



ACP WAMPACH

PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE DU 9 DECEMBRE 2014.

Chez Madame VANNEROM, Rue Wampach, 34 (1er étage) à 1200 Woluwé-Saint-Lambert

ORDRE DU JOUR

L'ordre du jour a été ainsi arrêté :

- 1) Vérification des présences, des procurations et des droits de vote à l'Assemblée
- 2) Election du Bureau, du Secrétaire et du Président de l'Assemblée - *vote à la majorité simple*
- 3) Rapport du Syndic et du Conseil de Copropriété sur la période écoulée
- 4) Comptabilité, quitus à donner
 - a. Rapport du Commissaire aux comptes
 - b. Rapport d'évaluation des contrats de fournitures régulières par le Syndic
 - c. Budget prévisionnel à valider - *vote à la majorité simple*
 - d. Approbation des comptes, quitus au Syndic à valider - *vote à la majorité simple*
- 5) Mise en conformité de l'ascenseur, décision à valider, suivant l'analyse de l'expert Monsieur David Roelandt - *vote à la majorité des %*
- 6) Réfection des terrasses au 4ème étage suivant devis de la société « Vimar » joint à la présente convocation, décision à valider - *vote à la majorité des %*
- 7) Point sur la mise à jour des Statuts de la Copropriété. Information et décision- *vote à la majorité des %.*
- 8) Proposition d'un nouveau contrat d'assurance. Information et décision – *vote à la majorité simple.*
- 9) Fonds de roulement et fonds de réserve à valider - *vote à la majorité simple.*
- 10) Nomination du Syndic, présentation de l'adaptation du contrat du Syndic, mandat à donner au Conseil de copropriété pour signer le nouveau contrat - *vote à la majorité simple*
- 11) Nomination du Conseil de Copropriété et du Commissaire aux Comptes - *vote à la majorité des %*
- 12) Divers



1) Vérification des présences, des procurations et des droits de vote à l'Assemblée

Madame STEVEN ouvre la séance et déclare celle-ci valable, 9 copropriétaires sur 12 étant présents ou représentés et totalisant 8651 /10.000èmes.

Le double quorum étant atteint, l'Assemblée peut délibérer valablement sur son ordre du jour.

2) Élection du Bureau, du Secrétaire et du Président de l'Assemblée - vote à la majorité simple

Le Bureau de l'Assemblée a pour tâche de vérifier le bon respect de l'ordre du jour et des Statuts de la Copropriété ainsi que de vérifier que les décisions soient valablement prises.

Le Secrétaire de l'Assemblée a pour tâche de noter les débats et votes afin de rédiger le P.V.

A l'unanimité, l'Assemblée nomme le Syndic pour tenir le secrétariat de l'Assemblée.

A l'unanimité, l'Assemblée désigne Monsieur Walkiers pour présider l'Assemblée.

3) Rapport du Syndic et du Conseil de Copropriété sur la période écoulée

Le Syndic informe qu'il a procédé à la gestion quotidienne de l'immeuble et qu'il n'y a rien de particulier à épingle.

4) Comptabilité, quitus à donner

a) Rapport du Commissaire aux comptes

Monsieur Walckiers a procédé à la vérification des comptes et fait état de ses constations.

Le relevé d'eau et d'électricité des garages sera demandé au début du mois de septembre de chaque année.

b) Rapport d'évaluation des contrats de fournitures régulières par le Syndic

Le syndic informe l'assemblée qu'il a transmis le relevé des contrats de fournitures régulières avec la convocation.

c) Budget prévisionnel à valider - *vote à la majorité simple*

Le syndic informe l'assemblée qu'il a transmis le budget annuel avec la convocation.

A l'unanimité, l'assemblée approuve le budget.

d) Approbation des comptes, quitus au Syndic à valider - *vote à la majorité simple*.

A l'unanimité, l'assemblée approuve les comptes pour la période du 01/10/2013 au .30/09/2014 et d'approuver le bilan. Sous réserve des corrections demandées

5) Mise en conformité de l'ascenseur, décision à valider, suivant l'analyse de l'expert Monsieur David Roelandt - *vote à la majorité des %*

Monsieur Roelandt fait l'exposer de son analyse des offres pour les travaux de modernisation de l'ascenseur.

A l'unanimité, l'assemblée décide de confier le remplacement complet de l'ascenseur à la société KONE pour un montant de 48.726,84€ TVAC. Monsieur Roelandt suivra le chantier.

La décoration intérieure sera confiée au Conseil de Copropriété.

Il sera demandé à KONE de fixer le prix et d'engager les travaux dans le courant du premier



trimestre 2016. Lors de l'assemblée générale, le Syndic proposera les nouveaux luminaires adéquats pour la conformité.

6) Réfection des terrasses au 4ème étage suivant devis de la société « Vimar » joint à la présente convocation, décision à valider - vote à la majorité des ¾

Le Syndic informe l'assemblée qu'il a visité l'appartement de Madame Spaepen et les terrasses de l'appartement de Madame Govaerts. Il a été constaté que tout laisse à penser qu'il y a une infiltration par l'étanchéité au niveau de la terrasse du 4^{ème} étage chez Madame Govaert en façade arrière puisqu'il y a apparition de stalactites et que le bandeau de la terrasse est en dégradé. Pour faire une nouvelle étanchéité garantie, il faut travailler sur les deux terrasses (droite et gauche) puisqu'en réalité, elles n'en forment qu'une et qu'il faut retirer les garde de corps et en placer de nouveau à hauteur réglementaire.

Le Syndic a reçu une offre de la société « Vimar » pour exécuter les travaux pour un montant total de 21.055,84 € TVAC.

A l'unanimité l'assemblée décide de ne pas faire exécuter les travaux des terrasses arrière. Ce point sera remis à l'ordre du jour de la prochaine Assemblée.

En façade avant, il a été constaté que les joints sont en mauvais état et que de la végétation pousse dans ces joints.

Le syndic a reçu une offre de la société « Vimar » pour un montant de 477,00€ TVAC.

A l'unanimité, l'assemblée décide de faire exécuter les travaux sur la terrasse de Madame Govaert.

Si le travail ne donne pas satisfaction, l'assemblée donne mandat au conseil de copropriété de décider du choix de l'entreprise pour faire exécuter les travaux d'étanchéité complets des terrasses à l'avant. La remise en état des dégâts par infiltration de façade, terrasse et toiture n'est pas prise en compte par la compagnie d'assurance. Dès lors, ces frais sont à prendre en charge par la copropriété. Madame Spapen a soumis un devis de remise en état de 1.390,72 €. Ces frais seront pris en charge par la copropriété.

7) Point sur la mise à jour des Statuts de la Copropriété. Information et décision- vote à la majorité des ¾.

Le Syndic informe que comme le prévoit la loi sur l'adaptation des statuts, il n'est pas obligatoire de passer par un Notaire pour l'officialiser, ni même par l'enregistrement.

A l'unanimité, l'assemblée décide d'approuver l'adaptation des statuts présentés à chacun des copropriétaires. La mise à jour sera transmise à chacun des copropriétaires avec le présent procès-verbal.

8) Proposition d'un nouveau contrat d'assurance. Information et décision – vote à la majorité simple.

Le Syndic informe l'assemblée que dans le cadre des « contrats cadres », le courtier de l'immeuble a procédé à la recherche d'une meilleure couverture de la police d'assurance.

La compagnie « AXA » propose un contrat qui propose une couverture plus large, à savoir, intervention lors de vol ou tentative de vol à concurrence de 2.500,00€, infiltration par les terrasses, balcons, toiture et façade, pertes indirectes de 5 % rétribuées à la copropriété.

A l'unanimité requise l'assemblée décide de ne pas passer le contrat de la police d'assurance chez AXA. Monsieur Borghmans vérifiera le contrat et autres propositions.

9) Fonds de roulement et fonds de réserve à valider - vote à la majorité simple.



Au 30/09/2014 le fonds de roulement s'élève à 12.536,30 €

A l'unanimité requise l'assemblée décide de transférer la somme de 8.536,30€ dans le fonds de réserve général.

A l'unanimité, l'assemblée approuve le fonds de roulement de 4.000,00€.

Au 30/09/2014, le fonds de réserve s'élève à 97,73 €

A l'unanimité, l'assemblée approuve le fonds de réserve actuel augmenté de 8.536,30 €, soit un montant de 8.634,03 €. En cas de nécessité pour les travaux de terrasses, les fonds seraient demandés à la copropriété en accord avec le conseil de copropriété.

Au 30/09/2014, le fond de réserve pour travaux ascenseur s'élève à 13.104,60 €.

A l'unanimité, l'assemblée décide de faire un appel de 36.000,00€ repartis en 4 appels successifs de 9.000,00€. Le premier appel se fera fait au 1^{er} janvier 2015.

- 10) Nomination du Syndic, présentation de l'adaptation du contrat du Syndic, mandat à donner au Conseil de copropriété pour signer le nouveau contrat - *vote à la majorité simple*
Après délibération et à l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés, l'Assemblée nomme comme Syndic pour une durée d'essai d'un an la sprl COUET & ASSOCIÉS, dont les bureaux sont situés Avenue du Onze Novembre, 74 – 1040 Etterbeek – T. 02 738 02 50 – F. 02 738 02 59.

Le Syndic informe l'assemblée que les demandes faites par Monsieur Walckiers ont été prises en compte et que deux points ont été adaptés dans le contrat du Syndic : à savoir la prise en charge des sinistres pour un montant de 250,00 € et les frais administratifs deviennent forfaitaires et équivalent à 20% des honoraires. Le contrat sera soumis à Monsieur Walckiers et sera signé par le conseil de copropriété.

- 11) Nomination du Conseil de Copropriété et du Commissaire aux Comptes - *vote à la majorité des ¾*
A l'unanimité, l'assemblée nomme au Conseil de Copropriété : Mesdames Vanneron et Spapen et Monsieur Durieux.

A l'unanimité, l'assemblée nomme au Commissaire aux Compte : Monsieur Walckiers.

- 12) Divers
"Prise en charge des dégâts liés aux infiltrations au 3^{ème} étage droit". – voir point 6.
Le nettoyage laisse à désirer. Il est demandé au syndic de vérifier le contrat pour savoir s'il est repris le nettoyage des corniches immeuble et toiture garages. En fonction des résultats le syndic demande d'autres offres.

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 21h30'.

Règlement de copropriété extrait des « Statuts » de l' ACP WAMPACH située 34, rue Lieutenant Freddy Wampach à 1200 Woluwe Saint Lambert.

Acte passé devant Maître Bernard DONCK, notaire à Wezembeek-Oppem le 29 août 1974

PROJET DE MISE EN CONCORDANCE AVEC LA LOI DU 2 JUIN 2010

Mise en concordance faite par Jacques WALCKIERS le 19 février 2012

CHAPITRE PREMIER – STATUTS DE L'IMMEUBLE

Article 1. - Statut de l'immeuble.

Faisant usage de la faculté prévue à l'article 577 bis paragraphe premier, du Code Civil (loi du huit juillet mil neuf cent vingt-quatre) il est établi ainsi qu'il suit le statut de l'immeuble réglant tout ce qui concerne la division de la propriété, la conservation, l'entretien et éventuellement la reconstruction de l'immeuble.

Ces dispositions pourront être modifiées, conformément aux dispositions du code civil (art 577-7) comme suit :
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.

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 de l'immeuble ou d'une partie de celui-ci.

Article 2. - Règlement d'ordre intérieur.

Il est en outre arrêté, pour valoir entre les parties et leurs ayants droit à quelque titre que ce soit, un règlement d'ordre intérieur relatif à la jouissance de l'immeuble et au détail de la vie en commun, lequel règlement n'est pas de statut réel et est susceptible de modifications, moyennant décision de l'assemblée à la majorité absolue.

Ces modifications ne sont pas soumises à la transcription mais doivent être imposées par les cédants du droit de propriété ou de jouissance d'une partie de l'immeuble à leurs cessionnaires.

Article 3. - Règlement Général de copropriété.

L' Acte de Base, le Règlement de Copropriété et le Règlement d'Ordre Intérieur, forment ensemble les STATUTS de la copropriété.

CHAPITRE DEUX – REGLEMENT DE COPROPRIETE

Section I -Copropriété indivise et propriété privative,

Article 4. - Division de l'immeuble.

L'immeuble comportera des parties privatives dont chaque propriétaire aura la propriété privative, et des parties communes dont la propriété appartiendra indivisément à tous les copropriétaires, chacun pour une fraction idéale.

Les propriétés privatives sont dénommées "appartements", "garages" et "caves".

Article 5. - Répartition des parties communes.

Les parties communes sont divisées en dix mille/ dix millièmes attribués aux appartements, comme dit à l'acte de base auquel est annexé le présent règlement.

Article 6. - Modifications aux parties privatives.

Il est formellement stipulé que, quelles que soient les variations ultérieures subies par les valeurs respectives des appartements, notamment par suite de modifications ou de transformations qui seraient faites dans une partie quelconque de l'immeuble ou par suite de toute autre circonstance, la ventilation attributive des quotités de propriété, telle qu'elle est établie ci-dessus, ne peut être modifiée que par décision de l'assemblée générale, prise à l'unanimité des propriétaires.

Au cas où un copropriétaire acquiert deux appartements et les réunit en un seul, il aura toujours le droit de les diviser par la suite en deux appartements distincts, en se conformant aux clauses ci-après et sans avoir à solliciter l'accord des autres copropriétaires.

Il est toujours permis de réunir en un seul appartement deux appartements de niveau différent, mais se touchant par plancher et plafond, de façon à former un appartement Duplex ; dans ce cas, les quotités attachées aux deux appartements réunis seront additionnées.

Article 7. - Détermination des parties communes.

Les parties communes de l'immeuble sont (la présente énumération étant énonciative et non limitative) :

Le sol ou terrain, les fondations, l'armature en béton (piliers, poutres, hourdis et caetera), les gros murs de façade, de pignon, de refend, de clôture, les ornements extérieurs de façade» balcons et fenêtres (mais non les garde-corps), les balustrades, les appuis des balcons et fenêtres, les canalisations et conduites de toute nature, eau, gaz, électricité, tout à l'égout (sauf toutefois les parties de ces conduites et canalisations se trouvant à l'intérieur der appartements et autres locaux privatifs et se trouvant à leur usage exclusif), les trottoirs, grilles, soubassements, dégagements, locaux compteurs d'eau, de gaz et d'électricité, poubelle, hall d'entrée, l'escalier avec sa cage, les paliers des étages avec réduits, les gaines, et caetera ; la terrasse-toit avec canalisations et descentes d'eau pluviale.

Et en général, toutes les parties de l'immeuble qui ne sont pas affectées à l'usage exclusif de l'un ou de l'autre des locaux

privatifs ou qui sont communes d'après la loi du huit juillet mil neuf cent vingt-quatre et l'usage.

Les choses communes ne pourront être aliénées, grevées de droits réels ou saisies qu'avec les appartements dont elles sont l'accessoire et pour les quotités leur attribuées.

L'hypothèque et tout droit réel créé sur un élément privatif grève de plein droit la fraction des choses communes qui en dépend comme accessoire inséparable.

Article 8. - Détermination des parties privatives.

Chaque propriété privée comporte les parties constitutives de l'appartement ou de local privatif (à l'exception des parties communes) et notamment le plancher, le parquet ou autre revêtement sur lequel on marche, avec leur soutènement immédiat en connexion avec le hourdis qui est partie commune, les cloisons intérieures non portantes, les portes, les fenêtres sur rue et sur cour avec leurs volets, persiennes et garde-corps, les portes palières, toutes les canalisations adductives et évacuatives intérieures des appartements et locaux privatifs et servant à leur usage exclusif, les installations sanitaires particulières (lavabos, évier, water-closet, salle de bain, et caetera), les parties vitrées des portes et fenêtres, le plafonnage attaché au hourdis supérieur fermant le plafond, les plafonnages et autres revêtements, la décoration intérieure de l'appartement ou du local privatif, soit en résumé tout ce qui se trouve à l'intérieur de l'appartement ou du local privatif et qui sert à son usage exclusif, en outre, tout ce qui se trouve à l'extérieur de la partie privative mais est exclusivement à son usage, par exemple : conduites particulières des eaux, du gaz et de l'électricité, du téléphone, et caetera.

Chacun des copropriétaires a le droit de jouir de ses locaux privés dans les limites fixées par le présent règlement et à la condition de ne pas nuire aux droits des autres copropriétaires et de ne rien faire qui puisse compromettre la solidité de l'immeuble.

Chacun peut modifier, comme bon lui semblera, la distribution intérieure de ses locaux privatifs, mais sous sa responsabilité à l'égard des affaissements, dégradations et autres accidents et inconvenients qui en seront la conséquence pour les parties communes et locaux des autres copropriétaires. Il est interdit aux propriétaires de faire même à l'intérieur de leurs locaux privés, aucune modification aux choses communes, sauf à se conformer aux dispositions de l'article suivant.

Article 9. - Modifications aux parties communes.

Les travaux de modifications aux parties communes ne pourront être exécutés qu'avec l'autorisation expresse de l'assemblée générale statuant en assemblée générale à la majorité des trois/quarts des voix, et sous la surveillance de l'architecte de l'immeuble dont les honoraires seront à la charge des copropriétaires faisant exécuter les travaux.

Article 10. - Modifications au style et à l'harmonie de l'immeuble.

Rien de ce qui concerne le style et l'harmonie de l'immeuble, même en ce qui concerne les choses privées, ne peut être modifié que par décision de l'assemblée générale statuant à la majorité des trois quarts de la totalité des voix de l'immeuble.

Il en sera ainsi notamment des portes d'entrée, des locaux privatifs, des fenêtres, des garde-corps, des persiennes et des volets et de toutes autres parties de l'immeuble, visibles de l'extérieur, même en ce qui concerne la peinture.

Article 11. - Volets - Persiennes.

Les propriétaires pourront établir des volets, des persiennes et autres dispositifs de protection, mais ils devront être du modèle agréé par l'assemblée générale.

Article 12. - Téléphone sans fil - Radiovision.

Les propriétaires pourront établir des postes de téléphonie sans fil ou de radiovision, mais à ce sujet l'assemblée générale fixera, à la simple majorité, un règlement d'ordre intérieur.

Le téléphone peut être installé dans les appartements aux frais, risques et périls de leurs propriétaires.

Section II - Service et Administration de l'Immeuble.Article 13 - Syndic- Nomination et attributions.

Il est fait appel, par l'assemblée générale, aux soins d'un syndic, choisi ou non parmi les copropriétaires. Il est chargé de la surveillance générale de l'immeuble, et notamment de l'exécution des réparations à effectuer aux choses communes.

Si le syndic est absent ou défaillant, le propriétaire du plus grand nombre de quotités en remplit les fonctions, en cas d'égalité de droits, la fonction est dévolue au plus âgé.

Article 14. - Pouvoirs de l'assemblée générale.

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

Article 15. - Composition de l'assemblée générale.

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

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

Article 16. - 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.

L'assemblée se tiendra durant la première quinzaine du mois de décembre.

En dehors de cette réunion obligatoire annuelle, l'assemblée est convoquée par le syndic chaque fois qu'une décision doit être prise d'urgence dans l'intérêt de la copropriété.

Elle doit l'être sur requête d'un ou de plusieurs copropriétaires qui possèdent au moins un cinquième des parts dans les parties communes. Cette requête est adressée au syndic par lettre recommandée à la poste et celui-ci adresse la

convocation aux copropriétaires dans les trente jours de la réception de la requête.

Si le syndic ne donne pas suite à cette requête, un des propriétaires qui a cosigné la requête peut convoquer lui-même l'assemblée générale.

Article 17. - Convocations aux assemblées.

L'assemblée générale est convoquée par le syndic.

Sauf dans les cas d'urgence, les convocations sont communiquées quinze jours au moins avant la date de l'assemblée.

Article 18. - Ordre du jour des assemblées.

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

La convocation indique l'endroit, le jour et l'heure auxquels aura lieu l'assemblée, ainsi que l'ordre du jour avec le relevé des points qui seront soumis à discussion. Le syndic inscrit à l'ordre du jour les propositions écrites des copropriétaires, du conseil de copropriété qu'il aura reçues au moins trois semaines avant le premier jour de la période mentionnée à l'article 16.

La convocation indique les modalités de consultation des documents relatifs aux points inscrits à l'ordre du jour.

La convocation est effectuée par lettre recommandée à la poste, à moins que les destinataires n'aient accepté, individuellement, explicitement et par écrit, de recevoir la convocation par un autre moyen de communication. Les convocations envoyées à la dernière adresse connue du syndic à la date de l'envoi sont réputées régulières.

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.

A tout moment, un ou plusieurs copropriétaires, ou le conseil de copropriété, peuvent notifier au syndic les points dont ils demandent qu'ils soient inscrits à l'ordre du jour d'une assemblée générale. Ces points sont pris en compte par le syndic. Toutefois, compte tenu de la date de la réception de la demande par le syndic, si ces points ne peuvent être inscrits à l'ordre du jour de cette assemblée, ils le sont à l'ordre du jour de l'assemblée générale suivante.

Article 19. - Représentation aux assemblées.

L'assemblée se compose de tous les copropriétaires. Si le syndic n'est pas copropriétaire, il sera néanmoins convoqué aux assemblées générales, mais il y assistera avec voix consultative et non délibérative. Le syndic ne peut pas recevoir de procuration d'autres copropriétaires.

Tout tiers peut recevoir une procuration d'un copropriétaire.

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.

Nul ne peut accepter plus de trois procurations de vote. Toutefois, un mandataire peut recevoir plus de trois procurations de vote si le total des voix dont il dispose lui-même et de celles de ses mandants n'excède pas 10 % du total des voix affectées à l'ensemble des lots de la copropriété.

En cas de division du droit de propriété portant sur un lot privatif ou lorsque la propriété d'un lot privatif est grecée

d'un droit d'emphytéose, de superficie, d'usufruit, d'usage ou d'habitation, le droit de participation aux délibérations de l'assemblée générale est suspendu jusqu'à ce que les intéressés désignent la personne qui sera leur mandataire. Lorsque l'un des intéressés et son représentant légal ou conventionnel ne peuvent participer à la désignation de ce mandataire, les autres intéressés désignent valablement ce dernier. Ce dernier est convoqué aux assemblées générales, exerce le droit de participation aux délibérations de celles-ci et reçoit tous les documents provenant de l'association des copropriétaires. Les intéressés communiquent par écrit au syndic l'identité de leur mandataire.

Article 20. - Président et secrétaire de l'assemblée

L'assemblée générale désigne en début d'assemblée, parmi les copropriétaires, son Président et son secrétaire..

Le secrétaire, qui établit le procès-verbal des décisions lors de l'assemblée est le syndic. Si le syndic est absent, c'est un des copropriétaires qui est désigné comme secrétaire.

Article 21. - Conseil de copropriété

L'assemblée désigne le Conseil de Copropriété, composé de trois copropriétaires, dont la mission est de veiller à la bonne exécution par le syndic de ses missions.

Sous réserves des compétences légales du syndic et de l'assemblée générale, le conseil de copropriété peut recevoir toute autre mission ou délégation sur décision de l'assemblée générale prise à la majorité des trois quarts des voix. Une mission ou une délégation de l'assemblée générale ne peut porter que sur des actes expressément déterminés et n'est valable que pour un an.

Article 22. - Liste de présence.

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

Article 23. - Majorités.

Les délibérations sont prises à la majorité des propriétaires présents ou représentés à l'assemblée.

L'assemblée générale décide :

1°) à la majorité des trois quarts des voix :

- a) de toute modification des 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) du montant des marchés et des contrats à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire, sauf les actes visés au c.c. : art 577-8, § 4, 4° ;
- d) Moyennant une motivation spéciale, de l'exécution de travaux à certaines parties privatives qui, pour des raisons techniques ou économiques, sera assurée par l'association des copropriétaires. Cette décision ne modifie pas la répartition des coûts de l'exécution de ces travaux entre les copropriétaires ;

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 de l'immeuble ou d'une partie de celui-ci ;
- c) de la reconstruction de l'immeuble 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 communs ;
- e) de tous actes de disposition de biens immobiliers communs ;
- f) de la modification des statuts en fonction de l'article 577-3, alinéa 4 , du Code civil ;
- g) de la création d'associations partielles conforme à la loi ;

Article 24. - Nombre de voix.

Les décisions de l'assemblée générale sont prises à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, au moment du vote, sauf les majorités prévues à l'article 23 ci-dessus.

Les abstentions, les votes nuls et blancs ne sont pas considérés comme des voix émises pour le calcul de la majorité requise.

Article 25 - Quorum de présence.

Pour que les délibérations soient valables, l'assemblée doit réunir , au début de l'assemblée plus de la moitié des copropriétaires présents ou représentés pour autant qu'ils possèdent au moins la moitié des quotes-parts dans les parties communes.

Néanmoins, l'assemblée générale délibère valablement si les propriétaires présents ou représentés au début de l'assemblée générale représentent plus de trois quarts des quotes-parts dans les parties communes.

Si l'assemblée ne réunit pas cette double condition, une nouvelle assemblée sera réunie après un délai de quinze jours au moins , 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 26. - Compte de gestion.

Les comptes de gestion du syndic seront présentés à l'approbation de l'assemblée générale annuelle. Le syndic devra les communiquer aux copropriétaires ; Le Commissaire aux Comptes a le mandat de vérifier les comptes avec les pièces justificatives. Il devra faire rapport à l'assemblée en formulant ses propositions.

Article 27. - Procès-verbaux.

Les décisions de l'assemblée générale sont constatées dans un procès-verbal établi sur place par le syndic. Ce procès-verbal indique les majorités obtenues et le nom des propriétaires qui ont voté non ou qui se sont abstenus.

A la fin de la séance et après lecture, ce procès-verbal est signé par le Président et le secrétaire désigné à l'article

20 et par tous les copropriétaires encore présents à ce moment.

Le syndic transmet une copie de ce procès-verbal dans les trente jours aux copropriétaires.

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.

A...-Entretien et réparations.

Article 28. - Contribution.

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

Article 29. - Frais de chauffage et d'ascenseur.

Les frais du fonctionnement du chauffage central seront supportés par chacun des copropriétaires suivant les indications des compteurs de chaleur.

Par contre les frais de réparation et de remplacement de la chaudière et des autres appareils du chauffage central, y compris les tuyauteries, seront supportés par chacun des propriétaires au prorata des quotités dans les parties communes.

Les frais d'ascenseur (consommation, entretien, réparation, remplacement, assurances et autres) seront supportés par les propriétaires au prorata des quotités dans les parties communes des appartements uniquement. (Les garages n'entrent pas en ligne de compte pour la répartition de ces frais).

Article 30. - Catégories.

Les réparations et travaux sont répartis en trois catégories :

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

Article 31. - Réparations urgentes.

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

Article 32. - Travaux et réparations indispensables mais non urgents.

Ces décisions sont prises par les membres du Conseil de Copropriété ; ce dernier sera juge du point de savoir si une assemblée générale est nécessaire pour ordonner l'exécution des travaux de cette catégorie.

Article 33. - Réparations et travaux non indispensables mais entraînant une amélioration ou un agrément.

Ces travaux doivent être soumis à une assemblée générale sur demande d'au moins un copropriétaire.

Article 34. - Accès aux parties privatives.

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

A 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 syndic 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 précèdent.

B. Impôts, Responsabilité Civile, Charges.

Article 35. - Impôts.

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

Article 36. - 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 copropriétaires.

Article 37.- 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 38. - Recettes.

Dans le cas où des recettes seraient effectuées à raison des parties communes, elles seront acquises à chaque

copropriétaire dans la proportion de ses droits dans les parties communes.

Section IV. Assurances - Reconstructions.

Article 39. - Assurance Commune.

Le constructeur a contracté une police globale incendie et risques divers numéro 1.441.559 auprès de la compagnie "A.G. Securitas" pour l'immeuble objet des présentes pour une durée de onze années à dater du vingt août mil neuf cent septante-quatre.

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, contre l'incendie, la foudre, les explosions causées par le gaz et accident 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 le vendeur.

Le syndic devra exécuter les décisions de l'assemblée sur ce point et faire à cet effet 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 signer les actes nécessaires ; à défaut de quoi, le syndic pourra, de plein droit et sans mise en demeure, les signer valablement à leur place.

Article 40. - Surprimés.

Si une surprime est due du chef de la profession exercée par un des copropriétaires, du chef du personnel 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 41. - Exemplaires.

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

Article 42. - Encaissement des indemnités.

En cas de sinistre, les indemnités allouées en vertu de la police seront encaissées par le syndic, 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 43. - 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 syndic, 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 par 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 se ra commis de la même façon.

Le prix sera payé s 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 du 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 44. - Assurances 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 les assurer sur la police générale, mais à charge d'en supporter la surprise et sans que les autres copropriétaires aient à intervenir dans les frais de reconstruction éventuelle.

B.- Les copropriétaires qui, contrairement à l'avis de la majorité, estimeraient que l'assurance est faite pour un montant insuffisant, auront toujours la faculté de souscrire pour leur compte personnel une assurance supplémentaire, à condition d'en supporter toutes les charges et primes.

Dans les deux cas, les copropriétaires intéressés auront seuls droit à l'excédent d'indemnité qui pourrait être allouée par suite de cette assurance complémentaire, et ils en disposeront librement.

Article 45. - Assurance contre les accidents.

Les primes seront payées par le syndic; elles lui seront remboursées par les copropriétaires dans la proportion de

leurs droits dans les parties communes, sauf ce qui est dit ci-dessus concernant les primes réclamées pour assurances spéciales ou complémentaires. Toutes les premières polices d'assurance seront contractées par le vendeur, pour une durée de dix ans, tant pour les polices incendie que responsabilité civile, lois, et caetera.

Les copropriétaires seront tenus de reprendre les dites assurances.

CHAPITRE TROIS - REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR.

Conformément à la loi, le présent règlement d'ordre intérieur peut être modifié par une majorité absolue des copropriétaires lors d'une assemblée générale et ne doit pas l'objet d'un acte authentique.

Article 46. - Majorité.

Il est arrêté entre tous les copropriétaires, un règlement d'ordre intérieur, obligatoire pour eux et leurs ayants-droit, qui pourra être modifié par l'assemblée générale, à la majorité absolue des voix.

Article 47. - Procès-verbaux.

Article abrogé . Voir article 27 du Règlement de Copropriété.

Section I - Entretien

Article 48. - Travaux d'entretien.

Les travaux de peinture aux façades, y compris les châssis, garde-corps et volets, devront être faits aux époques fixées suivant un plan établi par l'assemblée générale et sous la surveillance du gérant.

Quant aux travaux relatifs aux choses privées dont l'entretien intéresse l'harmonie de l'immeuble, ils devront être effectués par chaque propriétaire en temps utile, de manière à conserver à la maison sa tenue de bon soin et entretien.

Les propriétaires devront ramoner les cheminées, poêles et fourneaux dépendant des locaux qu'ils occupent toutes les fois qu'il sera nécessaire, et au moins une fois l'an, par un ramoneur juré. Ils doivent en justifier au gérant.

Section II - Aspect.

Article 49. - Esthétique.

Les copropriétaires et les occupants ne pourront mettre aux fenêtres et balcons ni enseigne, ni réclame, ni garde-manger, linge et autres objets.

Section III. Ordre intérieur.

Article 50. - Bois - Charbon.

Les copropriétaires et les occupants ne pourront scier, casser et fendre du bois que dans les caves.

Le bois et le charbon, s'ils sont utilisés, ne pourront être montés de la cave dans les appartements que la matin avant dix heures.

Article 51. - Dépôts dans les parties communes.

Les parties communes, notamment le porche, l'entrée*, le hall, l'escalier, les paliers et les dégagements, devront être maintenus libres en tout temps. Il ne pourra jamais y être déposé, accroché ou placé quoi que ce soit.

Cette interdiction vise tout spécialement les vélos, les voitures d'enfants et jouets.

Article 52. - Travaux de ménage.

Il ne pourra être fait, dans les couloirs et sur les paliers communs, aucun travail de ménage tels que brossage des tapis, literies, habits, meubles, cirage de chaussures, et caetera.

Article 53. - Installation du gaz.

Il est strictement défendu d'utiliser dans l'immeuble des tuyaux d'amenée du gaz en caoutchouc, ou autre matière à rupture sous la pression du gaz ; ces tuyaux doivent être rigides et métalliques.

Article 54. - Animaux.

Les occupants de l'immeuble sont autorisés, à titre de simple tolérance, à posséder dans l'immeuble des chiens, chats et oiseaux.

Si l'animal était source de nuisance par bruit, odeur ou autrement, la tolérance pourra être retirée pour l'animal dont il s'agit, par décision de l'assemblée générale statuant à la simple majorité des voix.

Dans le cas où la tolérance serait abrogée, le fait de ne pas se conformer à la décision de l'assemblée entraînera le contrevenant au paiement des dommages et intérêts, sans préjudice à toutes sanctions à ordonner par voie judiciaire.

Section IV. - Moralité - Tranquillité.

Article 55. - Occupation en général.

Les copropriétaires, les locataires, domestiques et autres occupants de l'immeuble, devront toujours habiter l'immeuble bourgeoisement et en jouir suivant la notion juridique de bon père de famille.

Ils devront veiller à ce que la tranquillité de l'immeuble ne soit à aucun moment troublée par leur fait, celui de personne à leur service, de leurs locataires ou visiteurs.

Il ne pourra être fait aucun bruit anormal.

L'emploi d'instruments de musique, postes de téléphonie sans fil et pick-up est autorisé ; toutefois les occupants seront tenus d'éviter que le fonctionnement de ces appareils incommode les occupants de l'immeuble.

S'il est fait usage dans l'immeuble d'appareils électriques produisant des parasites, ils devront être munis de dispositifs atténuant ces parasites, de manière à ne pas troubler les réceptions radio

Les occupants de l'immeuble sont autorisés, à titre de simple tolérance, à posséder dans l'immeuble des chiens, chats et oiseaux.

Si l'animal était source de nuisance par bruit, odeur ou autrement, la tolérance pourra être retirée pour l'animal dont il s'agit, par décision de l'assemblée générale statuant à la simple majorité des voix.

Dans le cas où la tolérance serait abrogée, le fait de ne pas se conformer à la décision de l'assemblée entraînera le contrevenant au paiement des dommages et intérêts, sans préjudice à toutes sanctions à ordonner par voie judiciaire.

Article 56. - Baux.

Les baux accordés contiendront l'engagement des locataires d'habiter l'immeuble bourgeoisement, en bon père de famille, et de se conformer aux prescriptions du présent règlement, dont ils devront reconnaître avoir pris connaissance.

En cas d'infraction grave dûment constatée, les baux pourront être résiliés à la demande du délégué des copropriétaires.

Article 57. - Echange de caves.

Les aliénations et échanges de caves sont permis entre les propriétaires d'appartements. On ne peut être propriétaire d'une cave sans être propriétaire d'un appartement, d'un magasin ou local pour profession libérale dans l'immeuble.

Une cave ne peut être donnée en location ni concédée en jouissance qu'à un occupant de l'immeuble.

Article 58. - Charges municipales.

Les copropriétaires et leurs ayants droit doivent satisfaire à toutes les charges de ville, de police et de voirie.

Section V. Destination des locaux.

Article 59. - Destination des appartements.

Les appartements sont destinés à l'habitation résidentielle, ils pourront toutefois être affectés à la fois à l'habitation résidentielle et à l'exercice d'une profession libérale et même être affectés uniquement à l'exercice d'une profession libérale ou même uniquement à usage de bureaux, étant entendu que dans ce dernier cas toute utilisation des locaux comme dépôt ou manutention de marchandises est interdite.

Les médecins ne pourront exercer leur profession dans l'immeuble s'ils sont spécialistes des maladies contagieuses ou vénériennes.

L'exercice d'une profession libérale dans l'immeuble ne pourra jamais troubler la jouissance des autres occupants.

L'exploitation d'un commerce est autorisée par le vendeur, dans les locaux privatifs du rez-de-chaussée à la condition que les stipulations des articles soixante et soixante et un, ainsi que les conditions spéciales reprises dans l'acte de base soient respectées.

Si cependant l'exploitation de ces commerces contrevient aux obligations imposées par les articles quarante-neuf à cinquante-six, la dite autorisation pourra être retirée par l'assemblée générale statuant à la majorité de la moitié de la totalité de ses voix de l'immeuble.

Article 60.-Publicité.

Aucune inscription ne pourra être placée aux fenêtres et balcons, sur les portes et murs extérieurs, ni dans les escaliers, paliers et hall d'entrée.

Il est toutefois permis d'apposer sur la porte d'entrée de l'appartement, ou à côté d'elle, à l'endroit prescrit par l'assemblée générale, une plaque du modèle autorisé par l'assemblée, indiquant le nom de l'occupant et sa profession. A la grille ou porte d'entrée, à l'endroit prescrit par l'assemblée, il sera permis d'établir une plaque du modèle admis par l'assemblée ; cette plaque portera le nom de l'occupant, sa profession, ses jours de visite, l'étage qu'il occupe.

Dans l'entrée, chacun disposera d'une boîte aux lettres ; sur cette boîte aux lettres peuvent figurer les nom et profession du titulaire ; ces inscriptions seront du modèle prescrit par l'assemblée générale.

Par dérogation à l'article quarante-neuf et à ce qui précède, il sera autorisé aux propriétaires du rez-de-chéa d'apposer à des fins commerciales :

- 1) un fin cordon de néon à l'extérieur sur les vitrines de façade en dessous des balcons.
- 2) une publicité à l'intérieur de l'Etablissement sur les vitrines.

Article 61.- Dépôts insalubres

Il ne pourra être établi dans l'immeuble aucun dépôt de matières dangereuses, insalubres ou incommodes.

Aucun dépôt de matières inflammables n'est autorisé sans une autorisation expresse de l'assemblée générale ; ceux qui désirent avoir à leur usage pareil dépôt devront supporter les frais supplémentaires contre les risques d'incendie et d'explosion occasionnés aux copropriétaires et occupants de l'immeuble par cette aggravation des risques.

(

(