évolution des coûts et afin de réaliser en tout état de cause, la couverture de douze mois de charges.

Toutes les indemnités et pénalités ci-dessus prévues sont reliées à l'indice officiel des prix à la consommation du Royaume, l'indice de référence étant celui du mois de février mil neuf cent nonante-neuf (base mil neuf cent quatre-vingt-huit).

En cas de mise en œuvre de ces sanctions, l'adaptation se fera à la date d'application de celle(s)-ci sur base de la formule : indemnité de base fois index nouveau/index de départ.

L'indice nouveau sera celui du mois précédent celui où la sanction doit être appliquée.

C. Recouvrement des charges communes :

Le syndic est tenu de prendre toutes mesures pour la sauvegarde des créances de la collectivité des copropriétaires.

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

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.

b) A obtenir du juge, si l'appartement du défaillant est soit aliéné à titre onéreux soit donné en location, une autorisation, au nom de l'association des copropriétaires, de procéder à une saisie-arrêt entre les mains du notaire instrumentant dont question à l'article 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 des copropriétaires.

LES STATUTS DE L'ACP CASSANDRA ET DONATELLO

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

c) A réclamer aux copropriétaires, à titre de provision en proportion de leurs quotes-parts dans l'immeuble, la quote-part du défaillant dans les charges communes.

Tous et chacun des copropriétaires 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 des pouvoirs que comporte, à leur égard et à celui de leurs locataires, la mise en application éventuelle des susdites dispositions.

D. Les comptes de gestion de l'association des copropriétaires :

Le syndic présente annuellement ses comptes généraux à l'assemblée générale, les soumet à son approbation et en reçoit décharge s'il échet.

Ces comptes annuels seront clôturés en fin d'année comptable, dont la date sera fixée par décision prise en assemblée générale.

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

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

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

L'assemblée des copropriétaires pourra décider, à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, de toutes modifications au système de comptabilisation défini ci-avant.

CHAPITRE V : TRAVAUX ET REPARATIONS :

Article 29 : Généralités :

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

Article 30 : Genre de réparations et travaux :

Les travaux sont répartis en deux catégories :

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

Article 31 : Actes conservatoires et d'administration provisoire :

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

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

Article 32 : Autres réparations ou travaux :

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

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

Article 33 : Absence de décision de l'assemblée générale :

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

LES STATUTS DE L'ACP CASSANDRA ET DONATELLO

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

Article 34 : Servitudes relatives aux travaux :

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

Ils doivent, de même, donner accès à leurs lots, 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.

Si les propriétaires ou les occupants s'absentent, ils doivent obligatoirement remettre une clef de leur lot privatif à un mandataire habitant (...), dont le nom et l'adresse devront être connus du syndic, de manière à pouvoir accéder aux lots 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 de l'immeuble, 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 de l'immeuble. Les hommes de métier pourront donc avoir accès dans les parties où devront s'effectuer

LES STATUTS DE L'ACP CASSANDRA ET DONATELLO

lesdits travaux et les matériaux à mettre en œuvre pourront donc, pendant toute cette période, être véhiculés dans les parties communes de l'immeuble.

Si un copropriétaire fait effectuer ultérieurement des travaux d'une certaine importance, le syndic pourra exiger le placement d'un monte-charge extérieur, avec accès des ouvriers par échelle et tour.

Les emplacements pour l'entreposage des matériaux ou autres seront nettement délimités par lui.

Le propriétaire responsable des travaux sera tenu de remettre en état parfait ledit emplacement et ses abords ; en cas de carence, fixée dès à présent à huit jours maximum, le syndic aura le droit de faire procéder d'office et aux frais du copropriétaire concerné, aux travaux nécessaires, sans qu'il soit besoin d'une mise en demeure.

Les frais seront supportés par le propriétaire intéressé.

CHAPITRE VI : DE LA RESPONSABILITE EN GENERAL - ASSURANCES - RECONSTRUCTION :

Article 35 : De la responsabilité en général :

Les responsabilités pouvant naître du chef des parties des immeubles, tant communes que privatives, à l'exclusion cependant de tous dommages résultant du fait de l'occupant, seront supportées par tous les copropriétaires au prorata du nombre de quotes-parts de chacun, que le recours soit exercé par l'un des copropriétaires, par des voisins ou par des tiers quelconques.

Ces risques seront couverts par des assurances souscrites par l'intermédiaire du syndic, dans la mesure et pour les montants déterminés par l'assemblée générale, sans préjudice au montant supplémentaire dont tout copropriétaire peut réclamer l'assurance sur sa partie privative, le tout sous réserve des dispositions générales énoncées ci-avant.

Le syndic devra faire, à cet effet, toutes diligences nécessaires ; il acquittera les primes comme charges communes, remboursables par les copropriétaires, dans la proportion des coefficients de copropriété (sauf pour ce qui est des primes afférentes au montant

LES STATUTS DE L'ACP CASSANDRA ET DONATELLO

supplémentaire sur parties privatives, ces dernières étant dues au comptant par le propriétaire et/ou ses ayants droit, seuls bénéficiaires de l'assurance supplémentaire).

Dans cet ordre d'idées, les premières assurances seront contractées par le premier syndic ou le promoteur, au mieux des intérêts des copropriétaires ; ceux-ci lui rembourseront les primes payées par lui au prorata des parts de chacun.

Les copropriétaires seront tenus de prêter leur concours, quand il leur sera demandé, pour la conclusion de ces assurances et de signer les actes nécessaires, à défaut de quoi le syndic pourra, de plein droit et sans devoir notifier aucune autre mise en demeure que celle qui se trouve conventionnellement prévue ici même, les signer valablement à leur place.

Article 36 : De la renonciation réciproque au recours en matière de communication d'incendie :

En vue de diminuer les possibilités de contestations, ainsi que de réduire les charges réciproques d'assurances, les copropriétaires sont censés renoncer formellement entre eux et contre le personnel de chacun d'eux, ainsi que contre le syndic, éventuellement le conseil de copropriété, les locataires et tous autres occupants de l'immeuble et les membres de leur personnel, à leur droit éventuel d'exercice d'un recours pour communication d'incendie né dans une partie quelconque de l'immeuble ou dans les biens qui s'y trouvent, hormis bien entendu, le cas de malveillance ou de faute grave assimilée au dol.

Il en est de même des autres garanties de la police incendie et des polices souscrites par le syndic, notamment des dégâts des eaux et des bris de vitrages.

Les copropriétaires s'engagent à faire accepter ladite renonciation par leurs locataires ou les occupants à quelque titre que ce soit sous peine d'être personnellement responsable de l'omission.

A cet égard, les copropriétaires s'engagent à insérer dans toutes conventions relatives à l'occupation des biens, une clause s'inspirant des dispositions essentielles du texte suivant :

« Le locataire devra faire assurer les objets mobiliers et les aménagements qu'il aura effectués dans les locaux qui lui sont donnés en location contre les risques d'incendie, les

LES STATUTS DE L'ACP CASSANDRA ET DONATELLO

dégâts des eaux, d'explosion et le recours que les voisins pourraient exercer contre lui pour dommages matériels causés à leurs biens.

Ces assurances devront être contractées auprès de la même compagnie que celle assurant les bâtiments.

Le locataire devra justifier au bailleur tant de l'existence de ces assurances que du paiement des primes annuelles sur toute réquisition de la part de ce dernier.

Les frais de redevances annuelles de ces assurances seront exclusivement à charge du locataire.

Le locataire renonce dès à présent, tant pour son compte que pour celui de ses ayants droit, et notamment ses sous-locataires et/ou occupants éventuels et son personnel, à tous recours qu'il pourrait exercer contre son bailleur, les autres copropriétaires et leur personnel, ainsi que contre le syndic, les locataires et tous autres occupants de l'immeuble et les membres de leur personnel, et notamment du chef des articles 1386, 1719-3° et 1721 du Code civil, pour tous dommages qui seraient provoqués à ses propres biens et/ou à ceux d'autrui et qui se trouveraient dans les locaux qu'il occupe.

Le locataire informera sa ou ses compagnies d'assurances de cette renonciation en lui enjoignant d'en donner expressément acte au bailleur. »

Article 37 : Assurance :

L'immeuble sera couvert contre les risques d'incendie, chute de la foudre, explosions, chute d'avion, dégâts d'ordre électrique, tempête et risques connexes par une ou plusieurs polices comportant les garanties suivantes :

- a) le bâtiment pour sa valeur de reconstruction ;
- b) le recours des voisins ;
- c) le chômage immobilier ;
- d) les frais de déblai et de démolition ;
- e) les frais de pompiers, d'extinction, de sauvetage et de conservation.

LES STATUTS DE L'ACP CASSANDRA ET DONATELLO

Ces périls et garanties seront couverts par les soins du syndic, agissant pour compte de tous les copropriétaires dans la mesure et pour le montant déterminé par l'assemblée générale, tant pour les parties privatives que pour les parties communes par un seul et même contrat, avec renonciation par les assureurs à tous recours contre les copropriétaires et leur personnel, ainsi que contre le syndic, éventuellement le conseil de copropriété, les locataires et tous autres occupants de l'immeuble et les membres de leur personnel, à quelque titre que ce soit, hormis bien entendu les cas de malveillance ou celui d'une faute grave assimilée au dol.

Dans ce cas cependant, la déchéance éventuelle ne pourrait être appliquée qu'à la personne en cause et les assureurs conserveront le droit de recours contre l'auteur responsable du sinistre.

Article 38 : De la responsabilité civile tiers (Immeuble-Jardin-Ascenseurs) - Bris de glace et dégâts des eaux - Personnel :

A. De la responsabilité civile tiers (Immeuble-Jardin-Ascenseurs) :

Le syndic souscrira également pour le compte des copropriétaires, dans la mesure et pour le montant déterminé par l'assemblée générale, une police d'assurance résiliable annuellement et couvrant la responsabilité des copropriétaires et de leur personnel pour les accidents causés aux copropriétaires, aux occupants de l'immeuble ou de passage et aux tiers quels qu'ils soient, en raison :

- soit du mauvais état ou du mauvais entretien de l'immeuble ;
- soit de l'usage des ascenseurs ;
- soit pour toutes autres causes imprévues dont la responsabilité pourrait être mise à la charge de l'ensemble des copropriétaires (chute de matériaux, de cheminées, etc.) ou de l'un d'eux.

B. Bris de glace et dégâts des eaux :

Dans le cadre des dispositions de l'article 35 ci-avant, le syndic souscrira de même une police « bris de glaces » pour les parties communes plus particulièrement exposées, ainsi qu'une police « dégâts des eaux », pour couvrir les dégradations de l'immeuble, consécutivement à des fuites accidentelles, ruptures, engorgements des conduites, de chenaux, des gouttières et de tout appareil à eau de l'immeuble, ainsi que les dégâts pour infiltrations d'eau de pluie au

LES STATUTS DE L'ACP CASSANDRA ET DONATELLO

travers des toitures, plate-forme et façades, mais suivant les possibilités du marché des assurances.

Ces contrats seront également résiliables annuellement.

C. Personnel :

Le personnel d'entretien sera assuré par le syndic conformément à la loi.

Article 39 : Obligations des copropriétaires en matière d'assurances :

Les décisions relatives aux montants des capitaux à assurer, à l'un ou à l'autre titre que ce soit, ainsi qu'aux clauses et conditions des polices à souscrire, seront ratifiées par l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, sauf les premières assurances dont question ci-avant qui seront obligatoirement ratifiées d'office.

En tout état de cause, le bâtiment devra être couvert contre les risques d'incendie, explosions et risques connexes pour sa valeur à neuf de reconstruction, laquelle sera indexée.

Chacun des copropriétaires a droit à un exemplaire des polices d'assurances.

Si une surprime est due du chef de la profession exercée par un des copropriétaires ou du chef du personnel qu'il emploie ou de son locataire, ou d'un occupant de son lot privatif, ou plus généralement pour toute raison personnelle à un des copropriétaires, cette surprime sera à la charge exclusive de ce dernier.

Article 40 : Cas de sinistre :

En cas de sinistre, les indemnités allouées en vertu de la police seront encaissées par le syndic et déposées en banque, mais en tout cas en un compte spécial.

A cet effet, il appartiendra au syndic d'exiger des divers copropriétaires avant le paiement ou l'utilisation aux fins de la reconstruction, des indemnités leur revenant respectivement, la production, aux frais de chacun d'eux, d'un certificat de transcription et d'inscription hypothécaire à l'effet de pouvoir tenir compte des droits des créanciers privilégiés et hypothécaires.

LES STATUTS DE L'ACP CASSANDRA ET DONATELLO

Le cas échéant, il lui appartiendra de faire intervenir lesdits créanciers lors du règlement des susdites indemnités.

Article 41 : De l'utilisation des indemnités :

L'utilisation de ces indemnités sera réglée comme suit :

a) Si le sinistre est partiel :

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

Si l'indemnité est insuffisante pour faire face à la remise en état, le supplément sera recouvré par le syndic à charge de tous les copropriétaires qui s'obligent à l'acquitter dans les trois mois de la réclamation leur présentée par le syndic.

A défaut de paiement dans ce délai, les intérêts au taux d'escompte pratiqué par la Banque Nationale de Belgique majoré de trois pour cent courant de plein droit et sans mise en demeure sur ce qui sera dû, sauf le recours de ceux-ci contre celui qui aurait, du chef de la reconstruction, une plus-value de son bien à concurrence de cette plus-value.

Toute somme à encaisser sera versée par le syndic au compte spécial ci-dessus.

Si l'indemnité est supérieure aux dépenses de remise en état, l'excédent est acquis aux copropriétaires en proportion de leurs parts dans les parties communes.

b) Si le sinistre est total :

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

En cas d'insuffisance de l'indemnité pour l'acquit des travaux de reconstruction, le supplément sera à la charge des copropriétaires dans la proportion des droits de copropriété de chacun et sera exigible dans les trois mois de l'assemblée qui aura déterminé ce supplément,

LES STATUTS DE L'ACP CASSANDRA ET DONATELLO

les intérêts au taux d'escompte pratiqué par la Banque Nationale de Belgique majoré de trois pour cent courant de plein droit et sans mise en demeure à défaut de réception, dans ce délai, sur ce qui sera dû.

Toute somme à encaisser sera versée par le syndic au compte spécial visé ci-dessus.

L'ordre de commencer les travaux ne pourra être donné par le syndic que pour autant que l'assemblée générale des copropriétaires en ait décidé ainsi à la majorité des quatre-cinquièmes des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Toutefois, au cas où l'assemblée générale déciderait la reconstruction partielle de l'immeuble, les copropriétaires qui n'auraient pas pris part au vote ou qui auraient voté contre la décision de reconstruire, seront tenus par priorité, à prix et conditions égaux, de céder tous leurs droits et leurs indemnités dans l'immeuble aux autres copropriétaires, ou si tous ne désirent pas acquiescer, à ceux des copropriétaires qui en feraient la demande.

Cette demande devra être formulée par lettre recommandée à adresser aux copropriétaires dissidents, dans un délai de un mois à compter du jour où la décision de reconstruire partiellement l'immeuble aura été prise par l'assemblée.

Une copie de cette lettre recommandée sera envoyée au syndic pour information.

A la réception de la susdite lettre recommandée, les copropriétaires qui n'auraient pas pris part au vote ou qui auraient voté contre la décision de reconstruire partiellement l'immeuble, auront cependant encore la faculté de se rallier à cette décision, par lettre recommandée envoyée dans les quarante-huit heures au syndic.

Quant aux copropriétaires qui persisteraient dans leur intention de ne pas reconstruire partiellement l'immeuble, il leur serait retenu, du prix de cession, une somme équivalente à leur part proportionnelle dans le découvert résultant de l'insuffisance d'assurance.

Les copropriétaires récalcitrants auront un délai de deux mois à compter de la date de l'assemblée générale ayant décidé la reconstruction partielle de l'immeuble pour céder leurs droits et leurs indemnités dans l'immeuble.

A défaut de respecter ce délai, ils seront tenus de participer à la reconstruction partielle de l'immeuble comme s'ils avaient voté cette dernière.

LES STATUTS DE L'ACP CASSANDRA ET DONATELLO

Le prix de cession, à défaut d'accord entre les parties, sera déterminé par deux experts nommés par le Président du tribunal de première instance de la situation de l'immeuble, sur simple ordonnance à la requête de la partie la plus diligente et avec faculté pour les experts de s'adjoindre un troisième expert pour les départager ; en cas de désaccord sur le choix du tiers expert, il sera commis de la même façon.

Le prix sera payé au comptant.

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

La destruction même totale de l'immeuble n'entraîne pas à elle seule la dissolution de l'association des copropriétaires. Si l'immeuble n'est pas reconstruit, l'indivision prendra fin et les choses communes seront partagées ou licitées.

L'indemnité d'assurance, ainsi que le produit de la licitation éventuelle seront partagés entre les copropriétaires, dans la proportion de leurs droits respectifs, établis par leurs quotes-parts dans les parties communes, sans préjudice toutefois aux droits des créanciers hypothécaires.

Article 42 : Des assurances particulières :

A. Si des embellissements ont été effectués par des copropriétaires à leur propriété, il leur appartient de les assurer à leurs frais ; ils pourront néanmoins les assurer sur la police générale, mais à charge de supporter la surprime et sans que les autres copropriétaires aient à intervenir dans les frais de reconstruction éventuels.

B. Les copropriétaires qui estimeraient que l'assurance est faite pour un montant insuffisant, auront toujours la faculté de prendre, pour leur compte personnel, une assurance complémentaire à la même compagnie, à condition de supporter toutes les charges et primes.

LES STATUTS DE L'ACP CASSANDRA ET DONATELLO

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

Article 43 : Destruction de l'immeuble vétuste - Fin de l'indivision :

Dans le cas d'une destruction totale ou partielle de l'immeuble, pour toute cause étrangère à un sinistre couvert par une assurance, ou encore dans l'hypothèse où l'immeuble aurait perdu, pour vétusté notamment, une partie importante de sa valeur d'utilisation et qu'en raison des conceptions de l'époque en matière d'architecture et de construction, la seule solution conforme à l'intérêt des copropriétaires soit ou la démolition et la reconstruction de l'immeuble, ou sa vente, il appartiendra à l'assemblée générale des copropriétaires de décider de cette reconstruction ou de la dissolution de l'association des copropriétaires et éventuellement de la vente pure et simple de l'immeuble en bloc.

Une décision d'une telle importance ne pourra cependant être portée à l'ordre du jour d'une assemblée générale extraordinaire que si elle est proposée par des copropriétaires possédant ensemble au moins la moitié des voix.

Dans l'un comme dans l'autre cas, ou encore dans l'hypothèse d'une destruction totale ou partielle de l'immeuble pour toute cause étrangère à un sinistre couvert par une assurance, les dispositions de procédure prescrites ci-avant, dans le cas du « sinistre total » seront également applicables, tant sur le chapitre de la cession des parts des copropriétaires qui auraient voté contre la reconstruction, que sur celui de la nomination des experts ou sur celui de la ventilation des parts, en cas de vente.

CHAPITRE : ACTIONS EN JUSTICE :

Article 44 : Actions en justice :

a) Par l'association des copropriétaires :

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

LES STATUTS DE L'ACP CASSANDRA ET DONATELLO

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.

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

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

Dans le cas visé à l'article 577-7, § 1er, 2°, h), et sauf si la décision est prise à l'unanimité de tous ceux qui disposent du droit de vote à l'assemblée générale, l'association des copropriétaires doit saisir le juge de paix, dans un délai de quatre mois à compter de la date à laquelle l'assemblée générale a eu lieu. L'action est dirigée contre tous les copropriétaires qui, disposant du droit de vote à l'assemblée générale, n'ont pas approuvé la décision. L'exécution de la décision de l'assemblée générale est suspendue jusqu'à la décision judiciaire passée en force de chose jugée, constatant la légalité de la décision de l'assemblée générale.

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

b) Par un copropriétaire :

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

LES STATUTS DE L'ACP CASSANDRA ET DONATELLO

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

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

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

Dès qu'il a intenté l'une des actions visées aux §§ 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, si cette répartition a été calculée inexactement ou si elle est devenue inexacte par suite de modifications apportées à l'immeuble ;

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

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

Sauf dans le cas visé à l'alinéa 5 de l'article 577-9 du Code civil, le copropriétaire, demandeur ou défendeur dans une procédure l'opposant à l'association des copropriétaires, participe aux provisions pour les frais et honoraires judiciaires et extrajudiciaires, sans préjudice des décomptes ultérieurs.

LES STATUTS DE L'ACP CASSANDRA ET DONATELLO

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

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

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

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

Dans le cas de l'action visée au paragraphe 1er, alinéa 6 de l'article 577-9 du Code civil, tous les frais et honoraires judiciaires et extrajudiciaires de cette action sont toujours à charge de l'association des copropriétaires sans participation des copropriétaires contre lesquels l'action est dirigée. Par dérogation à l'article 1017, alinéa 1er, du Code judiciaire, la condamnation aux dépens est toujours prononcée à charge de l'association des copropriétaires.

c) Par un occupant :

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

Cette action doit être intentée dans les deux mois de la communication qui lui est faite conformément à l'article 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 CASSANDRA ET DONATELLO

RESIDENCE CASSANDRA ET DONATELLO

SITUEE A EVERE, RUE COLONEL BOURG, 154-156, 1140

REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR

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 des copropriétaires

I) Assemblée générale des copropriétaires

Article 3 : Pouvoirs de l'assemblée

Article 4 : Constitution de l'assemblée

Article 5 : Composition de l'assemblée générale - Procuration

Article 6 : Assemblée générale ordinaire - Assemblées générales extraordinaires

Article 7 : Convocations aux assemblées

Article 8 : Ordre du jour

Article 9 : Délibérations

Article 10 : Présidence - Bureau - Feuille de présence

II) Syndic

Article 11 : Nomination du syndic

Article 12 : Révocation - Syndic provisoire

LES STATUTS DE L'ACP CASSANDRA ET DONATELLO

Article 13 : Publicité

Article 14 : Responsabilité - Délégation

Article 15 : Pouvoirs

Article 16 : Attributions du syndic

Article 17 : Mandat du syndic

Article 18 : Rémunération

Article 19 : Démission

III) Conseil de copropriété - Commissaire aux comptes

Article 20 : Conseil de copropriété

Article 21 : Commissaire aux comptes

CHAPITRE II : DISPOSITIONS DIVERSES RELATIVES A LA VIE EN COMMUN

Section I : Aspects extérieurs

Article 22 : Nettoyage

Article 23 : Jardins

Article 24 : Entretien et aspect

Section II : Ordre intérieur

Article 25 : Service des eaux

Article 26 : Aspect - Tranquillité

Section III : Moralité - Tranquillité - Destination des locaux

Article 27 : Mode d'occupation

Article 28 : Publicité

Article 29 : Interdictions

LES STATUTS DE L'ACP CASSANDRA ET DONATELLO

Article 30 : Caves et emplacements de garages

Article 31 : Divers

Section IV : Destination des lieux

Article 32 : Destination des lieux

Section V : Différends

Article 33 : Règlement des différends

Article 34 : Force obligatoire

Article 35 : Renvoi au Code civil

LES STATUTS DE L'ACP CASSANDRA ET DONATELLO

CHAPITRE I : OBLIGATIONS LEGALES :

Section I : Généralités :

Article 1 : Portée - Majorité :

Il est arrêté, entre tous les copropriétaires, un règlement d'ordre intérieur obligatoire pour eux et leurs ayants droit.

Il pourra être modifié par l'assemblée générale à la majorité des deux-tiers des voix des copropriétaires présents ou représentés.

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 générale statuant à la majorité des deux-tiers des voix des copropriétaires présents ou représentés ;

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

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

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

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

Elles lient tout titulaire d'un droit réel ou personnel sur un lot 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 titulaire du droit personnel ou réel, par la notification qui lui est faite à l'initiative du syndic, par envoi recommandé à la poste ; le constituant est le seul responsable, vis-à-vis de l'association des copropriétaires 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 sur un lot, 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 générale, 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 générale 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 générale.

Section II : Organes de l'association des copropriétaires :

D) Assemblée générale des copropriétaires :

Article 3 : Pouvoirs de l'assemblée :

L'assemblée générale des copropriétaires dispose de tous les pouvoirs de gestion et d'administration de l'association des copropriétaires 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 et à chaque copropriétaire.

Sous cette réserve, l'assemblée générale des copropriétaires est souveraine maîtresse de l'administration de l'immeuble en tant qu'il s'agit des intérêts communs. Elle dispose en conséquence des pouvoirs les plus étendus, en se conformant aux statuts de l'immeuble, au présent règlement d'ordre intérieur et aux lois en la matière, de décider souverainement des intérêts communs.

A titre exemplatif, ses pouvoirs sont notamment les suivants :

- la nomination et la révocation du syndic ;
- la nomination d'un syndic provisoire ;
- la dissolution de l'association des copropriétaires.

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

Article 4 : Constitution de l'assemblée :

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

Les délibérations et décisions régulièrement prises d'une assemblée générale 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 5 : Composition de l'assemblée générale - Procuration :

a- Composition de l'assemblée :

L'assemblée générale se compose de tous les copropriétaires. Chaque propriétaire d'un lot fait partie de l'assemblée générale 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.

Le syndic ne dispose d'aucune voix sauf s'il est également copropriétaire, sans préjudice à l'article 577-6 paragraphe 7 applicable en matière d'opposition d'intérêts.

b- Procuration :

Tout propriétaire peut se faire représenter par un mandataire, membre de l'assemblée générale 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 ne peut intervenir comme mandataire d'un copropriétaire à l'assemblée générale, nonobstant le droit pour lui, s'il est copropriétaire, de participer à ce titre aux délibérations de l'assemblée. La procuration peut être générale ou spéciale et ne peut concerner qu'une assemblée générale, hormis le cas d'une procuration notariée générale ou spéciale. Sauf disposition contraire, une procuration octroyée pour une assemblée générale 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 un lot privatif ou lorsque la propriété d'un lot privatif 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 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

LES STATUTS DE L'ACP CASSANDRA ET DONATELLO

aux assemblées générales, exerce le droit de participation aux délibérations de celles-ci et reçoit tous les documents provenant de l'association des copropriétaires. Les intéressés communiquent par écrit au syndic l'identité de leur mandataire.

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

Il est permis à un époux de représenter d'office son conjoint copropriétaire, sans mandat spécial, le tout sans préjudice au régime matrimonial des époux.

Les procurations restent jointes aux procès-verbaux.

Aucune personne mandatée ou employée par l'association des copropriétaires, 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 6 : Assemblée générale ordinaire - Assemblées générales extraordinaires :

1- Assemblée générale statutaire :

Le syndic tient une assemblée générale chaque année, durant le premier vendredi du mois de juin, à l'endroit indiqué dans les convocations et, à défaut, au siège de l'association des copropriétaires.

2- Assemblées générales extraordinaires :

Le syndic peut convoquer une assemblée générale à tout moment lorsqu'une décision doit être prise d'urgence dans l'intérêt de la copropriété.

Un ou plusieurs copropriétaires possédant au moins un/cinquième des quotes-parts dans les parties communes peuvent demander la convocation de l'assemblée générale. Cette requête doit être adressée par lettre recommandée au syndic 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.

A défaut d'un syndic, le conseil de copropriété ou, à défaut, le président de la dernière

LES STATUTS DE L'ACP CASSANDRA ET DONATELLO

assemblée générale ou, à défaut, un ou plusieurs copropriétaires possédant au moins un/ cinquième des quotes-parts dans les parties communes peuvent convoquer l'assemblée générale aux fins, de nommer un syndic.

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

Article 7 : Convocations aux assemblées :

a) Principes :

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

Le syndic 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 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 à la date de l'envoi sont réputées régulières.

Les frais administratifs afférents à la convocation à l'assemblée générale 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.

c) Adresse de convocations :

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

LES STATUTS DE L'ACP CASSANDRA ET DONATELLO

d) Syndic et syndic provisoire :

Lorsque le syndic ou le syndic provisoire n'est pas copropriétaire, il sera convoqué aux assemblées générales, 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 8 : Ordre du jour :

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

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

L'assemblée générale 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 les points dont ils demandent qu'ils soient inscrits à l'ordre du jour d'une assemblée générale. Ces points sont pris en compte par le syndic. Toutefois, compte tenu de la date de réception de la demande par le syndic, si ces points ne peuvent être inscrits à l'ordre du jour de cette assemblée, ils le sont à l'ordre du jour de l'assemblée générale suivante. Le syndic 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 ordinaire doit avoir lieu.

Article 9 : Délibérations :

a) Droit de vote :

Chaque copropriétaire dispose d'un nombre de voix correspondant à sa quote-part dans les parties communes. Les copropriétaires disposent d'une voix par dix millièmes qu'ils

LES STATUTS DE L'ACP CASSANDRA ET DONATELLO

possèdent dans les parties communes. 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 :

L'assemblée générale ne délibère valablement que si, au début de l'assemblée générale, 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.

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

Si aucun des deux quorums n'est atteint, une deuxième assemblée générale 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.

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.

LES STATUTS DE L'ACP CASSANDRA ET DONATELLO

d) Règles de majorité :

Les décisions de l'assemblée générale 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.

b) Majorité spéciale - Unanimité :

L'assemblée générale 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, sans préjudice de l'article 577-4, § 1er/1 du Code civil ;

b) de tous travaux affectant les parties communes, 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 parties privatives qui, pour des raisons techniques ou économiques, sera assurée par l'association 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 de l'immeuble ou d'une partie de celui-ci ;
- c) de la reconstruction de l'immeuble 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 condition que cela soit motivé par l'intérêt légitime de l'association 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 ;
- h) sous réserve de l'article 577-9, § 1er, alinéa 6 du Code civil, de la démolition et de la reconstruction totales de l'immeuble pour des raisons de salubrité ou de sécurité ou de coût excessif par rapport à la valeur de l'immeuble existant d'une mise en conformité de l'immeuble aux dispositions légales. Dans ce cas, un copropriétaire peut abandonner, contre compensation, son lot en faveur des autres copropriétaires, si la valeur de celui-ci est inférieure à la quote-part qu'il devrait prendre en charge dans le coût total des travaux. A défaut d'accord, la compensation est déterminée par le juge en fonction de la valeur vénale actuelle du lot concerné, abstraction faite de la décision de l'assemblée générale.

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, 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

LES STATUTS DE L'ACP CASSANDRA ET DONATELLO

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 la démolition et de la reconstruction totales de l'immeuble, lorsque les raisons mentionnées au paragraphe 1er, 2°, h), font défaut.

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.

e) Considérations pratiques :

Sans préjudice à la règle de l'unanimité prévue ci-dessous, 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.

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

Le copropriétaire défaillant est celui qui n'assiste pas personnellement à l'assemblée générale 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, si l'unanimité de tous les copropriétaires est requise.

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

f) Vote par écrit :

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

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

1- Procès-verbaux :

Le syndic rédige le procès-verbal des décisions prises par l'assemblée générale 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, 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 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, 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 par écrit.

2- Consultation :

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

3- Langues-Traduction :

L'assemblée 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 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 émanant de l'association des copropriétaires, si la traduction visée doit être effectuée dans la langue ou dans l'une des langues de la région linguistique dans laquelle l'immeuble ou le groupe d'immeubles est situé. Le syndic veille à ce que cette traduction soit mise à disposition dans un délai raisonnable. Les frais de traduction sont à charge de l'association des copropriétaires.

LES STATUTS DE L'ACP CASSANDRA ET DONATELLO

Article 10 : Présidence - Bureau - Feuille de présence :

L'assemblée désigne annuellement à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, son président et deux assesseurs.

Ils peuvent être réélus. Ils doivent être des copropriétaires.

Le bureau est composé du président assisté des deux assesseurs, et à défaut de ces derniers, du président assisté des deux copropriétaires du plus grand nombre de voix.

Le syndic remplira d'office le rôle de secrétaire.

Il est tenu une feuille de présence qui sera signée, en entrant en séance, par les propriétaires qui assisteront à l'assemblée ou par leur mandataire ; cette feuille de présences 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.

II) Syndic :

Article 11 : Nomination du syndic :

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

L'assemblée générale peut choisir le syndic parmi les copropriétaires ou en dehors d'eux.

Si le syndic est une société, l'assemblée générale désignera en outre le ou les personnes physiques habilitées pour agir en qualité de syndic.

Les dispositions régissant la relation entre le syndic et l'association des copropriétaires, 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 générale.

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

LES STATUTS DE L'ACP CASSANDRA ET DONATELLO

Le mandat du syndic ne peut excéder trois ans, mais peut être renouvelé par décision expresse de l'assemblée générale. 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 provisoire :

L'assemblée générale peut toujours révoquer le syndic.

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

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

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

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

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

Article 13 : Publicité :

Un extrait de l'acte portant désignation ou nomination du syndic 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 de l'immeuble, siège de l'association des copropriétaires.

L'extrait indique, outre la date de la désignation ou de la nomination, les nom, prénom, profession et domicile du syndic 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 sans délai et notamment le lieu où le règlement d'ordre intérieur et le registre des décisions de l'assemblée générale peuvent être consultés.

LES STATUTS DE L'ACP CASSANDRA ET DONATELLO

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

Le Roi fixe la procédure d'inscription du syndic 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.

Article 14 : Responsabilité - Délégation :

Le syndic est seul responsable de sa gestion.

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

Article 15 : Pouvoirs :

Le syndic est chargé :

1. d'exécuter et de faire exécuter les décisions prises par l'assemblée générale ;
2. d'accomplir tous actes conservatoires et tous actes d'administration provisoire et notamment :
 - l'exécution de tous travaux d'entretien ou autres dans les conditions prévues aux présents statuts ; à cet effet, il commande tous les ouvriers et travailleurs dont le concours est nécessaire ;
 - l'engagement et le licenciement des femmes d'ouvrage et autre personnel ou firme d'entretien ;
 - la garde des archives intéressant la copropriété ;
 - le bon entretien et le fonctionnement normal de tous les services communs, entre autres l'exécution sans retard des travaux urgents ou décidés par l'assemblée générale, la surveillance de l'évacuation des ordures ménagères, du nettoyage des trottoirs, halls, escaliers, aires de manœuvres et autres parties communes ;

LES STATUTS DE L'ACP CASSANDRA ET DONATELLO

3. d'administrer les fonds de l'association des copropriétaires conformément à l'article 577-5, § 3 du Code civil ;
4. de représenter l'association des copropriétaires, 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 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 ;
6. de communiquer à toute personne occupant l'immeuble en vertu d'un droit personnel ou réel mais ne disposant pas du droit de vote à l'assemblée générale, la date des assemblées afin de lui permettre de formuler par écrit ses demandes ou observations relatives aux parties communes qui seront à ce titre communiquées à l'assemblée. La communication se fait par affichage, à un endroit bien visible, dans les parties communes de l'immeuble ;
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 de l'immeuble à son successeur ou, en l'absence de ce dernier, au président de la dernière assemblée générale, 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 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 des copropriétaires ;
9. de permettre aux copropriétaires d'avoir accès à tous les documents ou informations à caractère non privé relatifs à la copropriété, de toutes les manières définies dans le règlement d'ordre intérieur ou par l'assemblée générale ;
10. de conserver, le cas échéant, le dossier d'intervention ultérieure de la façon fixée par le Roi ;

LES STATUTS DE L'ACP CASSANDRA ET DONATELLO

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 générale ordinaire un rapport d'évaluation des contrats de fournitures régulières ;

13. de solliciter l'autorisation préalable de l'assemblée générale pour toute convention entre l'association des copropriétaires et le syndic, 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 des copropriétaires et une entreprise dont les personnes 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 ne peut, sans y avoir été spécialement autorisé par une décision de l'assemblée générale, contracter pour le compte de l'association des copropriétaires 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 générale et de transmettre aux copropriétaires, à première demande et au notaire s'il en fait la demande au syndic, 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 des copropriétaires 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 et équipements communs de

LES STATUTS DE L'ACP CASSANDRA ET DONATELLO

l'immeuble, ainsi qu'un budget prévisionnel pour les frais extraordinaires prévisibles ; ces budgets prévisionnels sont soumis, chaque année, au vote de l'association des copropriétaires ; ils sont joints à l'ordre du jour de l'assemblée générale appelée à voter sur ces budgets. Le cas échéant, le syndic inscrit à l'ordre du jour de l'assemblée générale la question des travaux extraordinaires à prévoir pour les années à venir.

Article 16 : Attributions du syndic :

Le syndic a la charge de la gestion journalière de l'immeuble et partant de sa surveillance générale.

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

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

Il sera souscrit, par les soins du syndic, un contrat d'entretien des ascenseurs, avec inspection du bon fonctionnement des appareils de levage.

Il sera souscrit de même, un contrat d'entretien de toute autre installation qui requerrait un entretien régulier par des spécialistes.

Le syndic engage, dirige et licencie les éventuels salariés de la copropriété, 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 assurera le fonctionnement de tous les services généraux (éclairage - ascenseurs - distribution d'eau - enlèvement des immondices - nettoyage des couloirs et autres parties communes).

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

Le tout sous le contrôle et la surveillance du conseil de copropriété.

Article 17 : Mandat du syndic :

L'association des copropriétaires délègue ses pouvoirs au syndic qui la représente et est chargé d'exécuter et de faire exécuter ses décisions, tant pour la gestion journalière que pour l'administration de l'immeuble.

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

Article 18 : Rémunération :

Le mandat du syndic ou du syndic provisoire est rémunéré. La rémunération du syndic ou du syndic provisoire est fixée par l'assemblée générale 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 19 : Démission :

Le syndic 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 générale.

III) Conseil de copropriété - Commissaire aux comptes :

Article 20 : Conseil de copropriété :

-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

LES STATUTS DE L'ACP CASSANDRA ET DONATELLO

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.

-Nomination - Composition :

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

Au sein d'une même association de copropriétaires, un syndic ne peut être en même temps ni membre du conseil de copropriété ni commissaire aux comptes. Néanmoins, il peut assister aux réunions du conseil de copropriété avec voix consultative.

2. Sauf décision contraire de l'assemblée générale des copropriétaires à prendre à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, le conseil de copropriété se compose d'un président et de trois assesseurs.

-Missions :

Le conseil a pour compétence de veiller à la bonne exécution par le syndic de ses missions.

Pour exercer sa mission, le conseil de copropriété peut prendre connaissance et copie, après en avoir avisé le syndic, de toutes pièces ou documents se rapportant à la gestion de ce dernier ou intéressant la copropriété. Il peut recevoir toute autre mission ou délégation de compétences sur décision de l'assemblée générale prise à une majorité des deux-tiers des voix des copropriétaires présents ou représentés, sous réserve des compétences légales du syndic, de l'assemblée générale et du commissaire aux comptes. Une mission ou une délégation de compétences de l'assemblée générale ne peut porter que sur des actes expressément déterminés et n'est valable que pour une année. Lors de l'assemblée générale ordinaire, le

LES STATUTS DE L'ACP CASSANDRA ET DONATELLO

conseil de copropriété adresse aux copropriétaires un rapport annuel circonstancié sur l'exercice de sa mission.

-Délibérations :

Le conseil de copropriété délibérera valablement si trois au moins de ses membres sont présents.

Les décisions seront prises à la majorité absolue des voix des membres présents ou représentés.

En cas de partage, la voix du président est prépondérante. Les membres du conseil de copropriété sont nommés pour un terme de trois ans, renouvelable.

Il pourra être dressé, selon les nécessités, procès-verbal des décisions prises, procès-verbal qui sera signé par les membres qui étaient présents à la réunion.

Article 21 : Commissaire aux comptes :

L'assemblée générale désigne annuellement un commissaire aux comptes ou un collège de commissaires aux comptes, copropriétaires ou non, qui contrôlent les comptes de l'association des copropriétaires, dont les compétences et obligations sont déterminées par l'assemblée générale. Lesdites compétences et obligations doivent figurer dans le règlement d'ordre intérieur.

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

Section I : Aspects extérieurs :

Article 22 : Nettoyage :

Le service de nettoyage des parties communes sera assuré par les soins du syndic, conformément aux pouvoirs et obligations qui lui sont dévolus ci-avant.

Le personnel d'entretien est en principe chargé du nettoyage des parties communes (hall d'entrée, couloirs, etc.).

LES STATUTS DE L'ACP CASSANDRA ET DONATELLO

En cas d'absence ou de défaillance de ce dernier, le syndic prendra toute initiative, éventuellement en accord avec le conseil de copropriété, pour pourvoir au remplacement et ainsi assurer un parfait état de propreté des parties communes en général et notamment : les trottoirs, les accès, les halls du rez-de-chaussée, les cages d'escaliers, l'aire de manœuvre vers le sous-sol, les couloirs des caves, les locaux à poubelles ; assurer l'évacuation des ordures ménagères.

Article 23 : Jardins :

Les copropriétaires ayant la jouissance exclusive des jardins au rez-de-chaussée devront rembourser à la copropriété les frais qui auront été facturés à cette dernière relativement à leur partie de jardin proportionnellement au nombre de mètres carrés de chacun par rapport à l'ensemble de la totalité des jardins affectés en jouissance privative.

Toutefois, cette disposition ne sera pas applicable si le copropriétaire concerné entretient régulièrement le jardin dont il a la jouissance.

Article 24 : Entretien et aspect :

Les travaux d'entretien aux façades, y compris les châssis, garde-corps et volets, et autres ornements extérieurs, devront être faits aux époques fixées suivant un plan établi par l'assemblée générale, et sous la surveillance du syndic, ces travaux étant considérés comme charges communes à répartir comme telles, se rapportant à la conservation des parties communes.

Si les acquéreurs veulent mettre :

- 1) des rideaux aux fenêtres, ces derniers seront du type classique, unis et de couleur blanche, identique à ceux déterminés par le syndic ;
- 2) des persiennes, ces dernières seront de teinte identique à celle déterminée par le syndic ;
- 3) des tentures, ces dernières seront identiques à celles déterminées par le syndic du côté extérieur ;

LES STATUTS DE L'ACP CASSANDRA ET DONATELLO

4) des marquises ou stores pare-soleil, ceux-ci seront d'un modèle et d'une teinte à fixer par l'assemblée générale à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.

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

Les copropriétaires et occupants ne pourront mettre aux fenêtres, façades et balcons, ni enseignes, ni réclames, garde-manger, linge et autres objets quelconques.

Section II : Ordre intérieur :

Article 25 : Service des eaux :

- 1) L'abonnement au service des eaux pour les parties communes, est souscrit par le syndic.
- 2) Chaque propriétaire souscrit ou renouvelle individuellement l'abonnement au service des eaux pour son entité privative à moins que la fourniture d'eau s'effectue au moyen d'un compteur de passage. Il est précisé qu'actuellement la fourniture d'eau s'effectue au moyen d'un compteur de passage.
- 3) Le cas échéant, chaque année, au mois de décembre, le syndic fera parvenir au service des eaux, la liste des parties privatives qui auraient été vendues ou cédées au cours de l'année en mentionnant l'identité et l'adresse des nouveaux propriétaires de celles-ci.

Article 26 : Aspect - Tranquillité :

Les parties communes, notamment les halls, les escaliers, les paliers, les dégagements, les accès et aires de manœuvre aux emplacements de garage, devront être maintenues libres en tout temps.

Il ne pourra jamais y être déposé, accroché ou placé quoi que ce soit.

Dans les parties privatives, chaque copropriétaire reste libre d'effectuer ou de faire effectuer, à ses seuls risques et périls, tous travaux à sa convenance qui ne seraient pas de nature à nuire ou à incommoder ses voisins immédiats ou les autres copropriétaires ou encore à compromettre la solidité, la salubrité ou la sécurité de l'immeuble.

LES STATUTS DE L'ACP CASSANDRA ET DONATELLO

Les tapis et carpettes ne peuvent être battus, ni secoués dans aucune partie de l'immeuble, en ce compris les toits et terrasses.

Les occupants devront faire usage d'appareils ménagers appropriés à cet effet.

Il ne pourra être fait, dans les couloirs et sur les paliers communs, aucun travail de ménage privatif.

Il est strictement défendu d'utiliser, dans l'immeuble, des tuyaux d'amenée du gaz en toutes matières sujettes à rupture sous la pression du gaz ; ces tuyaux doivent être rigides et métalliques.

Les occupants de l'immeuble sont autorisés, à titre de simple tolérance, à posséder dans l'immeuble des chiens, chats et oiseaux non divaguant.

Si l'animal était source de nuisance par bruit, odeur ou autrement, la tolérance pourra être retirée pour l'animal dont il s'agit, par décision du syndic.

Dans le cas où la tolérance est abrogée, le fait de ne pas se conformer à la décision du syndic entraînera le contrevenant au paiement d'une somme déterminée par l'assemblée générale, à titre de dommages-intérêts, par jour de retard, sans préjudice à toute sanction à ordonner par voie judiciaire.

Ce montant sera versé au fonds de réserve, le tout sans préjudice à une décision à prendre par l'assemblée générale statuant à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Les meubles de grande dimension devront être amenés dans les lots privatifs par les façades. Les cages d'escalier ne pourront être utilisées en aucune façon.

L'usage des emplacements de garages doit se faire avec le minimum d'inconvénients pour tous les copropriétaires et plus spécialement entre vingt-deux heures et sept heures.

Il est interdit d'actionner les avertisseurs d'automobile et de stationner dans l'entrée carrossable et les aires de manœuvre, à l'effet de ne point gêner les manœuvres d'entrée et de sortie.

LES STATUTS DE L'ACP CASSANDRA ET DONATELLO

Les usagers auront à se conformer à toute réglementation décidée par le syndic quant à la signalisation dont seraient équipés les accès vers le sous-sol.

Aucun dépôt de carburant ou de tout autre produit inflammable ne sera autorisé.

L'accès aux emplacements de garages est interdit aux personnes ne disposant pas d'un droit de jouissance dans la copropriété.

Les détenteurs de droit de jouissance d'un emplacement de garage s'obligent expressément à respecter les droits de leurs voisins et seront personnellement responsables de toutes contraventions qui seraient commises à ce propos par des tiers qui se targueraient d'autorisation émanant de leur chef.

Section III : Moralité - Tranquillité - Destination des locaux :

Article 27 : Mode d'occupation :

a) Généralité :

Les copropriétaires, locataires, domestiques et autres occupants de l'immeuble, devront toujours habiter l'immeuble et en jouir suivant la notion juridique de « bon père de famille ».

Les occupants devront veiller à ce que la tranquillité de l'immeuble ne soit à aucun moment troublée par leur fait, celui des personnes à leur service, celui de leurs locataires ou visiteurs.

Il ne pourra être fait aucun bruit anormal ; l'emploi d'instruments de musique, postes de radio, télévisions et chaînes de reproduction musicale, ainsi que des jacuzzis est autorisé, mais les occupants qui les font fonctionner sont formellement tenus d'éviter que le fonctionnement de ces appareils incommode les autres occupants de l'immeuble, et cela à quelque moment du jour et de la nuit.

Toutefois, les occupants seront tenus d'éviter que le fonctionnement de ces appareils incommode les occupants de l'immeuble, et ce sous peine de sanctions similaires à celles stipulées à l'article 26, à propos de la présence d'animaux.

S'il est fait usage, dans l'immeuble, d'appareils électriques produisant des parasites, ils devront être munis de dispositifs atténuant ces parasites, de manière à ne pas troubler les réceptions radiophoniques.

LES STATUTS DE L'ACP CASSANDRA ET DONATELLO

Aucun moteur ne pourra être installé dans les parties privatives, à l'exception des petits moteurs actionnant les appareils ménagers.

L'installation et la mise en application de la soudure autogène et électrique et de la peinture à la cellulose sont interdites dans l'immeuble.

Les appartements sont destinés, en principe, exclusivement à l'usage de logement.

L'exercice, sous la seule responsabilité du propriétaire du lot privatif, d'une profession libérale doit faire l'objet d'une autorisation préalable des autorités administratives compétentes, portée à la connaissance du syndic par lettre recommandée, quinze jours au moins avant le début de cette activité professionnelle.

La contravention à cette obligation d'avertissement sera passible d'une amende à fixer par l'assemblée générale.

Tous jeux ou ébats enfantins, sont interdits dans tous les lieux communs et notamment dans l'entrée des garages et hall d'entrée.

Dans les appartements aux étages il est interdit de placer du carrelage dans les livings, salle à manger et chambres, où uniquement du parquet et/ou tapis plein sont autorisés. Du carrelage est toutefois autorisé dans la cuisine, salle de bain, salle(s) de douche, W.C. et débarras à chaudière.

b) Transmission des obligations :

Les baux accordés contiendront l'engagement des locataires d'habiter l'immeuble conformément aux prescriptions du présent règlement, dont ils reconnaîtront avoir pris connaissance.

En cas d'infraction grave, dûment constatée, les baux pourront être résiliés à la demande de l'assemblée des copropriétaires.

c) Location :

1. Les biens privatifs ne peuvent être donnés en location qu'à des personnes honorables et solvables.

LES STATUTS DE L'ACP CASSANDRA ET DONATELLO

Les mêmes obligations pèsent sur le locataire en cas de sous-location ou de cession de bail. Chaque copropriétaire devra exiger un montant de trois mois de loyer au titre de garantie locative.

2. Les propriétaires doivent imposer à leurs occupants l'obligation d'assurer convenablement leurs risques locatifs et leur responsabilité à l'égard des autres copropriétaires de l'immeuble et des voisins.

3. Les propriétaires sont tenus d'informer le syndic suivant les modalités prévues à l'article 2 du règlement d'ordre intérieur.

4. Le syndic portera à la connaissance des locataires les modifications au présent règlement ainsi que les consignes et les décisions de l'assemblée générale susceptibles de les intéresser, le tout conformément à l'article 577-10 paragraphe 4 du Code civil.

5. En cas d'inobservation des présents statuts par un locataire, par son sous-locataire ou cessionnaire de bail, ou par tout autre occupant, le propriétaire, après second avertissement donné par le syndic, est tenu de demander la résiliation du bail ou de mettre fin à l'occupation.

Article 28 : Publicité :

Il est interdit, sauf autorisation spéciale de l'assemblée des copropriétaires, de faire de la publicité sur l'immeuble.

Aucune inscription ne pourra être placée aux fenêtres des étages, sur les portes et sur les murs extérieurs, ni dans les escaliers, halls et passages.

Le comparant se réserve le droit de faire toute publicité et d'apposer toutes affiches qu'il jugera utiles sur les lots qui seront sa propriété et ce, jusqu'à la vente du dernier lot privatif de l'immeuble.

Il est permis d'apposer sur la porte d'entrée des appartements, ou à côté d'elles, une plaque du modèle admis par l'assemblée des copropriétaires, indiquant le nom de l'occupant et éventuellement sa profession.

LES STATUTS DE L'ACP CASSANDRA ET DONATELLO

Dans l'hypothèse ou par extraordinaire l'une ou l'autre profession dont question à l'article précédent serait exercée dans l'immeuble, il serait également permis d'apposer à l'endroit à désigner par le syndic, une plaque d'un modèle à admettre par l'assemblée des copropriétaires indiquant le nom de l'occupant et sa profession.

Dans chaque entrée, chacun des copropriétaires concernés disposera d'une boîte aux lettres ; sur cette boîte aux lettres peuvent figurer les nom et profession de son titulaire, l'étage qu'il occupe ; ces inscriptions seront du modèle prescrit par l'assemblée.

Article 29 : Interdictions :

Il ne pourra être établi, dans l'immeuble, aucun dépôt des matières dangereuses, insalubres ou incommodes.

Aucun dépôt de matières inflammables n'est autorisé, sauf l'accord exprès de l'assemblée générale.

Même si cette autorisation leur est acquise, ceux qui désireront avoir à leur usage personnel pareil dépôt, devront supporter seuls les frais supplémentaires d'assurances contre les risques d'incendie et d'explosion occasionnés aux copropriétaires de l'immeuble par cette aggravation de risques.

Les emménagements, les déménagements, les transports d'objets mobiliers, de corps pondéreux et de corps volumineux, doivent se faire selon les indications à requérir du syndic (prévenu au moins cinq jours à l'avance) et donnent lieu à une indemnité dont le montant est déterminé par l'assemblée générale statuant la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Toute dégradation commise par leur manutention aux parties communes de l'immeuble, sera portée en compte au copropriétaire qui aura fait exécuter ces transports.

Article 30 : Caves et emplacements de garages :

La propriété et la jouissance des caves et emplacements de garages sont réglés à l'article 10 du règlement de copropriété.

Article 31 : Divers :

Les copropriétaires et leurs ayants droit doivent satisfaire à toutes les charges de ville, de police et de voirie.

Section IV : Destination des lieux :

Article 32 : Destination des lieux :

A l'exclusion des emplacements de garage (boxes) et des caves situées au sous-sol et dont la destination résulte de leur nature même, les diverses entités privatives, telles qu'elles résultent des plans ci-annexés, sont destinées uniquement à usage principal d'habitation, non exclusive dans les lieux d'une activité professionnelle à titre accessoire et non susceptible de causer un trouble de voisinage, sans préjudice aux autorisations administratives, et selon les dispositions plus particulièrement définies au règlement de copropriété.

Il n'a pas été pris aucun engagement par le notaire Jean-Paul VERNIMMEN, Notaire de l'acte de base du 22 avril 2002, quant à l'affectation - autre que l'habitation - qui peut ou pourra être donnée aux lots privatifs de l'immeuble.

Section V : Différends :

Article 33 : Règlement des différends :

En cas de litige survenant entre copropriétaires et/ou occupants de l'immeuble concernant les parties communes ou l'usage abusif des parties privatives, dans le cadre d'une conciliation, le syndic constitue la première instance à qui le litige est soumis.

Si malgré l'intervention du syndic, le litige subsiste, il sera porté devant l'assemblée générale, en degré de conciliation.

Si un accord intervient, procès-verbal en sera dressé.

Si le désaccord subsiste, il sera porté devant le juge compétent.

En cas de désaccord entre certains propriétaires et le syndic, notamment en cas de difficulté concernant l'interprétation du règlement d'ordre intérieur, le litige sera porté devant l'assemblée générale, en degré de conciliation.

LES STATUTS DE L'ACP CASSANDRA ET DONATELLO

Si un accord intervient, procès-verbal en sera dressé.

Si le désaccord persiste, il sera porté devant le juge compétent.

Article 34 : Force obligatoire :

Les statuts et règlements seront obligatoires pour tous les copropriétaires actuels et futurs, ainsi que pour tous ceux qui posséderont à l'avenir, sur l'immeuble ou une partie quelconque de cet immeuble, un droit de quelque nature que ce soit, ainsi que pour leurs héritiers, ayants droit ou ayants cause à un titre quelconque.

En conséquence, ces statuts et règlements devront : ou bien être transcrit en entier dans tous actes translatifs ou déclaratifs de propriété ou de jouissance, ou bien ces actes devront contenir la mention que les intéressés ont une parfaite connaissance de ces statuts et règlements et qu'ils sont subrogés de plein droit par le seul fait d'être titulaire d'un droit quelconque sur une partie quelconque de l'immeuble, dans tous les droits et obligations qui peuvent en résulter ou en résulteront.

Article 35 : 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 seront réputées non écrites dans la mesure où elles contreviennent auxdits articles.