

"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

"Lotissement du Clos de la Balade" ainsi qu'à l'acte de base avec règlement de copropriété du CLOS DE LA BALLADE

DESCRIPTION DU BIEN

COMMUNE D'EVERE

1) Un terrain à bâtir sis à l'angle de la rue de Genève et de l'avenue du Fléau d'Armes, au lieu dit "Haren HeideVeld d'une superficie d'après titre de septante-neuf ares septante-huit centiares (79a 78ca) cadastré section C numéro 7/G.

2) Une bande de terrain sise entre l'avenue du Fléau d'Armes et l'avenue du Destrier, d'une superficie d'après titre de huit ares vingt-neuf centiares (8a 29ca), cadastrée section C partie des numéros 12/L/4 et 12/M/4.

Aux termes dudit acte la société COPRIBEL a déclaré vouloir implanter sur le terrain prédécrit un projet immobilier consistant en la construction d'un complexe de vingt-et-une (21) maisons d'habitation et d'un immeuble à appartements multiples, complexe destiné en tout ou en partie, à la revente par unités juridiquement distinctes.

Ledit acte de base a eu pour objet d'établir la division et de placer sous le régime de la copropriété et de l'indivision forcée les lots 1 à 21 sur lesquels la société COPRIBEL a fait construire vingt-et-une maisons avec jardin, ainsi que le lot 22, sur lequel ladite société a fait ériger un immeuble à appartements dénommé "RESIDENCE BALLADE", en tant qu'il institue un régime de copropriété commun aux lots 1 à 22, relativement à une zone de plantation commune.

Les dites maisons et les dits appartements, caves et parkings ont été tous vendus, à l'exception des emplacements de parkings numéro 3 et 40, appartenant à la société anonyme COPRIBEL.

3. Décision préalable de l'assemblée générale

Aux termes d'une décision prise par l'assemblée générale de la copropriété réunie le dix-neuf avril mil neuf cent nonante-neuf, les copropriétaires du CLOS DE LA BALLADE, ont décidé :

- de modifier l'acte de base régissant la copropriété, afin de supprimer des clauses devenues inutiles et de l'adapter à la loi du trente juin mil neuf cent nonante-quatre

- de charger leur syndic, la société privée à responsabilité limitée "A4i" de se présenter devant le notaire Bleeckx soussigné pour exécuter la dite décision.

II. MODIFICATIONS A L'ACTE DE BASE

L'assemblée générale, représentée ici par son syndic, a pris les décisions suivantes :

1) La copropriété est régie par les articles 577-3

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

pourra la dissoudre si le complexe reste soumis aux articles 577-2 à 577-14 du Code civil. L'association des copropriétaires peut enfin être dissoute par le juge à la demande de tout intéressé pouvant faire état d'un juste motif.

L'association subsiste pour les besoins de sa liquidation.

Elle mentionne dans toutes les pièces qu'elle est en liquidation. Son siège social demeure inchangé.

L'assemblée générale des copropriétaires, ou si celle-ci reste en défaut de le faire, le syndic désigne un ou plusieurs liquidateurs. Cette nomination est constatée dans l'acte authentique. Les articles 181 à 188 et 195 des lois

coordonnées sur les sociétés commerciales s'appliquent à la liquidation de l'association des copropriétaires sauf décision contraire de l'assemblée générale constatée dans l'acte authentique constatant la dissolution de l'association des copropriétaires.

L'acte constatant la clôture de la liquidation doit être notarié et transcrit à la conservation des hypothèques.

Toutes actions intentées contre les copropriétaires, l'association des copropriétaires, le syndic et les liquidateurs se prescrivent par cinq ans à compter de cette transcription.

L'acte de clôture de liquidation contient:

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

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

4) Patrimoine de l'association des copropriétaires

L'association des copropriétaires ne peut être propriétaire que des meubles nécessaires à l'accomplissement de son objet social.

En conséquence, l'association des copropriétaires ne peut être titulaire de droits réels immobiliers, ceux-ci continuent d'appartenir aux copropriétaires; il en est notamment ainsi des parties communes.

5) Objet social

L'association des copropriétaires a pour objet la conservation et l'administration du complexe.

6) Solidarité divisée des copropriétaires

L'exécution des décisions condamnant l'association des copropriétaires peut être poursuivie sur le patrimoine de chaque copropriétaire proportionnellement

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.

Chaque copropriétaire pourra désigner un mandataire, co-propriétaire ou non pour le représenter aux assemblées générales, mais personne ne pourra représenter un copropriétaire s'il n'est porteur d'un mandat écrit, sur lequel il sera stipulé expressément la date de l'assemblée générale, à peine de quoi, le mandat sera réputé inexistant. Le syndic ne peut intervenir comme mandataire à l'assemblée générale. Le bureau de l'assemblée générale vérifie la régularité des procurations et statue souverainement à ce sujet.

Si une portion du complexe appartient à un incapable, ses représentants légaux devront tous être convoqués à l'assemblée générale et auront droit d'assister à la réunion avec voix consultative, mais ils devront, à peine de nullité de leur vote, élire l'un d'entre eux comme ayant voix délibérative, qui votera pour compte de l'incapable ou ils devront se faire représenter par un seul mandataire, porteur d'une procuration comme indiqué ci-avant. Si l'incapable est pourvu d'un seul représentant légal, celui-ci le représente valablement.

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 resteront annexées aux procès-verbaux.

Faute de notification par les intéressés au syndic (par lettre recommandée ou contre accusé de réception) de tous changements d'adresse ou tous changements de propriétaire, les convocations seront valablement faites à la dernière adresse connue ou au dernier propriétaire connu.

Tout copropriétaire pourra se faire assister à l'assemblée générale par un expert.

§ 3.- Date et lieu de l'assemblée générale annuelle

L'assemblée générale annuelle se tient le dernier lundi du mois de mars à l'heure et à l'endroit indiqué dans les convocations et à défaut au siège de l'association des copropriétaires.

§4. Convocation

Le syndic doit convoquer l'assemblée générale ordinaire.

Il peut, en outre, la convoquer 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 quotités dans les parties communes peuvent demander la convocation de l'assemblée générale. Cette demande doit être adressée par pli recommandé au syndic qui sera tenu d'envoyer les convocations dans les

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

millièmes qu'ils possèdent dans les parties communes.

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

Aucune personne mandatée par l'association des copropriétaires ou employée par elle ne pourra participer personnellement ou par procuration aux délibérations et aux votes relatifs à la mission qui lui a été confiée.

b) quorum de présence - deuxième assemblée

L'assemblée générale ne délibère valablement que si plus de la moitié des copropriétaires sont présents (ou représentés et pour autant qu'ils possèdent au moins la moitié des quotités dans les parties communes.

Si ce quorum n'est pas atteint, une deuxième assemblée générale sera réunie après un délai de quinze jours au moins. Elle pourra délibérer quels que soient le nombre de membres présents ou représentés et les quotités dans les parties communes dont ils sont titulaires sauf si la décision requiert l'unanimité des voix de tous les copropriétaires.

c) Majorité absolue

Les délibérations sont prises à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, sauf le cas où une majorité plus forte est requise par la loi, les présents statuts, ou par le règlement d'ordre intérieur.

d) 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.

Lorsque l'unanimité est requise, elle ne doit pas s'entendre de l'unanimité des membres présents à l'assemblée générale, mais de l'unanimité des copropriétaires concernés, les défaillants seront considérés comme s'opposant à la proposition.

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. 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

de copropriété;

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

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

d) de toute acquisition de biens immobiliers destinés à devenir commune;

e) de tous actes de disposition de biens immobiliers communs.

En cas de destruction totale ou partielle, les indemnités représentatives du complexe détruit sont affectées par priorité à la reconstruction lorsque celle-ci est décidée.

Sans préjudice des actions exercées contre le propriétaire, l'occupant ou le tiers, responsable du sinistre, les copropriétaires sont tenus, en cas de reconstruction ou de remise en état, de participer aux frais en proportion de leurs quotités dans les parties communes.

3. à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires :
- sur toute modification de la répartition des quotités dans les parties communes, ainsi que sur toute décision de l'assemblée générale de reconstruction totale du complexe.

- sur la décision de dissoudre l'association des copropriétaires.

§ 9.-Actions en justice.

a) Par un copropriétaire

Tout copropriétaire peut demander au juge d'annuler ou de réformer une décision irrégulière, frauduleuse ou abusive de l'assemblée générale.

Cette action doit être intentée dans un délai de trois mois à compter du jour où l'intéressé a pris connaissance de la décision.

Le copropriétaire régulièrement convoqué est présumé avoir pris connaissance de la décision au moment de son adoption par l'assemblée générale.

Si la majorité requise ne peut être atteinte, tout co-propriétaire 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.

Lorsqu'une minorité des copropriétaires empêche abusivement l'assemblée générale de prendre une décision à la majorité requise par la loi ou par les