

Article 15.- Assemblées générales.

Il existe une assemblée générale pour le bloc, composée de tous les copropriétaires du bloc et une assemblée générale pour chacun des trois pavillons, composée chacune de tous les copropriétaires du pavillon.

Article 16.- Pouvoirs de l'assemblée générale.

L'assemblée générale des copropriétaires est souveraine maîtresse de l'administration de l'immeuble qui la concerne en tant qu'il s'agit d'intérêts communs.

Article 17.- Composition de l'assemblée générale.

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

L'assemblée oblige par ses délibérations tous les copropriétaires intéressés sur les points portés à l'ordre du jour, qu'ils aient été présents, représentés ou non.

Article 18.- Assemblée générale ordinaire et extraordinaire.

L'assemblée générale statutaire se tient d'office chaque année dans l'agglomération bruxelloise, aux jour, heure et lieu indiqués par le gérant ou celui qui convoque.

Sauf décision contraire de la part du gérant qui doit être notifiée à tous les copropriétaires intéressés dans les formes et délais prescrits pour les convocations, ces jour, heure et lieu sont constants d'année en année.

En dehors de cette réunion obligatoire annuelle, l'assemblée est convoquée à la diligence du président de l'assemblée ou du gérant aussi souvent qu'il est nécessaire.

Elle doit l'être en tout cas lorsque la convocation est demandée par des copropriétaires possédant ensemble un/quart des quotités indivises dans les parties communes.

En cas d'inaction du gérant pendant plus de huit jours, l'assemblée peut être convoquée par un des copropriétaires intéressés.

Article 19.- Convocations aux assemblées.

Les convocations sont faites huit jours francs au moins et trois semaines au plus à l'avance, par lettre recommandée ; la convocation sera aussi valablement faite si elle est remise au propriétaire ou son mandataire contre décharge signée par ce dernier.

Si une première assemblée n'est pas en nombre, une seconde assemblée peut être convoquée de la même manière, 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 au moins et de dix jours au plus.

Article 20.- Ordre du jour des assemblées.

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

Tous les points portés à l'ordre du jour doivent être indiqués d'une manière très claire dans la convocation. Il faut exclure les points libellés "divers" à moins qu'il ne s'agisse que de choses de très minime importance.

Les délibérations ne peuvent porter que sur les points qui se trouvent à l'ordre du jour.

Article 21.- Représentation aux assemblées.

L'assemblée se compose de tous les copropriétaires. Si le gérant n'est pas un copropriétaire, il sera néanmoins convoqué aux assemblées générales, mais il y assistera avec voix consultative et non délibérative.

Toutefois, s'il avait mandat de copropriétaires n'assistant pas à l'assemblée générale, le gérant sera tenu de les représenter et de voter en leurs lieu et place suivant leurs instructions écrites qui resteront annexées au procès-verbal.

A l'exception du gérant, nul ne peut représenter un co-propriétaire s'il n'est lui-même copropriétaire, ou si, ayant sur tout ou partie de l'immeuble, un droit réel de jouissance, y compris le locataire, il a reçu mandat d'un copropriétaire de participer aux assemblées générales et de voter en ses lieu et place.

Le locataire d'un appartement peut être désigné comme mandataire, mais il ne peut représenter que son bailleur, propriétaire de l'appartement qu'il tient en location de lui.

Le mandat devra être écrit et stipuler expressément s'il est général ou s'il ne concerne que les délibérations relatives à certains objets qu'il déterminera à défaut de quoi, ce mandat sera réputé inexistant.

Un mandataire ne peut représenter, en plus des siennes propres, plus du quart de la totalité des quotités de l'immeuble.

Dans le cas où, par suite d'ouverture de succession ou pour toute autre cause légale, la propriété d'une partie de l'immeuble se trouverait appartenir à des copropriétaires indivis, tant majeurs que mineurs ou incapables, ces derniers représentés comme de droit, soit à un usufruitier et à un nu-propriétaire, tous devront être convoqués à l'assemblée et auront le droit d'y assister avec voix consultative, mais ils devront élire l'un d'entre eux ayant voix délibérative et qui votera pour le compte de la collectivité.

La procuration donnée à ce dernier ou le procès-verbal de son élection devra être annexé au procès-verbal de l'assemblée générale.

Il est toutefois permis à un époux de représenter son conjoint copropriétaire.

Article 22.- Président et assesseurs des assemblées.

L'assemblée générale désigne pour le temps qu'elle déterminera à la simple majorité des voix, son président et deux assesseurs ; ils peuvent être réélus. La présidence de la première assemblée appartient au propriétaire du plus de quotités indivises ; en cas d'égalité de droits, la fonction est dévolue au plus âgé d'entre eux.

Article 23.- Bureau.

Le bureau est composé du président assisté de deux assesseurs ; à défaut de ces derniers, du président assisté de deux propriétaires présents ayant le plus de quotités indivises. Le bureau désigne le secrétaire qui peut être pris hors de l'assemblée.

Article 24.- Liste de présence.

Il est tenu une liste de présence qui devra être signée par les propriétaires qui désirent assister à l'

assemblée générale, liste de présence qui sera certifiée par les membres du bureau.

Article 25.- Majorités.

Les délibérations sont prises à la majorité des propriétaires intéressés présents ou représentés à l'assemblée, sauf le cas où une majorité plus forte est requise par le présent statut ou par le règlement d'ordre intérieur.

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 propriétaires intéressés, les défaillants étant considérés comme s'opposant à la proposition, sauf cependant dans le cas d'une deuxième assemblée, la première n'ayant pas été en nombre.

Dans ce dernier cas, les défaillants seront considérés comme consentant, à la condition expresse que dans la deuxième convocation il ait été fait mention de ce qu'en cas de défaillance, le propriétaire sera considéré comme d'accord sur la proposition.

Les décisions relatives à la jouissance des choses communes n'exigent que la majorité des voix, celles relatives à des transformations ou modifications au gros-œuvre ou aux choses communes ou intéressant l'harmonie des façades et accès, nécessitent une majorité des trois/quarts de la totalité des voix des intéressés.

Article 26.- Nombre de voix.

Les propriétaires disposent d'autant de voix qu'ils possèdent de trois millièmes dans les parties communes générales ou de millièmes dans les parties communes spéciales selon le cas.

Article 27.- Quorum de présence.

Pour que les délibérations soient valables, l'assemblée doit réunir comme membres ayant voix délibérative, la moitié des copropriétaires possédant ensemble plus de la moitié des quotités indivises dans les parties communes.

Si l'assemblée ne réunit pas cette double condition, une nouvelle assemblée sera convoquée au plus tôt

dans les quinze jours, avec le même ordre du jour et délibérera valablement quel que soit le nombre de copropriétaires présents et le nombre de quotités représentées, sauf ce qui est dit ci-avant concernant les décisions à prendre à une majorité spéciale.

Article 28.- Comptes de gestion.

Les comptes de gestion sont tenus par le gérant, en l'occurrence la société anonyme "Gestions et Mandats" qui dispose de la signature du compte banque.

La société anonyme "Gestions et mandats" peut déléguer cette signature ainsi qu'elle l'entend, aux membres du Conseil de gérance, qui signeraient dans ce cas, conjointement avec le gérant.

Les comptes de gestion du gérant sont présentes à l'approbation de l'assemblée générale annuelle.

Le gérant devra les communiquer au moins un mois à l'avance aux copropriétaires et le président et les deux assesseurs ont le mandat de vérifier les comptes avec les pièces justificatives ; ils devront faire rapport à l'assemblée en formulant leur proposition.

Trimestriellement, le gérant doit faire parvenir à chaque copropriétaire son compte particulier, et ce dans le délai de trente jours à partir de la date de la clôture trimestrielle.

Les copropriétaires signaleront aux membres du bureau les erreurs qu'ils pourraient constater dans les comptes.

Article 29.- Procès-verbaux.

Les délibérations de l'assemblée générale sont constatées par des procès-verbaux inscrits sur un registre spécial et signés par le président, le secrétaire et les assesseurs, ainsi que les copropriétaires qui le demandent.

Tout copropriétaire peut demander de consulter ce registre des procès-verbaux et en prendre copie sans déplacement, à l'endroit à désigner par l'assemblée générale pour sa conservation et en présence du gérant qui en a la garde, ainsi que des archives de gestion de l'immeuble.

Section III.

Répartition des charges et recettes communes.

1. Entretien et réparations.

Article 30.- Contributions.

Chacun des copropriétaires contribuera, pour sa part dans les parties communes, aux dépenses de conservation et d'entretien, ainsi qu'aux frais d'administration des choses communes.

Article 31.- Forfait.

Le régime ayant un caractère forfaitaire, il en sera de même ainsi en ce qui concerne les dépenses relatives aux ascenseurs.

Article 32.- Catégories.

Les réparations et travaux sont répartis en trois catégories :

- réparations urgentes.
- réparations indispensables mais non urgentes.
- réparations et travaux non indispensables.

Article 33.- Réparations urgentes.

Le gérant a plein pouvoir pour exécuter les travaux ayant un caractère absolument urgent, sans devoir en demander l'autorisation.

Article 34.- Travaux et réparations indispensables mais non urgents.

Ces décisions sont prises par les membres du bureau, le président et les deux assesseurs, qui forment ensemble le conseil de gérance ; ce dernier sera juge du point de savoir si une assemblée générale est nécessaire pour ordonner l'exécution des travaux de cette catégorie.

Article 35.- Réparations et travaux non indispensables mais entraînant une amélioration ou un agrément.

Ces travaux doivent être demandés par des propriétaires possédant ensemble au moins un quart des quotités indivises dans les parties communes. Ils ne peuvent être décidés que par des propriétaires possédant au moins les quatre/cinquièmes des quotités indivises dans les parties communes ; toutefois, ces travaux pourront être décidés et exécutés par des propriétaires pos-

sédant ensemble les trois/quart des dites quotités, s'ils s'engagent à supporter intégralement la dépense.

Une modifications au système de chauffage peut être votée à la majorité des trois/quarts de la totalité des voix et sera obligatoire pour tous, pour autant qu'elle ne nuise pas à l'intérêts des autres blocs du complexe "Parc-Saint-Exupéry".

Article 36.- Accès aux parties privatives.

Les propriétaires doivent donner accès par leurs locaux privés pour toutes réparations, entretien et nettoyage des parties communes.

À moins qu'il ne s'agisse de réparations urgentes, cet accès ne pourra être demandé du quinze juillet au quinze septembre.

Si les propriétaires ou les occupants s'absentent, ils doivent obligatoirement remettre une clef de leur appartement à un mandataire habitant l'agglomération bruxelloise, dont le nom et l'adresse doivent être connus du gérant et du concierge, de manière à pouvoir accéder à l'appartement si la chose est nécessaire.

Les propriétaires devront supporter, sans indemnité, les inconvénients résultant des réparations aux choses communes qui seront décidées d'après les règles qui précédent.

B. Impôts - Responsabilité civile - Charges.

Article 37.- Impôts.

À moins que les impôts relatifs à l'immeuble ne soient établis directement sur chacun des locaux privés les impôts seront réputés charges communes.

Article 38.- Répartition des charges.

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 la formule de la copropriété, pour autant bien entendu qu'il s'agisse de choses communes et sans préjudice au recours que les copropriétaires pourraient avoir contre celui dont la responsabilité serait engagée, tiers ou copropriétaire.

Article 39.- Augmentation des charges.

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

C. Recettes.

Article 40.- Recettes.

Dans le cas où des recettes seraient effectuées à raison des parties communes, elles seront acquises à chaque co-propriétaire dans la proportion de ses droits dans les parties communes.

Section IV.

Assurances - Reconstruction.

Article 41.- Assurance commune.

L'assurance, tant des choses communes que des choses privées, à l'exclusion des meubles, sera faite à la même compagnie pour tous les copropriétaires du bloc, contre l'incendie, la foudre, les explosions causées par le gaz, les accidents causés par l'électricité, le recours éventuel des tiers.

L'assemblée générale décidera du choix de la compagnie dont question, des conditions de cette assurance ainsi que des montants pour lesquels elle est contractée, sauf pour les premières assurances contractées par E.T.R.I.M.O. pour une durée de dix ans.

Le gérant devra exécuter les décisions de l'assemblée sur ce point et faire, à l'effet de cette assurance, toutes les diligences nécessaires.

Il acquittera les primes comme charges communes ; elles lui seront remboursées par les copropriétaires, chacun contribuant en proportion de ses droits dans les parties communes.

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 gérant pourra, de plein droit et sans mise en demeure, les signer valablement à leur place.

Article 42.- Surprime.

Si une surprime est due du chef de la profession exercée par un des copropriétaires, du chef du person-

nel qu'il emploie ou plus généralement pour toute autre raison personnelle à un des copropriétaires, cette surprime sera à la charge exclusive de ce dernier.

Article 43.- Exemplaires.

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

Article 44.- Encaissement des indemnités.

En cas de sinistre, les indemnités allouées en vertu de la police seront encaissées par le gérant, en présence des copropriétaires désignés par l'assemblée et à charge d'en effectuer le dépôt en banque ou ailleurs dans les conditions déterminées par cette assemblée, mais il sera tenu compte du droit des créanciers privilégiés ou hypothécaires et la présente clause ne pourra leur porter préjudice, leur intervention sera donc demandée.

Article 45.- Affectation des indemnités.

L'utilisation de ces indemnités sera réglée comme suit :

A) si le sinistre est partiel :

Le gérant emploiera l'indemnité par lui encaissée à la remise en état des lieux sinistrés.

Si l'indemnité est insuffisante pour faire face à la remise en état, le supplément sera recouvré par le gérant à charge de tous les copropriétaires, sauf le recours de ceux-ci contre celui qui aurait, du chef de la reconstruction, une plus-value de son bien, et à concurrence de cette plus value.

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

B) Si le sinistre est total :

L'indemnité devra être employée à la reconstruction, à moins qu'une assemblée générale des copropriétaires n'en décide autrement, à la majorité des trois/quarts de la totalité des voix.

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 intérêts au taux légal courant de plein droit et sans mise en demeure à défaut de règlement dans ce délai.

Toutefois, au cas où l'assemblée générale déciderait, la reconstruction de l'immeuble, les copropriétaires qui n'auraient pas pris part au vote ou qui auraient voté contre la reconstruction, seront tenus, si les autres copropriétaires en font la demande, de céder à ceux-ci, dans le mois de la décision de l'assemblée ou si tous ne désiraient pas acquérir, à ceux des copropriétaires qui en feraient la demande, tous leurs droits dans l'immeuble, mais en retenant la part leur revenant dans l'indemnité.

Le prix de cession, à défaut d'accord entre les parties, sera déterminé par deux experts, nommés par le Tribunal Civil de la situation de l'immeuble, par simple ordonnance, à la requête de la partie la plus diligente et avec faculté pour les experts de s'adjointre 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 un tiers au comptant et le surplus un tiers d'année en année, avec les intérêts au taux légal, payables en même temps que chaque fraction de capital.

Si l'immeuble n'est pas reconstruit, l'indivision prendra fin et les choses communes seront alors 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 quotités dans les parties communes.

Article 46.-Assurance supplémentaires.

A. Si des embellissements ont été effectués par des copropriétaires à leur propriété, il leur appartiendra de les assurer à leurs frais, ils pourront néanmoins