

"CLOS DE LA BALLADE"
ACTE DE BASE MODIFICATIF

L'AN MIL NEUF CENT NONANTE-NEUF

Le onze mai.

Par devant Nous, Maître Gaétan BLEECKX, Notaire à Saint-Gilles-Bruxelles.

A COMPARU

L'ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES DU CLOS DE LA BALLADE ayant son siège à Evere, Clos de la Ballade, 1-29.

Ci-après représentée par son syndic, à savoir :

La société privée à responsabilité limitée "A4i", dont le siège social est établi à Berchem-Sainte-Agathe, rue Potaarde, 76.

Inscrite au registre du commerce de Bruxelles sous le numéro 604.010 et assujettie à la taxe sur la valeur ajoutée sous le numéro 458.280.854.

Société constituée aux termes d'un acte reçu par le notaire Jean-Louis Brohée à Bruxelles le dix-sept juin mil neuf cent nonante-six, publiée aux annexes du Moniteur belge le seize juillet suivant sous le numéro 960716-335, dont les statuts sont restés inchangés.

Ici représentée en vertu de l'article 3 des statuts par le gérant, à savoir :

Monsieur Pierre AURIEL, gérant de société, demeurant à Asse (Relegem) Neerzelligstraat, 7

Désigné en ladite qualité par l'assemblée générale réunie immédiatement après la constitution de la société.

La société privée à responsabilité limitée "A4i" représentée comme dit est, a été désignée en ladite qualité de syndic par l'assemblée générale des copropriétaires du CLOS DE LA BALLADE réunie le vingt-huit avril mil neuf cent nonante-sept

I. EXPOSE PREALABLE

1. Acte de base

Aux termes d'un acte reçu par le notaire Pierre Van Den Eynde, à Saint-Josse-ten-Noode, le trois mars mil neuf cent nonante-trois, transcrit au troisième bureau des hypothèques de Bruxelles le trois mai suivant volume 11.193 numéro 6, la société anonyme COPRIBEL, ayant son siège social à Woluwe-Saint-Lambert, Boulevard Brand Witlock, 87, a procédé à l'acte de division du

à 577-14 du Code civil, introduits par la loi du trente juin mil neuf cent nonante-quatre.

2) Les mots "gérant" ou "gérant-syndic" figurant dans les statuts seront remplacé par le mot "syndic".

3) - Le conseil de gérance du complexe "CLOS DE LA BALLADE" est maintenu

- Le conseil de gérance désigné par les propriétaires des vingt-une maisons, qui avait pour but de représenter les propriétaires des maisons à l'assemblée générale du complexe CLOS DE LA BALLADE, n'est plus conforme à la loi du trente juin mil neuf cent nonante-quatre et est donc supprimé.

4) Le syndic désigné dans l'acte de base, à savoir la société COPRIBEL, et ce pour une durée de dix ans a été remplacé depuis le vingt-huit avril mil neuf cent nonante-sept par la société privée à responsabilité limitée "A4i".

5) Afin d'adapter les statuts de la copropriété CLOS DE LA BALLADE, à la loi du trente juin mil neuf cent nonante-quatre, l'assemblée générale a décidé de supprimer le texte commençant à la page 24 sous le titre intitulé "V. Assemblée générale des copropriétaires des maisons érigées sur les lots 1 à 21" jusqu'à la page 32 dernier alinéa du titre "Attribution du gérant-syndic" et de le remplacer par le texte suivant :

V - ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES

1) Dénomination- Siège

Cette association est dénommée "ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES DU CLOS DE LA BALLADE".

Elle a son siège dans la Résidence BALLADE, faisant partie du CLOS DE LA BALLADE.

2) Personnalité juridique - Composition

L'association des copropriétaires dispose de la personnalité juridique.

Tous les copropriétaires sont membres de l'association.

Ils disposent chacun d'un nombre de voix égal au nombre de quotités qu'ils détiennent dans le complexe.

3) Dissolution - Liquidation

L'association des copropriétaires est dissoute de plein droit dès que l'indivision a pris fin. Elle renaîtra de plein droit si l'indivision venait à renaître. La destruction même totale du complexe n'entraîne pas automatiquement la dissolution de l'association.

L'assemblée générale peut dissoudre l'association des copropriétaires.

Cette décision doit être prise à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires et être constatée par acte authentique. Toutefois, l'assemblée générale ne

à ses quotités dans les parties communes.

Toutefois, le copropriétaire sera dégagé de toute responsabilité pour tout dommage qui pourrait résulter de l'absence de décision de l'assemblée générale, s'il n'a pas été débouté de l'une des actions introduites conformément à l'article 577 -9 § 3 et 4 du Code civil.

7) Actions en justice

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

Tout propriétaire conserve le droit d'exercer seul les actions relatives à son lot, après en avoir informé par pli recommandé envoyé avant le début de la procédure, le syndic qui à son tour en informe les autres copropriétaires.

8) Organes de l'association des copropriétaires

I. ASSEMBLEE GENERALE DES COPROPRIETAIRES

§ 1. Pouvoirs

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 et des présents statuts au syndic et à chaque copropriétaire .

Sous cette réserve, l'assemblée générale des copropriétaires est souveraine maîtresse de l'administration du complexe en tant qu'il s'agit des intérêts communs.

Elle dispose en conséquence des pouvoirs les plus étendus, en se conformant aux présents statuts 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 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.

§2. Composition

L'assemblée générale se compose de tous les copropriétaires quel que soit le nombre de quotités possédées par chacun d'eux.

En cas de démembrement du droit de propriété ou d'indivision ordinaire, le droit de participer aux délibérations de l'assemblée générale est suspendu jusqu'à ce que les intéressés désignent celui qui exercera ce droit.

Lorsque le syndic n'est pas copropriétaire, il n'aura que voix consultative, sans préjudice de l'application de l'article 577-6 §7.

quinze jours de la réception de la demande.

Tout copropriétaire peut également demander au juge d'autoriser 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 .

Les convocations sont envoyées quinze jours francs au moins, avant la date de l'assemblée, par lettre ordinaire si l'assemblée a lieu à date fixe ou par lettre recommandée en cas de report de l'assemblée générale annuelle ou de convocation pour une assemblée générale extraordinaire; la convocation sera aussi valablement faite si elle est remise aux copropriétaires contre décharge signée par ces derniers. Ce délai sera réduit à cinq jours francs lorsqu'une décision doit être prise d'urgence dans l'intérêt de la copropriété.

Si une première assemblée n'est pas en nombre, une seconde assemblée pourra être convoquée de la même manière, après un délai de quinze jours au moins, avec le même ordre du jour qui indiquera qu'il s'agit d'une deuxième assemblée, mais le délai de convocation sera de cinq jours francs au moins et dix jours francs au plus.

§ 5.- Ordre du jour.

L'ordre du jour est arrêté par celui qui convoque l'assemblée, tous les points 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.

Chacun des copropriétaires a le droit de demander l'inscription d'un point à l'ordre du jour.

Cette demande sera faite par écrit au syndic en temps utile, pour pouvoir être insérée dans la lettre de convocation.

§ 6.- 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 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, dissidents ou incapables.

§ 7.- Délibérations

a) droit de vote

Chaque copropriétaire dispose d'un nombre de voix correspondant à ses quotités dans les parties communes.

Les copropriétaires disposent d'une voix par

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. L'abstentionniste ou son mandataire est assimilé à un copropriétaire présent mais s'opposant à la proposition soumise au vote à l'assemblée générale.

e) Procès verbaux - Consultation

Les délibérations de l'assemblée générale sont constatées par des procès-verbaux écrits sur un registre spécial déposé chez le syndic; il peut être consulté sur place et sans frais par tout intéressé. Ce registre est signé par le président, les assesseurs, et le syndic.

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

Lorsque les statuts mettent à charge de certains co-propriétaires seulement les dépenses d'entretien d'une partie du complexe ou celles d'entretien et de fonctionnement d'un élément d'équipement, ces copropriétaires prennent seuls part au vote sur les décisions relatives à ces dépenses.

Chaque copropriétaire disposera d'un nombre de voix proportionnel à sa participation ou à ces dépenses.

8. Majorité spéciale - Unanimité

Sous réserve de majorité plus stricte fixée par les présents statuts, l'assemblée générale décide :

1. à la majorité des trois/quarts 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;
- b) de tous travaux affectant les parties communes, à l'exception de ceux qui peuvent être décidés par le syndic;
- c) de la création et de la composition d'un conseil de gérance qui a pour mission d'assister le syndic et de contrôler sa gestion;

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

statuts, 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.

b) Par un occupant

Toute personne occupant le complexe 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 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 trois mois de la communication de la décision telle que cette communication découle de l'article 577-10 paragraphe 4.

Le juge peut, avant de dire droit, et sur demande du requérant, ordonner la suspension de la disposition ou de la décision attaquée.

§ 10. Opposabilité - 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 sont également opposables à toute personne titulaire d'un droit réel ou personnel sur le complexe en copropriété et à tout titulaire d'une autorisation d'occupation, aux conditions suivantes :

1° en ce qui concerne les dispositions et décisions adoptées avant la concession du droit réel ou personnel, par la communication qui lui est obligatoirement faite par le concédant au moment de la concession du droit, de l'existence du règlement d'ordre intérieur et du registre contenant les décisions de l'assemblée générale ou, à défaut, par la communication qui lui est faite à l'initiative du syndic, par lettre recommandée à la poste; le concédant est responsable, vis-à-vis de l'association des copropriétaires et du concessionnaire du droit réel ou personnel, du dommage né du retard ou de l'absence de communication.

2° en ce qui concerne les dispositions et décisions adoptées postérieurement à la concession du droit personnel ou à la naissance du droit réel, par la communication qui lui en est faite, à l'initiative du syndic, par lettre recommandée à la poste. Cette communication ne doit pas être faite à ceux qui disposent du droit de vote à l'assemblée générale.

Tout titulaire d'un droit réel est tenu d'informer le syndic de la transmission à titre gratuit ou onéreux

forme, sa raison ou dénomination sociale ainsi que son siège social. Il doit être complété par toutes autres indications permettant à tout intéressé de communiquer avec lui sans délai et notamment le lieu où, le règlement d'ordre intérieur et le registre des décisions de l'assemblée générale peuvent être consultés.

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

§4.- 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.

§5.- Pouvoirs

Le syndic a la charge de la gestion journalière du complexe et partant de sa surveillance générale, ainsi que la gestion et l'entretien de la zone de plantation commune, incombant à concurrence

- de 4.814/10.000èmes - quatre mille huit cent quatorze/dixmillièmes - aux propriétaires des maisons unifamiliales, érigées sur les lots 1 à 21;

- de 5.186/10.000èmes - cinq mille cent quatre-vingt-six/dixmillièmes - aux copropriétaires de la "Résidence Ballade" érigée sur le lot 22.

Le syndic est chargé notamment :

- 1° de convoquer l'assemblée générale aux dates fixées par le règlement de copropriété ou à tout moment lorsqu'une décision doit être prise d'urgence dans l'intérêt de la copropriété; ou lorsqu'un ou plusieurs copropriétaires possédant au moins un cinquième des quotités dans les parties communes lui en font la demande.

- 2° de consigner les décisions de l'assemblée générale dans le registre visé à l'article 577-10, § 3 et de veiller, sans délai, à la mise à jour du règlement d'ordre intérieur en fonction des modifications décidées par l'assemblée générale;

- 3° d'exécuter et de faire exécuter ces décisions;

- 4° 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 au présent statut; 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.

générale. Le syndic devra cependant justifier à l'égard du notaire instrumentant de ces pouvoirs en fournissant l'extrait constatant sa nomination et celui lui octroyant les pouvoirs de signer seul l'acte authentique ainsi que l'extrait de la décision reprenant l'objet de l'acte authentique.

Il ne devra pas être justifié de ses pouvoirs et de ce qui précède à l'égard du conservateur des hypothèques. Il en sera notamment ainsi de la modification des quotités dans les parties communes, modification de la répartition des charges communes, de la cession d'une partie commune, de la constitution d'un droit réel sur une partie commune, etc.

-10° Dans le cas où il viendrait à constater des manquements graves aux dispositions du règlement de copropriété de la part d'occupants de lots privatifs ou relèverait des attitudes de nature à troubler l'occupation paisible ou à nuire aux autres occupants du complexe, il en avisera par lettre recommandée le contrevenant en lui enjoignant de prendre toutes dispositions urgentes que la situation emporte et en lui notifiant qu'en cas d'inaction de sa part, le syndic aura le droit de prendre toutes mesures qu'il estimera utiles à la tranquillité et à la bonne gestion.

Si le contrevenant est un locataire, le syndic, avant de prendre lesdites mesures, devra aviser le propriétaire par lettre recommandée et lui notifier d'avoir à faire le nécessaire dans la quinzaine, à défaut de quoi le syndic pourra agir personnellement.

-11° Il instruit les contestations relatives aux parties communes survenant avec des tiers ou des administrations publiques ou entre les propriétaires, fait rapport à l'assemblée générale et, en cas d'urgence, prend toutes les mesures conservatoires nécessaires.

§6.- Rémunération

Le mandat du syndic est rémunéré. L'assemblée générale fixe sa rémunération lors de sa nomination. Celle-ci constitue une charge commune générale.

§7.- Démission

Le syndic peut en tout temps démissionner moyennant un préavis de minimum trois mois, sans que celui-ci ne puisse sortir ses effets avant l'expiration d'un trimestre civil.

Cette démission doit être notifiée par pli recommandé transmis au conseil du syndic ou à défaut de celui-ci au président de la dernière assemblée générale.

Les décisions seront toujours prises à la majorité absolue des voix. En cas de partage, la voix du Président est prépondérante.

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

Lors de chaque assemblée générale, le conseil de gérance fera rapport de sa mission devant celle-ci.

IV. FONDS DE RESERVE

L'assemblée générale des copropriétaires pourra également si elle le juge utile, décider la création d'un fonds de réserve, destiné à faire face à des réparations ou des travaux qui s'avèreraient nécessaires dans l'avenir et qui seraient régulièrement décidés par les organes compétents de la copropriété.

Elle déterminera le placement de ce fonds de réserve en attendant son utilisation et fixera la quote part contributive de chacun des copropriétaires.

Mutations - Cession d'un lot

§ 1. En cas de mutation par décès, les héritiers ou ayants cause devront dans les deux mois du décès, justifier au syndic de leur qualité héréditaire, par la production d'une attestation justifiant cette qualité.

Si une indivision venait ensuite à cesser, le nouveau propriétaire devrait dans le mois produire au syndic une attestation du notaire rédacteur de l'acte indiquant ses nom, prénoms, profession et domicile, la description du lot, la date de la mutation et celle de l'entrée en jouissance.

§ 2. En cas de transmission de la propriété d'un lot, le notaire instrumentant est tenu de requérir, par lettre recommandée, du syndic de l'association des copropriétaires, l'état :

1° du coût des dépenses non voluptuaires de conservation, d'entretien, de réparation et de réfection décidées par l'assemblée générale ou le syndic avant la date de la signature de l'acte authentique, mais dont le paiement ne devient exigible que postérieurement à cette date;

2° des frais liés à l'acquisition de parties communes, décidée par l'assemblée générale avant la date de la signature de l'acte authentique mais dont le paiement ne devient exigible que postérieurement à cette date;

3° des dettes certaines dues par l'association des copropriétaires à la suite de litiges nés antérieurement à la date de la signature de l'acte authentique, mais dont le paiement ne devient exigible que posté-

responsabilité.

6) La clause figurant à la page 35 de l'acte de base intitulée "VIII. Réserve" est devenue sans objet et en conséquence supprimée.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, la comparante, représentée comme dit est, fait élection de domicile en son siège susindiqué.

DONT ACTE

Fait et passé à Saint-Gilles-Bruxelles, en l'étude
Date que dessus.

Lecture faite, la comparante, représentée comme dit est, a signé avec Nous Notaire.

Suivent les signatures.

Enregistré dix rôles deux renvois au deuxième bureau de l'enregistrement de Forest, le vingt-six mai mil neuf cent nonante-neuf, volume 10 folio 37 case 19.

Reçu mille francs - Le Receveur (signé) V. BONTE.