

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

de son droit réel ou de la concession d'un droit personnel. Cette information devra être faite par pli recommandé adressé au syndic ou contre accusé de réception de celui-ci, dans les huit jours de la signature de l'acte authentique ou de l'acte constatant cette concession.

§ 11.- Présidence - Bureau - Feuille de présence

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

Ils peuvent être réélus.

Le bureau est composé du président assisté des deux assesseurs, et à défaut de ces derniers, du président assisté de deux copropriétaires ayant le plus grand nombre de voix. Le syndic remplira d'office le rôle de secrétaire.

Il est tenu une feuille de présences 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 conforme par les membres du bureau.

II SYNDIC

§ 1.- Nomination

Le syndic est nommé parmi les copropriétaires ou en dehors d'eux par l'assemblée générale ou, à défaut, par décision du juge, à la requête de tout copropriétaire. Son mandat ne peut excéder cinq ans. Il est renouvelable.

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

§ 2.- Révocation - Délégation - Syndic provisoire

L'assemblée générale peut en tout temps révoquer le syndic.

Elle ne doit pas motiver sa décision. Elle peut également lui adjoindre un syndic provisoire pour une durée ou à des fins déterminées.

Le juge peut également, à la requête d'un copropriétaire, désigner un syndic provisoire pour la durée qu'il détermine, en cas d'empêchement ou de carence du syndic. Il est appelé à la cause.

§ 3.- Publicité

Un extrait de l'acte portant désignation ou nomination du syndic est affiché dans les huit jours de celle-ci de manière inaltérable et visible à tout moment à l'entrée du complexe ou dans le hall de l'immeuble à appartements "RESIDENCE BALLADE".

L'extrait indique, outre la date de la désignation ou de la nomination, les nom, prénoms, profession et domicile du syndic ou, s'il s'agit d'une société, sa

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-

té;

- 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, et autres parties communes;

- 5° d'administrer les fonds de l'association des copropriétaires et notamment :

- tenir la comptabilité et établir les comptes de chaque propriétaire à lui présenter chaque trimestre et/ou sur demande faite à l'occasion de la transmission de la propriété d'un lot;

- payer les dépenses communes et recouvrer les recettes pour le compte de la copropriété, répartir les charges communes entre les propriétaires ou occupants; (gérer le fonds de roulement et le fonds de réserve;

- souscrire au nom des propriétaires tous contrats d'assurances pour le compte de la copropriété suivant les directives de l'assemblée générale et représenter la copropriété à l'égard des assureurs, sans avoir à justifier d'une délibération préalable de l'assemblée générale.

- 6° de représenter l'association des copropriétaires, en justice tant en demandant qu'en défendant et dans la gestion des affaires communes; notamment pour exécuter les décisions des assemblées générales, tant pour la gestion journalière que pour l'administration du complexe en

général. A cet effet, le syndic représente vis-à-vis de quiconque l'universalité des propriétaires et ce, comme organe de l'association des copropriétaires; il engage donc valablement tous les propriétaires et/ou occupants, même les absents et ceux qui se sont opposés à une décision de l'assemblée générale régulièrement (prise;

- 7° de fournir le relevé des dettes visées à l'article 577 11, § 1, dans les quinze jours de la demande qui lui en est faite par le notaire;

- 8° de communiquer à toute personne occupant le complexe "CLOS DE LA BALLADE" 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;

- 9° de représenter l'association des copropriétaires à tous actes authentiques notamment les modifications aux statuts ou toute autre décision de l'assemblée

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.

III. CONSEIL DE GERANCE

a) Nominations

L'assemblée générale des copropriétaires peut décider, à la majorité des trois/quart des voix de la création, du maintien et de la suppression d'un conseil de gérance.

S'il existe, le conseil de gérance du complexe "CLOS DE LA BALLADE" est composé de six membres, à savoir d'un Président et de cinq assesseurs, choisis parmi les copropriétaires, comme suit :

- trois propriétaires des lots 1 à 21
- trois propriétaires du lot 22

Les membres du Conseil sont nommés par l'assemblée générale des copropriétaires de CLOS DE LA BALLADE pour une durée de trois ans.

Le Président du Conseil de gérance est élu par l'assemblée générale du complexe CLOS DE LA BALLADE, à la majorité simple des voix, s'il y a plus d'un candidat.

En cas d'absence, le Président et les assesseurs pourront chacun déléguer leurs pouvoirs à un mandataire de leur choix, parmi les autres propriétaires, pourvu d'une procuration écrite en bonne et due forme, générale ou spéciale.

Ces mandataires agiront en lieu et place de leur mandant et sous la seule responsabilité de ce dernier à l'égard des autres propriétaires. Le syndic pourra être invité par le Président à assister aux réunions du conseil de gérance, avec voix consultative.

b) Pouvoirs.

Le Conseil de gérance, s'il existe, se voit confier une mission générale de conseil et de surveillance du syndic en tant qu'organe délégué à cet effet par l'assemblée générale des copropriétaires.

Cette mission comporte notamment :

- la surveillance de la gestion du syndic
- l'étude ou le suivi des travaux et investissements à effectuer ou à réaliser
- le contrôle de la gestion du budget
- le contrôle des comptes;
- la convocation de l'assemblée générale des copropriétaires en cas de défaillance du syndic, sans préjudice du droit de chaque copropriétaire de saisir le juge de paix dans le cadre de la procédure prévue par l'article 577-9 §3 de la loi du trente juin mil neuf cent nonante-quatre.

c) Délibérations

Le conseil de gérance délibérera valablement si quatre de ses membres sont présents.

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-

rieurement à cette date. Le notaire en informe les parties.

A défaut de réponse du syndic dans les quinze jours de la demande, le notaire avise les parties de la carence de celui-ci.

Sans préjudice de conventions contraires en ce qui concerne la contribution à la dette, le nouveau copropriétaire supporte le montant de ces dettes ainsi que les charges ordinaires concernant la période postérieure à la date de la signature de l'acte authentique.

En cas de transmission de la propriété d'un lot :

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 n'a pas joui effectivement des parties communes; le décompte est établi par le syndic;

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

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 d'entretien de la zone de plantation et les frais de gérance.

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 la pose d'une nouvelle chape de toiture.

Les créances nées après la date de la signature de l'acte authentique suite à une procédure entamée avant cette date, appartiennent à l'association des copropriétaires. L'assemblée générale des copropriétaires décidera souverainement de son affectation.

Les appels de fonds destinés au fonds de réserve et décidés par l'assemblée générale avant la date de la passation de l'acte authentique resteront à charge du vendeur, sans préjudice de conventions contraires dans l'acte de cession, en ce qui concerne la contribution à la dette.

Indivision - Usufruit

En cas d'indivision de la propriété d'une entité privative, de démembrement en nue-propriété et usufruit, droit d'usage ou d'habitation, tous les indivisaires ou titulaires de droits sont solidairement et indivisiblement tenus à l'égard de la copropriété, sans bénéfice de discussion, de toutes sommes dues afférentes à l'entité privative, et sans que le syndic soit tenu de faire une ventilation quelconque entre les indivisaires qui en auront exclusivement la charge et la

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.

