

LAUSANNE

Bulletin de liaison de l'ASSOCIATION des COPROPRIETAIRES
Edité par le CONSEIL de GERANCE

* EDITORIAL.

Madame, Mademoiselle, Monsieur,
Cher(e) COPROPRIETAIRE,

Dans un proche avenir vous serez convoqués à l'ASSEMBLEE GENERALE annuelle de l'ASSOCIATION des COPROPRIETAIRES "LAUSANNE" dont vous faites partie.

Faut-il vous rappeler combien cette réunion est importante? C'est, en effet, lors de celle-ci que seront prises des décisions très importantes qui engageront l'avenir de notre communauté tant sur le plan financier (budgets) que sur le plan patrimonial (travaux) ou encore sur la vie quotidienne. Certains sont routiniers de cet événement, d'autres moins tandis que certains qui viennent de nous rejoindre au cours de l'année écoulée feront leur apprentissage.

Chacun se doit d'y participer dans un esprit courtois, constructif et positif dans l'évident intérêt de tous, le vôtre comme le nôtre.

La convocation qui va vous être adressée contiendra toutes les informations utiles et, principalement, l'Ordre du Jour au sujet duquel nous aurons à prendre nos décisions.

Cependant, vu l'importance du sujet et afin de limiter les débats à l'essentiel, nous vous faisons parvenir un projet de modifications à apporter aux Statuts de l'immeuble et en particulier au REGLEMENT de COPROPRIETE. En effet, les exigences d'une récente loi nous contraignent à cette mise à jour. Nous y avons inclus des dispositions déjà anciennes qui sont déjà d'application suites aux décisions d'Assemblées Générales antérieures. Certaines propositions s'y trouvent aussi qui seront soumises à votre approbation. Cela a été fait dans un constant soucis de cohésion et de clarté.

La lecture préalable de ce document amènera certaines réflexions, questions ou suggestions que nous souhaiterions connaître. Dans cette éventualité, vous êtes invités à nous en faire part, PAR ECRIT avant le 1er Mars, soit à notre Présidente,

Melle d'UDEKEM d'ACOZ, boite 30 au 41,

soit à

Mr van HALTEREN, rue du Pont-Levis, 23/1 - 1200.BRUXELLES.

Nous nous réjouissons de vous rencontrer tous, très bientôt!

Le CONSEIL de GERANCE.

ERRATA. Dans le "LAUSANNE News - spécial" apparaissent:

1° une erreur: p.5 G.comme GARAGES, il faut supprimer l'alinéa premier qui est contraire à l'Acte de Base et a été inséré par erreur.

2° une coquille: p.4 B.comme BRUIT, lire RESONNANCE et non raisonnance, deux lettres qui changent tout.....

Elles doivent, dans tous les cas, mentionner l'ordre du jour.

hors X / (°) Seuls les points inscrits à celui-ci seront l'objet de délibérations, à l'exclusion de tout point "Divers" qui y serait inscrit.

Art.16. L'Assemblée Générale se réunit obligatoirement une fois par an...

(f) ...le quatrième jeudi du mois de mars. (577-8/§4 1°).

Elle se réunit encore chaque fois que le Syndic, dont il sera question ci-après, le jugera nécessaire et aussi sur la demande écrite qui en sera faite par...

(f)...un ou plusieurs propriétaires possédant au moins un cinquième des parts dans les parties communes... (577-6/§2)

...au moyen d'une lettre recommandée collective. Ces séances se tiennent dans le local à indiquer sur les avis de convocation, soit dans l'immeuble même, soit ailleurs dans la ville.

Art.17. Si dans les dix jours francs après l'envoi de la lettre recommandée prévue à l'article 16 le Syndic n'a pas convoqué l'Assemblée Générale, les (supprimer "deux") propriétaires qui auront requis l'Assemblée pourront convoquer eux-même celle-ci.

Ces (et non plus "deux") propriétaires pourront encore convoquer directement et collectivement l'Assemblée Générale dans tous les cas où il n'y aurait pas de Syndic en fonction.

Art.18. Alinéa premier - dernière phrase - modifier comme suit:

(°) Les votes se font par bulletins écrits.

Supprimer "à haute voix" et "suivant ce qu'en décidera l'Assemblée.

Chaque propriétaire a autant de voix qu'il possède de quotités entières...

(f) ... dans les parties communes de l'immeuble. (577-6/§4).

Les fractions de quotités sont négligées...

(°) ...lors du décompte final.

Sans plus d'objet, la seconde phrase de l'alinéa second est abrogée.

Art.19. Il est permis à tout propriétaire de se faire représenter à l'Assemblée...

(f) ...par un mandataire, membre de l'Assemblée Générale ou non. (577-6/§5).

Le reste de l'article est à modifier:

(°) Sous peine de nullité, les procurations seront nominatives. Elles seront remises préalablement, lors de l'inscription des présences....

(*) Le nombre de mandats est limité à CINQ par mandataire. (AG/05.06.1964).

(°) Toute procuration reste valable pour une seconde Assemblée Générale, convoquée selon les dispositions légales, dans le cas où la première n'a pu siéger, le quorum requis n'étant pas atteint.

Art.20. Abrogé et remplacé par:

(f) L'Assemblée Générale ne délibère valablement qui si 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. Si ce quorum n'est pas atteint, une deuxième Assemblée Générale sera réunie après un délai de quinze jours au moins et pourra délibérer quels que soient le nombre de membres présents ou représentés et les quotes-parts de copropriété dont ils sont titulaires. (577-6/3°).

(f) Chaque Copropriétaire dispose d'un nombre de voix correspondant à sa quote-part dans les parties communes. (577-6/4).

Art.21. Inchangé.

Art.22. Abrogé et remplacé par:

(f) Les décisions de l'Assemblée Générale sont prises à la majorité absolue des voix des Copropriétaires présents ou représentés, sauf si la loi ou les statuts exigent une majorité qualifiée ou l'unanimité. (577-6/§6).

(f) L'Assemblée Générale statuera à la majorité des trois quarts des voix sur:

- toute modification aux statuts pour autant qu'elle ne concerne que la jouissance, l'usage ou l'administration des parties communes;
- tous travaux affectant les parties communes, à l'exception de ceux qui peuvent être décidés par le Syndic.

(f) L'Assemblée Générale statuera à la majorité des quatre cinquièmes des voix sur:

- Il est chargé de consigner les décisions de l'Assemblée Générale dans le registre visé à l'article 25 du présent Règlement;
- Il est chargé d'exécuter et de faire exécuter ces décisions;
- Il est chargé d'accomplir tous actes conservatoires et tous actes d'administration provisoire;
- Il est chargé d'administrer les fonds de l'Association des Copropriétaires;
- Il est chargé de représenter l'Association des Copropriétaires tant en Justice que dans la gestion des affaires communes;
- Il communiquera 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, les dates de réunion de celle-ci 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. Le Syndic est seul responsable de sa gestion; il ne peut déléguer ses pouvoirs sans l'accord de l'Assemblée Générale et seulement pour une durée ou à des fins déterminées.

L'Assemblée Générale peut, si elle le juge opportun, lui adjoindre un Syndic provisoire pour une durées ou à des fins déterminées. En cas d'empêchement ou de carence du Syndic, le juge peut, à la requête d'un copropriétaire, désigner un Syndic provisoire pour la durée qu'il détermine. Le Syndic doit être appelé à la cause par le requérant. (577-8/§§4a7).

(*) Le dernier alinéa est maintenu.

Art.29. Est maintenu.

Art.30. Est abrogé et remplacé par le texte suivant:

- (f) L'Assemblée Générale désigne en son sein un Conseil de Gérance ayant pour mission d'assister le Syndic et de contrôler sa mission.(577-7/§1c).
- (*) Il est composé de sept membres, copropriétaires résidant ~~ou non~~ dans l'immeuble. (AG des 05.06 et 16.10.1964).
- (°) Les membres, bénévoles, sont désignés annuellement par l'Assemblée Générale. Leurs mandats peuvent être reconduits.
- (°) Le Conseil de Gérance désigne en son sein la personne appelée à assumer la présidence. Il se réunit autant que nécessaire dans l'intérêt de la copropriété. Il agit collégialement.
- (°) Les réunions se tiennent à huis clos; les personnes assistant sont tenues au devoir de réserve, sauf s'il en est décidé autrement par le Conseil.
- (°) L'Assemblée Générale peut investir le Conseil de Gérance de missions particulières et ponctuelles qui, sauf délégation expresse du Syndic, ne pourront en aucun cas interférer ou se substituer aux missions de celui-ci.
- (*) L'Assemblée Générale désigne également un ou des Vérificateurs aux Comptes chargés de vérifier toute pièce comptable (comptes, décomptes, balance etc...) concernant la gestion financière de la Copropriété. Le Syndic est tenu de communiquer sur simple demande, tant du Conseil de Gérance que des Vérificateurs aux Comptes, tout document jugé nécessaire à l'accomplissement de leur mission. (AG 30.03.1965).

Art.31. L'ensemble de l'article peut être maintenu sauf:

- alinéa 8: (°) Le Syndic fera ouvrir un compte au nom de l'Association des Copropriétaires "LAUSANNE" auprès d'un organisme financier.
- alinéa 9: (°) Tous les mouvements de fonds s'opéreront par ce compte, sous les signatures conjointes du Syndic et d'un membre du Conseil de Gérance désigné par celui-ci.

Les alinéas 10 à 13, concernant la naissance de la copropriété sont abrogés.

Art.32. Est abrogé et remplacé par:

- (°) Chaque Copropriétaire contribuera aux charges communes de l'immeuble, administration, entretien, maintenance, services et travaux, selon le nombre de quotes-parts dont il dispose dans les quatre-mille que comprend l'immeuble.

Art.38. Cet article est à modifier comme suit:

(*) Chaque occupant de l'immeuble, en vertu d'un droit personnel ou réel, est dans l'obligation de contracter une police d'assurance couvrant les risques majeurs de leur(s) partie(s) privative(s) ~~tant en eentre~~ ~~tant qu'en contenu.~~ S'ils exercent une profession comportant des risques particuliers, une police de couverture de ~~ceux-ci~~ sera prise. Les propriétaires qui donnent leur bien en location feront obligation à leur locataire de contracter une police d'assurance couvrant les risques locatifs.

Art.39. Cet article est maintenu.

~~à garder~~ Art.40. Cet article sera abrogé en cas d'entérinement de l'Art.38 proposé.

Art.41. Tous les (*) résidents de l'immeuble doivent user du chauffage central et de la distribution d'eau chaude.

Le reste de l'article, repris par ailleurs à l'article 32 est abrogé.

Les articles 42, 43 et 44 sont maintenus.

Art.45. L'alinéa premier (concernant la gestion Amelinckx) est abrogé.

Art.46. Cet article est maintenu.

Art.47. / Art.48. sont inversés et deviennent:

3 x hon Art.47. (*) Tout conflit concernant la chose commune et opposant le Syndic à un ou plusieurs Copropriétaires, ou des Copropriétaires entr'eux, sera soumis à l'arbitrage du Conseil de Férance qui, à défaut de conciliation amiable le soumettra à l'Assemblée Générale qui statuera définitivement. En cas de non-conciliation, il sera fait recours à toute voie de Justice, les tribunaux de l'arrodissement où se situe le siège de l'Association des Copropriétaires étant seuls compétants.

Art.48. (*) Pour tout ce qui n'est pas prévu au présent Règlement de Copropriété, il sera fait référence aux usages locaux, aux Statuts de l'Immeuble, au Règlement d'Ordre Intérieur ainsi qu'aux dispositions du Code Civil belge particulièrement en ses articles 577-2 à 577-14 inclus.

Art.49. est abrogé, ne concernant que la gestion Amelinckx. Il est remplacé par:

(°) Le présent Règlement de Copropriété fait partie intégrante des Statuts de l'immeuble "LAUSANNE".

Après lecture, il a été approuvé par l'Assemblée Générale des Copropriétaires réunie le..... par.....% des voix présentes ou représentées.

Une expédition conforme du procès-verbal de la réunion, contenant le texte ci-dessus, sera transmise à Me..... Notaire à..... pour authentication et enregistrement.

Ainsi fait à..... le..... 199..

Réforme des statuts

Veuillez trouver ci-dessous nos remarques et/ou suggestions concernant les propositions formulées dans le « Lausanne news » de février/mars 1997.

article 15

Nous pensons au contraire que l'assemblée générale seule décide des points à discuter, il est possible qu'en cours de séance il devienne opportun de voter pour un point non prévu à l'ordre du jour, il appartient à l'assemblée d'en décider.

article 18

C'est l'assemblée générale qui doit décider, en cours de séance, si les votes se font à voix haute ou par bulletins écrits.

article 19

Il y a lieu de préciser que les membres du conseil de gérance et les vérificateurs aux comptes ne peuvent être mandatés, nous croyons également logique de préciser qu'un mandataire doit obligatoirement être copropriétaire ou locataire.

article 30

nous proposons ce qui suit :

- composition du conseil de gérance :
il n'est pas nécessaire de fixer définitivement le nombre de membres à 7; il appartient à l'assemblée, selon les candidatures, d'en décider en séance. Comme dans beaucoup d'autres immeubles de même taille, 3 personnes suffisent amplement; nous croyons aussi, que pour d'évidentes raisons de disponibilité, il serait préférable que les membres choisis résident dans l'immeuble.
- le président du conseil de gérance doit être nommé par l'assemblée générale.
- Nous ne partageons pas du tout le « devoir de réserve » formulé tel quel; nous croyons au contraire qu'un maximum de transparence ne pourrait qu'améliorer les relations entre conseil de gérance et copropriétaires. Il ne faudrait pas oublier que le conseil de gérance est nommé par les copropriétaires, il lui doit des comptes .

article 36

Nous préférons garder l'ancien texte : « L'assurance de toutes les parties communes et privatives de l'immeuble contre l'incendie... »

article 47

Nous pensons qu'il n'est pas nécessaire de modifier les dispositions actuelles, nous sommes persuadés que ce n'est pas le rôle du conseil de gérance de jouer les arbitres, en effet les dualités d'intérêt apparaissent trop nombreuses pour que de telles dispositions aient quelque succès de crédibilité . C'est à l'assemblée générale que cette mission doit être dévolue, et à personne d'autre.

En cas de non-conciliation, le litige doit être soumis aux tribunaux.