

- 20170 1385 -

1 ~~8~~

**ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES
DES « RESIDENCES RUBIS-EMERAUDE-SAPHIR »**

ACTE DE BASE-REGLEMENT GENERAL DE COPROPRIETE

**MISE EN CONFORMITE AUX LOIS DU TRENTE JUIN MILLE NEUF
CENT NONANTE-QUATRE, DU DEUX JUIN DEUX MILLE DIX ET DU
QUINZE MAI DEUX MILLE DOUZE, FORMANT LES ARTICLES 577-2 A
577-14 DU CODE CIVIL**

L'an deux mille dix-sept

Le trente juin

Devant nous, Maître Nicolas ROUSSEAUX, notaire résidant à Charleroi.

A COMPARU :

L'association des copropriétaires des Résidences «**Rubis-Emeraude-Saphir**», ayant son siège à Jette, rue Duysburgh 30-32-34, 1090, titulaire du numéro d'entreprise 0846.363.701.

Laquelle est ici représentée par le syndic de la copropriété, à savoir :

La Société Privée à Responsabilité Limitée « GEP1 », titulaire du numéro d'entreprise 0420.959.115, ayant son siège social à 1020 Bruxelles, Rue de Moorslede, 33 bte 9 ; Elle-même représentée par son gérant, Madame Pascale DEVILLERS, demeurant à 1853 Strombeek-Bever, Kareelbakkerijstraat, 27, désignée en qualité de gérant aux termes de l'Assemblée Générale Ordinaire de la société du 15 septembre 2004, publiée aux Annexes du Moniteur Belge du 31 décembre suivant, sous le numéro 04183952.

Désignée aux fonctions de syndic aux termes de l'Assemblée Générale des copropriétaires des Résidences «Rubis-Emeraude-Saphir», du 25 avril 2016 dont copies du procès-verbal restera ci-annexée.

En vertu :

- De l'article 577-8, §4, 3° et 6 du Code Civil ;

- D'une décision de l'assemblée générale des copropriétaires de la Résidence du 25 avril 2016 et de l'assemblée générale des copropriétaires du 24 avril 2017, dont les procès-verbaux demeureront annexés au présent acte.

Ci-après dénommée « le comparant ».

Lequel comparant expose préalablement que les statuts d'un groupe de trois immeubles à appartements et garages multiples, dénommé « Les Résidences Rubis-Emeraude-Saphir », comprenant l'acte de base et le règlement de copropriété, ont été dressés aux termes d'un acte reçu par le Notaire Albert BROHEE, à Bruxelles, en date du sept juillet mil neuf cent soixante-neuf, transcrit, à la requête de :

Première part : 1) madame Laure-Lambertine-Josèphe DE MARTEAU, née à Saint-Gilles-lez-Bruxelles, le six août mil huit cent quatre-vingt-huit; 2) monsieur Edgard-Marie-Pierre-Joseph DE MARTEAU, né à Saint-Gilles-lez-Bruxelles, le dix-neuf juin mil huit cent nonante ; et 3) monsieur Léon-Frans-Hubert-Joseph-Ghislain PREUD'HOMME, né à Jemelle, le vingt-six mai mil neuf cent et son épouse qu'il assiste et autorise, madame Marguerite-Hélène DE MARTEAU, née à Saint-Gilles-lez-Bruxelles, le vingt-deux décembre mil neuf cent trois;

Seconde part : la société de personnes à responsabilité limitée « Générale Immobilière » constituée suivant acte reçu par le notaire Armand Basseur de Warisoux à Schaerbeek, le vingt-trois décembre mil neuf cent soixante-trois et

Troisième part : 1) monsieur René-Joseph VAN PAEMEL, né à Auderghem, le treize mai mil neuf cent trente-trois, et son épouse, madame Christiane-Thérèse-Ghislaine FIVET, née à Namur, le trente et un octobre mil neuf cent trente-sept, 2) monsieur Pierre-François-Léon-Jacques PREUD'HOMME, né à Kilomines (République Démocratique du Congo) le douze juin mil neuf cent

memorandum
↙
↘



trente-quatre, 3) madame Pauline-Alphonsine-Léopoldine FAIGNARD, née à Ixelles, le seize juillet mil neuf cent trente-cinq, 4) madame Germaine-Rosalie-Lambertine DEMARTEAU, née à Etterbeek, le quatorze février mil huit cent nonante-huit, et 5) monsieur Stéphane-Henri BRABANT, né à Liège, le trente mars mil neuf cent trente-huit.

Aux termes dudit acte, l'immeuble a été placé sous le régime de copropriété et d'indivision forcée.

Ceci étant exposé, le comparant nous requiert de mettre les statuts de la copropriété en conformité aux lois du trente juin mil neuf cent nonante-quatre, du deux juin deux mil dix et du quinze mai deux mil douze, formant les articles, 577-2 à 577-14 du Code Civil, ce qui est fait comme suit.

Au préalable, il est précisé que :

- le présent acte a pour seul objet la mise en conformité des statuts à la législation précitée, aucune modification n'étant par contre apportée à la description de l'immeuble, des parties privatives et communes ni à la répartition, entre les divers lots privatifs, des quotes-parts dans les parties communes de l'immeuble.
- les dispositions de l'acte reçu par le Notaire Albert BROHEE, à Bruxelles, en date du sept juillet mil neuf cent soixante-neuf, dont question ci-dessus, relatives, notamment, aux responsabilités liées à la construction, à la réserve de mitoyenneté prévue au profit du constructeur, au mandat conféré au constructeur par les propriétaires, à la 'servitude de modification' en cas de modification, par le constructeur, des constructions prévues, ne seront pas reproduites dans le cadre du présent acte, dès lors qu'elles sont dépourvues d'objet suite à la vente de tous les lots privatifs et à l'achèvement de la construction.

TITRE I : ACTE DE BASE

Généralités :

L'acte de base comprend la description de l'ensemble immobilier et des parties privatives et communes, ainsi que la fixation de la quote-part des parties communes afférente à chaque partie privative, cette quote-part ayant été déterminée en tenant compte de leur valeur respective.

CHAPITRE I : EXPOSE :

Commune de Jette-Saint-Pierre (Bruxelles) - *premier terrain*

a) Description des biens :

Un groupe de trois immeubles à appartements et garages multiples, dénommé, « Résidences Rubis-Emeraude-Saphir » érigé sur une parcelle de trois terrains contigus étant les lots 2, 3 et 4 du plan de relotissement, située à front de la rue Duysburg, numéros 30, 32 et 34 où ils présentent un développement de façade respectivement de douze mètres cinquante centimètres, dix-sept mètres et douze mètres cinquante centimètres, contenant en superficie d'après mesurage respectivement six ares nonante-trois centiares cinquante-trois dixmilliaires, neuf ares cinquante-sept centiares nonante-quatre dixmilliaires, cinq ares cinquante et un centiares septante-huit dixmilliaires ; anciennement cadastrés section B, numéros 157 a/2, 157z, 157 b/2 et 157 c/2 et actuellement cadastrés **section B, numéro 0157D3P0000.**

b) Mesurage - Bornage - Plans :

les terrains ont fait l'objet de trois procès-verbaux de mesurage et de trois plans dressés en date du deux juin mil neuf cent soixante-neuf, à la demande des comparants de première part, par monsieur Raymond TOURNAY, architecte et géomètre-expert immobilier, domicilié 181, boulevard de Smet de Nayer, à Jette.

Ces terrains ont été bornés par le même géomètre.

Toutes contestations qui pourraient surgir quant à la délimitation des terrains ou pour toutes autres raisons seront déferées à l'arbitrage dudit géomètre, auteur des plans et des procès-verbaux, lesquels sont demeurés annexés à l'acte de base d'origine reçu par le Notaire Albert BROHEE, à Bruxelles, en date du sept juillet mil neuf cent soixante-neuf.

c) Origine de propriété :

Madame Laure DE MARTEAU, monsieur Edgard DE MARTEAU et monsieur et madame PREUD'HOMME DE MARTEAU étaient propriétaires comme suit du terrain prédécrit, sur lequel l'immeuble a été érigé :

- 157 c/2 appartenant à madame Laure De Marteau, monsieur Edgard De Marteau et madame De Marteau-Preud'homme pour l'avoir reçu dans la succession de leurs parents, monsieur Pierre-Adolphe De Marteau et son épouse madame Marie-Agnesse-Rosine Halleux, décédés respectivement le vingt-trois décembre mil neuf cent quarante-six et le dix-neuf septembre mil neuf cent quarante-huit ;

- 157 a/2 appartenant à monsieur et madame Preud'homme - De Marteau pour l'avoir acquis de monsieur et madame De Marteau-Halleux prénommés aux termes d'un acte dressé par le notaire Jacques Richir à Bruxelles, le dix-neuf mai mil neuf cent trente-sept, transcrit au troisième bureau des hypothèques à Bruxelles, le seize juin suivant, volume 2758, numéro 6 ;

- 157 z et 157 b/2 appartenant respectivement à madame Laure De Marteau et à monsieur Edgard De Marteau, pour l'avoir reçu de leurs parents, monsieur et madame De Marteau-Halleux prénommés aux termes d'un acte de donation dressé par le notaire Jacques Richir prénommé le dix-huit août mil neuf cent trente-sept, transcrit au troisième bureau des hypothèques à Bruxelles, le vingt-trois septembre suivant, volume 2798, numéro 14.

Monsieur et madame De Marteau-Halleux étaient propriétaires dudit terrain pour l'avoir acquis sous plus grande contenance de madame Maria-Mathilde-Suzanne Parmentier, veuve de monsieur Arthur-Emile-Ghislain Gantois, aux termes d'un acte dressé le premier août mil neuf cent dix-neuf, par les notaires Henri Bal et Paul Dubost, ayant résidé tous deux à Bruxelles ; acte transcrit au troisième bureau des hypothèques à Bruxelles, le dix-neuf août mil neuf cent dix-neuf, volume 273, numéro 40.

deuxième rôle


Les terrains ont fait l'objet d'une étude de relotissement, établie par monsieur Raymond TOURNAY, architecte et géomètre-expert immobilier prénommé, approuvée par le collège des Bourgmestres et Echevins de la commune de Jette, en date du cinq octobre mil neuf cent soixante-sept :

- plan 1 : situation existante ;
- plan 2 : lotissement projeté ;
- plan 3 : nivellement ;
- plan 4 : plan cote des terrains.

Aux termes d'un acte reçu le neuf janvier mil neuf cent soixante-huit, par maître Albert Richir, notaire à Bruxelles, et Etienne de Fays-Fenin, notaire à Schaerbeek, à l'intervention de maître André De Meyer, notaire à Molenbeek-Saint-Jean, les parties prénommées ci-dessus sous « première part » ont vendu à la société LUTSON, société de personnes à responsabilité limitée ayant son siège à Limal, Bois du Maniil, Drève du Ravin, inscrite au registre du commerce de Nivelles, sous le numéro 31.745 le lot 1 du susdit plan de lotissement, ayant un développement de quatorze mètres vingt centimètres à front de la rue Duysburg où il porte le numéro 28, et contenant en superficie six ares, trente-neuf centiares, quarante-sept dixmilliares, suivant un procès-verbal de mesurage dressé par monsieur Raymond TOURNAY prénommé, en date du trente novembre mil neuf cent soixante-sept, et enregistré. Cet acte d'achat a été transcrit au quatrième bureau des hypothèques à Bruxelles, le quinze janvier mil neuf cent soixante-huit, volume 39, folio 36, case 10.



Les parties prénommées sous « première part » ont décidé de commun accord de mettre de manière irrévocable les lots 2, 3 et 4 des terrains du lotissement prédécrit à la disposition de la SPRL « Générale Immobilière », en vertu d'un acte sous seing privé, dressé le cinq avril mil neuf cent soixante-neuf demeuré annexé à l'acte de base d'origine dressé par le Notaire Albert BROHEE, à Bruxelles, en date du sept juillet mil neuf cent soixante-neuf, transcrit.

Aux termes dudit acte de base, les parties prénommées sous « première part » ont en outre vendu les parts indivises suivantes dans les terrains aux parties prénommées sous « troisième part » à savoir

- | | |
|---|-----------------|
| 1) A monsieur et madame VAN PAEMEL : onze/millièmes indivis des terrains. | <u>11/1.000</u> |
| 2) A madame FAIGNARD : vingt et un/millièmes indivis des terrains. | <u>21/1.000</u> |
| 3) A monsieur PREUD'HOMME : vingt et un/millièmes indivis des terrains. | <u>21/1.000</u> |
| 4) A madame Germaine DE MARTEAU : onze/millièmes indivis des terrains. | <u>11/1.000</u> |
| 5) A monsieur BRABANT : vingt-deux/millièmes indivis des terrains. | <u>22/1.000</u> |

Construction :

Avec l'accord exprès des parties reprises sous « première part » et « troisième parts », la SPRL « GENERALE IMMOBILIERE » a décidé de faire construire sur les terrains un groupe de trois immeubles à appartements et garages multiples, dénommé « Résidences Rubis, Emeraude, Saphir », suivant les plans de l'architecte Pierre PREUD'HOMME, 56, avenue du Paepedelle, à Auderghem, plans qui sont demeurés annexés à l'acte de base d'origine.

Ces plans auxquels il convient de se référer puisqu'ils ne sont pas autrement décrits, sont les suivants : 7A : élévation de la façade avant ; 8A : élévation de la façade arrière ; 9C : vue en plan des sous-sols ; 10B : vue en plan du rez-de-chaussée de la phase 1 ; 11B : vue en plan de l'étage-type des phases 1 et 3 ; 12A : vue en plan de l'étage technique des phases 1 et 3 ; 13A : coupe transversale ; 20A : situation et implantation ; 21A : vue en plan de l'étage-type de la phase 2 ; 22A : vue en plan du rez-de-chaussée de la phase 2 ; 23 : vue en plan de l'étage technique de la phase 2 ; 24 : vue en plan du rez-de-chaussée de la phase 3.

Permis de bâtir :

Le permis de bâtir a été accordé par décision du collège des Bourgmestre et Echevins de la commune de Jette-Saint-Pierre, en date du vingt-cinq juillet mil neuf cent soixante-huit sur base des plans suivants du même architecte : 1 : situation et implantation ; 2 : vue en plan des sous-sols ; 3 : vue en plan du rez-de-chaussée ; 4 : vue en plan de l'étage-type ; 5 : vue en plan de l'étage-technique ; 6 : coupe transversale ; 7 : élévation de la façade avant ; 8 : élévation de la façade arrière.

Plan d'aménagement : Les terrains dont question sont situés à l'intérieur du périmètre du plan particulier d'aménagement du quartier de l'hôpital Brugmann, ayant été sanctionné par un arrêté royal d'approbation en date du vingt-sept septembre mil neuf cent soixante-deux.

Autorisation de construire et renonciation mutuelles :

Afin de réaliser ces projets, les parties prénommées sous première part et troisième part avaient déclaré renoncer réciproquement les uns au profit des autres et leurs héritiers et ayants droit, à quelque titre que ce soit, au droit militant à leur profit, en vertu des articles 546, 551 et suivants du Code Civil, d'accession à la propriété, sauf pour les parties privatives qu'ils entendraient se réserver et visées dans l'acte de base d'origine, et pour une part indivise proportionnelle et correspondante dans les parties communes, des constructions, plantations et ouvrages que la SPRL « GENERALE IMMOBILIERE » exécuterait et à charge pour eux d'en assurer le financement, suivant conventions particulières avec cette société. En conséquence, ils ont autorisé la société à y effectuer, à ses frais, risques et périls, sur l'emplacement des lots prédécrits, tous travaux et plantations desquels elle est restée propriétaire, sauf pour ce qui vient d'être dit. Ils ont déclaré en outre s'autoriser mutuellement à construire sur ledit terrain l'immeuble à appartements et emplacements de garage multiples dont question.

CHAPITRE II : DIVISION DE LA PROPRIETE. MISE SOUS LE REGIME DE LA COPROPRIETE ET DE L'INDIVISION FORCEE :

Aux termes de l'acte reçu par le Notaire Albert BROHEE, à Bruxelles, en date du sept juillet mil neuf cent soixante-neuf l'immeuble à construire, ainsi que le terrain, ont été placés sous le régime de la copropriété et de l'indivision forcée, en conformité avec la loi du huit juillet mil neuf cent vingt-quatre, modifiée ensuite par la loi du trente juin mil neuf cent nonante-quatre ainsi que par la loi du

deux juin deux mil dix et du quinze mai deux mil douze, formant l'article 577-2 à 577-14 du Code Civil.

a) Répartition des quotités :

L'immeuble se compose de quatre sections distinctes dont la valeur relative restera constante, mais qui pourront connaître des divisions et des regroupements à l'intérieur de chacune d'entre elle.

1) La section garages, disposant de 112 millièmes :

Elle comprend :

Au sous-sol :

- trente-cinq emplacements de parcage individuels, désignés et numérotés de P1 à P35 et disposant chacun de deux millièmes, soit septante/millièmes ; 70/1.000
- un emplacement de parcage double, désigné et numéroté P36-37 et disposant de deux/millièmes ;

Au sous-total, pour le sous-sol, septante-deux/millièmes : 2/1.000
72/1.000

Au rez-de-chaussée :

- vingt boxes individuels, désignés et numérotés de G1 à G20 et disposant chacun de deux/millièmes, soit quarante/ millièmes ;

Au total : cent et douze/millièmes. 40/1.000
112/1.000

2) Le bloc « Rubis » disposant de deux cent septante six/millièmes :

Il correspondait à la phase 1 des travaux et comprend :

Au rez-de-chaussée :

- un flat désigné et numéroté R02 disposant de onze/millièmes ; 11/1.000
- un appartement désigné et numéroté R01 disposant de dix-neuf/millièmes ; 19/1.000

Aux étages :

- douze appartements de deux chambres, désignés et numérotés respectivement R11 et R12 ; R21 et R22 ; R31 et R32 ; R41 et R42 ; R51 et R52 ; R61 et R62, disposant de dix-neuf/millièmes chacun, soit : deux cent vingt-huit/millièmes ; 228/1.000

A l'étage technique :

- deux flats désignés et numérotés R71 et R72 ; de neuf/millièmes chacun, soit dix-huit/millièmes ;

Au total : deux cent septante six/millièmes. 18/1.000
276/1.000

3) Le bloc « Emeraude », disposant de trois cent trente-six/millièmes :

Il correspondait à la phase 2 des travaux et comprend :

Au centre :

- six flats superposés, désignés et numérotés en partant du bas E10, E20, E30, E40, E50 et E60, disposant de huit-millièmes chacun, soit quarante-huit/millièmes ; 48/1.000

De part et d'autre :

- deux fois six appartements trois chambres superposés, désignés et numérotés E11 et E12 ; E21 et E22 ; E31 et E32 ; E41 et E42 ; E51 et E52 ; E61 et E62, disposant de vingt-deux/millièmes chacun, soit deux cent soixante-quatre/millièmes ; 264/1.000

A l'étage technique :

- deux flats désignés et numérotés E71 et E72, de douze/millièmes chacun, soit vingt-quatre/millièmes ;

Au total : trois cent trente-six/millièmes. 24/1.000
336/1.000

4) Le bloc « Saphir », disposant de deux cent septante-six/millièmes :

Il correspondait à la phase 3 des travaux et comprend :

Au rez-de-chaussée :



- un flat désigné et numéroté S01 et disposant de onze/millièmes ; 11/1.000
- un appartement désigné et numéroté S02 et disposant de dix-neuf/millièmes ; 19/1.000

Aux étages :

- douze appartements deux chambres, désignés et numérotés respectivement S11 et S12 ; S21 et S22 ; S31 et S32 ; S41 et S42 ; S51 et S52 ; S61 et S62 ; de dix-neuf/millièmes chacun, soit deux cent vingt-huit/millièmes ; 228/1.000

A l'étage technique :

- deux flats désignés et numérotés S71 et S72, de neuf/millièmes chacun, soit dix-huit/millièmes ;

18/1.000

276/1.000

1.000/1.000

Au total : deux cent septante-six/millièmes.

5) Au total général : mille/millièmes.

Cette répartition des quotités indivises a été figurée sur le schéma en annexe 1 de l'acte de base d'origine.

Entre ces quatre différents groupes de parties privatives, la part relative des quotités restera de toute façon invariable.

Mais, à l'intérieur de chaque groupe, la répartition peut varier soit par échange, vente, regroupement, distribution différente de l'espace, etc. (il est précisé dans ce cas qu'une chambre à coucher dispose de trois millièmes dans les quotités indivises), soit en raison d'une application de la servitude de modification (voir ci-après), soit pour tout autre motif.

b) Caves privatives :

Septante-sept caves privatives sont affectées globalement aux trois blocs « logements » (qui ne comptent que quatorze flats et trente-huit appartements, soit cinquante-deux logements) à savoir :

- sept caves numérotées de 1 à 7 ;
- six caves numérotées de 9 à 14 ;
- six caves numérotées de 17 à 22 ;
- cinquante-huit caves numérotées de 25 à 82.

Il y a donc actuellement vingt-cinq caves supplémentaires.

Les propriétaires auront la possibilité d'acheter certaines de ces caves, de les grouper et de supprimer les cloisons entre elles, soit de les scinder et d'y créer des cloisons, etc.

Il a donc été décidé de ne pas désigner, lors de la signature de l'acte de base d'origine, les logements dont ces caves dépendront, mais bien de le faire au fur et à mesure des attributions et acquisitions de parties privatives, et de le mentionner dans les actes de ventes particuliers.

Toutefois, il est entendu que chaque logement disposera toujours d'au moins une cave.

Ces caves n'ont pas de quotités distinctes de celles des logements dont elles dépendront et ne peuvent être aliénées ni occupées séparément de ces derniers. Elles peuvent toutefois être échangées, cédées ou vendues entre les divers copropriétaires de l'immeuble, sous la réserve ci-avant.

Le règlement général de copropriété s'établit comme suit :

TITRE II : REGLEMENT GENERAL DE COPROPRIETE

TABLE DES MATIERES :

CHAPITRE I : EXPOSE GENERAL :

Article 1 : Règlement général de copropriété :

Article 2 : Statut réel de l'immeuble :

Article 3 : Règlement d'ordre intérieur :

Article 4 : Statuts de l'immeuble :

CHAPITRE II : STATUT REEL DE L'IMMEUBLE :

Section I : Choses communes et privées :

Article 5 : Destination de l'immeuble

Article 6 : Détermination des parties communes - Situation juridique des parties communes de l'immeuble

- Article 7 : Travaux aux parties communes
- Article 8 : Modifications aux parties communes
- Article 9 : Définition des parties privatives
- Article 10 : Modifications aux parties privatives
- Article 11 : Aspect de l'immeuble
- Article 12 : Cour et jardins
- Article 13 : Terrasses
- Section II : Service et administration de l'immeuble :
 - Sous section I : Association des copropriétaires :
 - Sous section II : Organes de l'association des copropriétaires :
 - I) Assemblées générales :
 - Article 14 : Pouvoirs de l'assemblée générale
 - Article 15 : Composition de l'assemblée générale
 - Article 16 : Assemblée générale statutaire - Assemblées générales extraordinaires
 - Article 17 : Les convocations aux assemblées générales
 - Article 18 : Ordre du jour
 - Article 19 : Composition de l'assemblée générale - Procuration
 - Article 20 : Présidence
 - Article 21 : Majorités
 - Article 22 : Nombre de voix
 - Article 23 : Les comptes de gestion du syndic
 - Article 24 : Procès-verbaux - Consultation
 - Article 25 : Quorum de présence
 - Article 25 bis : Opposabilité des décisions de l'assemblée générale et du règlement d'ordre intérieur - Information
 - II) Gestion de l'immeuble :
 - Article 26 : Gestion de l'immeuble
 - 1) Conseil de copropriété - Commissaire aux comptes
 - 2) La désignation du syndic
 - Article 27 : Les attributions du syndic
 - Section III : Répartition des charges et des recettes communes :
 - A) Entretien :
 - Article 28 : Recettes communes
 - Article 29 : Charges communes
 - Article 30 : Répartition
 - Article 31 : Modification de la répartition des charges
 - B) Réparations et travaux :
 - Article 32 : Catégories de réparations
 - Article 33 : Réparations urgentes
 - Article 34 : Réparations indispensables mais non urgentes
 - Article 35 : Réparations non indispensables mais entraînant un agrément ou une amélioration
 - Article 36 : Absence de décision de l'assemblée générale
 - C) Charges :
 - Article 37 : Augmentation des charges
 - Article 38 : Fonds de roulement
 - Article 39 : Fonds de réserve
 - Article 40 : Recouvrement des charges communes
 - D) Cession d'un lot :
 - Article 41 : Cession d'un lot
 - Section IV : Assurances - Sinistres :
 - Article 42 : Assurances
 - Article 43 : Encaissement des indemnités
 - Article 44 : Affectation des indemnités

quadrisme nob




Article 45 : Créanciers
Section V : Divers :
Article 46 : Service de l'immeuble
Article 47 : Renvoi au Code Civil
Article 48 : Action en justice

CHAPITRE I : EXPOSE GENERAL :

Article 1 : Règlement général de copropriété :

Le statut réel et le règlement d'ordre intérieur forment ensemble le règlement général de copropriété.

Article 2 : Statut réel de l'immeuble :

Faisant usage de la faculté prévue par les articles 577-2 et suivants du Code Civil (loi du huit juillet mil neuf cent vingt quatre, modifiée par la loi du trente juin mil neuf cent nonante-quatre ainsi que par la loi du deux juin deux mil dix et du quinze mai deux mil douze), il est établi, ainsi qu'il suit, le statut réel de l'immeuble réglant tout ce qui concerne la description des droits et obligations de chaque copropriétaire quant aux parties privatives et aux parties communes, les critères et le mode de calcul de la répartition des charges, les règles relatives au mode de convocation, au fonctionnement et aux pouvoirs de l'assemblée générale, les règles relatives au mode de nomination d'un syndic, à l'étendue de ses pouvoirs et à la durée de son mandat, les modalités du renon éventuel de son contrat et les obligations consécutives à la fin de sa mission, la période annuelle de quinze jours pendant laquelle se tient l'assemblée générale ordinaire de l'association des copropriétaires ainsi que de manière générale tout ce qui concerne la conservation, l'entretien et éventuellement la reconstruction de l'immeuble.

Ces dispositions et les servitudes qui en dépendent sont de statut réel et comme telles s'imposent à tous les propriétaires, copropriétaires, usufruitiers, nu-propriétaires et autres titulaires de droits réels, actuels et futurs. Elles sont donc immuables et ne peuvent être modifiées que dans le respect des majorités prévues à l'article 21 des présents statuts.

Ce règlement sera opposable aux tiers par la transcription au bureau des hypothèques compétent.

Article 3 : Règlement d'ordre intérieur :

La jouissance de l'immeuble et les détails de la vie en commun devront faire l'objet d'un règlement d'ordre intérieur.

Il peut être modifié par décision de l'assemblée générale statuant à la majorité absolue des voix, sauf les exceptions reprises aux présents statuts.

Ce règlement est établi par acte sous seing privé.

Il est déposé, dans le mois de sa rédaction, au siège de l'association des copropriétaires, à l'initiative du syndic ou, si celui-ci n'a pas encore été désigné, à l'initiative de son auteur.

Il peut être consulté sur place et sans frais par tout intéressé.

Le syndic met à jour, sans délai, le règlement d'ordre intérieur en fonction des modifications décidées par l'assemblée générale.

Les modifications devront figurer à leur date dans le registre des procès-verbaux des assemblées.

Article 4 : Statuts de l'immeuble :

L'acte de base et le règlement général de copropriété constituent ensemble les statuts de l'immeuble. Toute modification apportée à ceux-ci, doit faire l'objet d'un acte authentique.

CHAPITRE II : STATUT REEL DE L'IMMEUBLE :

Section I : Choses communes et privées :

Article 5 : Destination de l'immeuble :

L'immeuble est destiné à l'habitation bourgeoise pour personnes de bonnes vies et mœurs et civisme. Cependant, les officiers publics ou ministériels (à l'exception des ministres de cultes), les membres des professions libérales (à l'exception des professeurs de chant, musique ou danse) pourront y ouvrir un cabinet ou une étude (à l'exclusion d'un cabinet de consultation médicale pour maladies vénériennes ou contagieuses).

En outre, les parties privatives pourront être affectées à l'usage de bureaux, à l'exclusion de ceux connaissant une affluence de public et, par exemple, les bureaux publics de perception, d'imposition, de contributions ou de poste.

Article 6 : Détermination des parties communes - Situation juridique des parties communes de l'immeuble :

1) Détermination des parties communes :

Les choses communes de l'immeuble comprennent notamment, pour autant qu'elles existent et sous les réserves découlant du présent acte le terrain dans son entier ; les fondations et soubassements ; les trottoirs, les gros murs de façade, de pignon, maîtres et de refend ; les hourdis en béton armé formant sol et plafond ainsi que leur isolation ; les poutres, les voûtes, l'ossature métallique et en béton armé ; les mitoyennetés des murs de clôture ; les grilles, portes et clôtures ; les coffres, gaines, les conduits avec leurs têtes et tous accessoires de ventilation, aération, prise d'air et évacuation des fumées ; les ornements des façades (mais non les jalousies, persiennes, marquises, volets qui seraient établis) ; les rampes, chemins, voies et escaliers d'accès aux garages et aux entrées particulières, les auvents et portes pour dito ; les vide-ordures et les poubelles, les zones de circulation et de manœuvre des véhicules dans les garages, les escaliers avec leurs cages, les ascenseurs, leurs cages, leurs cabines, leurs contrepoids, leurs guides, leurs machineries, leurs câbles et tous autres accessoires éventuels ; la toiture avec tout ce qui s'y trouve ; l'antenne T.V.-F.M. y compris mât, haubans, tendeurs, résistances, etc. ; les installations paratonnerre, l'appartement du concierge avec caves et annexes, la cabine de transformation, la chaufferie avec ses chaudières, les vases d'expansion, les réservoirs à combustible avec leurs conduits et accessoires, les sas d'entrée et leurs portes, les vestibules et les paliers, les dégagements, les réduits aux compteurs, poubelles, bicyclettes et voitures d'enfants, les différents tuyaux, conduites, fils, prises, robinets, purgeurs, commutateurs, etc., destinés à l'alimentation en eau, gaz, électricité, téléphone, force motrice et chauffage et à l'évacuation des eaux usées et pluviales d'une part des parties communes et d'autre part des parties privatives (sauf sur les parcours à l'intérieur de celle-ci servant à leur usage exclusif) ; les compteurs communs d'eau, gaz et électricité, et d'une manière plus générale, tout ce qui se rattache comme partie intégrante ou accessoire aux parties ci-dessus décrites et toutes les parties tenues comme communes par les usages et non contraires au présent règlement.

Uniquement 106


En conformité de l'article 577-3, § 3 du Code Civil, sont présumées communes, les parties des bâtiments ou des terrains affectés à l'usage de tous les copropriétaires ou de certains d'entre eux.

2) Situation juridique des parties communes de l'immeuble :

Les propriétaires possèdent dans les choses et parties communes les parts correspondant aux valeurs relatives dans l'immeuble des parties privatives, telles que définies à l'acte de base. Ils sont tenus d'en conserver l'indivision et ne pourront jamais en réclamer le partage ou la licitation.

Le copropriétaire peut user et jouir de la chose commune conformément à sa destination et dans la mesure compatible avec le droit de ses consorts.

Il fait valablement les actes purement conservatoires et les actes d'administration provisoire.

Le copropriétaire peut disposer de sa part et la grever de droits réels.

En conformité de l'article 577-2 § 9, alinéa 2 du Code Civil, les choses et parties communes ne pourront être aliénées, grevées de droits réels ou saisies qu'avec les parties privatives et exclusives dont elles sont l'accessoire et pour la quotité attribuée à chacune d'elle.

L'hypothèque et tout droit réel établis sur une partie privative et exclusive grèvent de plein droit la fraction des choses et parties communes qui en dépend.

Article 7 : Travaux aux parties communes :

Les occupants devront, sans indemnité, supporter les échafaudages nécessaires à l'entretien et aux réparations nécessaires des parties communes. De même, et dans le même but, ils devront livrer passage aux architectes, ingénieurs, entrepreneurs, fournisseurs et à leurs ouvriers, employés et mandataires qualifiés pour leur permettre de remplir leur mission. Hormis ceux d'urgence, les travaux s'effectueront en dehors des mois de juin, juillet et août, sauf accord contraire des parties.

Si les occupants s'absentent ils devront confier les clefs de leur logement à une personne habitant l'agglomération bruxelloise, dont ils donneront l'adresse au syndic, comme au concierge.

Article 8 : Modifications aux parties communes :



Les travaux de modifications aux choses communes, à l'exception de ceux qui peuvent être décidés par le syndic, ne pourront être décidés que par l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité des trois-quarts des voix.

Lorsque, au sein de l'assemblée générale, la majorité requise ne peut être atteinte, tout copropriétaire peut se faire autoriser par le juge à accomplir seul, aux frais de l'association, des travaux urgents et nécessaires affectant les parties communes.

Il peut, également, se faire autoriser à exécuter à ses frais des travaux qui lui sont utiles, même s'ils affectent les parties communes, lorsque l'assemblée générale s'y oppose sans juste motif.

De toute façon, la décision de l'assemblée générale ne dégagerait pas le ou les copropriétaires, à charge de qui les travaux seraient exécutés, des dommages directs ou indirects, prévus ou non prévus, que ces travaux de modifications pourraient entraîner tant pour les éléments privatifs que pour les parties communes.

Article 9 : Définition des parties privatives :

Chaque partie privative comporte, pour autant qu'ils existent, les revêtements de sol, de murs et de plafonds ; les cloisons intérieures avec leurs portes, la mitoyenneté des cloisons séparant entre elles les parties privatives ; les fenêtres sur rue ou sur cours et jardins avec leurs vitres, volets, jalousies, marquises ou persiennes et leurs garde-corps ; la partie intérieure des balcons, les portes palières, toutes les canalisations intérieures des parties privatives avec leurs compteurs, prises, robinets, purgeurs, commutateurs, etc., y compris les tuyaux, conduites, fils, etc., les installations intérieures de distribution de chauffage central, radiophonie et de télévision ; les installations sanitaires et toilettes, les éviers, les placards, armoires, penderies, les portes de caves, les sterfputs intérieurs ; les parties vitrées des porte-fenêtre, murs et, en résumé, tout ce qui se trouve à l'intérieur des parties privatives et sert à leur usage exclusif.

Article 10 : Modifications aux parties privatives :

Les appartements, flats, garages et emplacements de parcage et leurs dépendances éventuelles (caves, ...) sont à usage exclusif et privatif des occupants. Il en va de même des canalisations de tout genre, compteurs, etc., desservant exclusivement une des parties privatives de l'immeuble.

Chacune de ces parties est à usage unifamilial. La jouissance et la disposition de celles-ci doivent se faire dans les limites fixées dans les présents statuts, sans rien qui puisse compromettre la solidité de l'immeuble et sous condition de ne pas nuire aux droits des autres propriétaires et occupants.

Les propriétaires pourront faire, dans leurs parties privatives, tous aménagements intérieurs voulus et modifier leur distribution intérieure (caves comprises), sauf diviser les appartements en plus de deux logements.

De toute façon, ils seront tenus pour personnellement responsables de tous affaissements, dégradations ou troubles de jouissance qui se produiraient dans d'autres parties privatives ou dans les parties communes, du chef de ces travaux.

Au cas où ces aménagements concernent concurremment une ou d'autres parties privatives ou des parties communes, ils ne pourront être entrepris que de l'accord du ou des propriétaires intéressés ou de l'assemblée générale des copropriétaires.

En outre, ces travaux seront exécutés sous la surveillance et le contrôle d'un architecte, d'un ingénieur, d'un bureau d'études ou d'une société de construction désigné au choix par le ou les propriétaires ou l'assemblée générale des copropriétaires, mais dont les débours frais et honoraires sont à charge du propriétaire qui fait exécuter les travaux.

Quelles que soient les variations subies par les valeurs respectives des parties privatives telles que déterminées ci-avant à l'acte de base, notamment par suite de modifications ou de transformations, la ventilation des quotités divisées et indivises de propriété, acceptée par tous, ne peut être modifiée que par une décision de l'assemblée générale, prise à l'unanimité des propriétaires et ayants droit.

Article 11 : Aspect de l'immeuble :

Nul propriétaire ou occupant ne pourra, même temporairement, modifier l'aspect, la couleur, l'esthétique, l'uniformité, l'harmonie, la structure, la composition des parties extérieures de son bien, en ce compris les parties touchant aux parties communes intérieures de l'immeuble (et, par exemple, les portes palières, les fenêtres, les garde-corps, les balcons, balconnets et terrasses, les persiennes, volets, jalousies et marquises, etc.).

Notamment, aucun ne pourra mettre aux fenêtres ou à des endroits visibles de l'extérieur ou de l'intérieur de l'immeuble, ni enseigne, réclame drapeau, calicot, garde-manger, ni aucun objet autre que :

1° les affichettes habituelles pour annoncer la mise en vente ou en location d'une partie privative de l'immeuble ;

2° des volets, marquises, tentes mobiles à rouleaux, tentes marseillaises, jalousies, persiennes, bacs à fleurs, etc., dont le principe, les formes, couleurs et dimensions devront être admis, dans chaque cas particulier par l'assemblée générale des copropriétaires, et pour autant qu'ils soient d'une matière et disposés de telle sorte que, par les ombres portées, par la réverbération de la lumière ou de tout autre façon, ils n'incommodent pas les autres propriétaires et occupants.

Pour les bureaux, cabinets ou études éventuellement ouverts dans l'immeuble, il sera autorisé d'apposer, à l'extérieur de celui-ci, ou dans le hall d'entrée, à l'endroit prescrit par l'assemblée, de simples plaques d'un matériau, d'un modèle et de dimensions agréées par celle-ci et qui ne pourront dépasser 30 x 25 centimètres.

D'autres plaques de 22 x 15 cm environ pourront, dans ce cas, également être apposées près ou sur les portes palières intérieures.

Les inscriptions à apposer sur ces plaques seront soit définies ultérieurement par le règlement d'ordre intérieur, soit approuvées dans chaque cas particulier par l'assemblée générale des copropriétaires.

Aucune boîte aux lettres supplémentaire ou de volume ou de forme ou de couleur différente ne pourra être placée que si elle est dans le même style que les autres, si elle s'harmonise avec l'ensemble et si elle est admise par l'assemblée générale des copropriétaires.

Le modèle des noms et professions des titulaires devra également être agréé par celle-ci.

Article 12 : Cour et jardins :

La cour et les jardins avant et arrière sont parties communes. Ils serviront exclusivement de zones décoratives.

Ils ne pourront donc jamais être donnés, loués ou concédés, en jouissance privative, même à simple but d'agrément à l'un ou à quelques-uns des propriétaires, par exemple ceux du rez-de-chaussée dont les parties privatives leur seraient contiguës, pas plus qu'au concierge.

Ils ne pourront non plus être utilisés par tous les propriétaires et occupants indifféremment, ni par la communauté.

Il ne pourra notamment y être fait aucune culture, fruitière, fourragère ou potagère ; il ne pourra y être fait aucun élevage, de basse-cour, de bétail ou autre ; il ne pourra y être érigé aucune construction, quels qu'en soient la nature et les matériaux, sans l'accord de la générale immobilière, société de personnes à responsabilité limitée, à Auderghem, 56, avenue du Paepedelle.

Il ne pourra jamais y être entreposé d'éléments autres que ceux prévus au règlement d'ordre intérieur.

Article 13 : Terrasses :

Bien que parties communes, les terrasses avant et arrière des étages techniques sont données en jouissance privative d'agrément aux propriétaires et occupants des flats, à charge pour eux d'en assurer l'entretien, et ce, à leurs frais, risques et périls, et sans recours de ce chef contre les autres propriétaires et occupants.

Il en est de même pour la bande de terrain en façade arrière, de 1 m 35 de large, accessible directement par les occupants du rez-de-chaussée et clôturée comme figuré au plan.

Section II : Service et administration de l'immeuble :

Sous section I : Association des copropriétaires :

1- Dénomination - Siège :

Cette association est dénommée « ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES DES RESIDENCES RUBIS-EMERAUDE-SAPHIR SIS A 1090 JETTE, RUE DUYSBURGH 30-32-34 ».

Elle a son siège dans le groupe d'immeubles et est titulaire du numéro d'entreprise 0846.363.701.

2- Personnalité juridique - Composition :

L'association des copropriétaires a acquis la personnalité juridique depuis le moment où sont réunies les deux conditions suivantes :



sinon non



8

1° la naissance de l'indivision par la cession ou l'attribution d'un lot au moins ;
2° la transcription de l'acte de base et du règlement de copropriété à la conservation des hypothèques.
En cas d'omission ou de retard dans la transcription des statuts, l'association des copropriétaires ne pourra se prévaloir de la personnalité juridique à l'égard des tiers, lesquels auront néanmoins la faculté d'en faire état contre elle.

Tous les copropriétaires sont membres de l'association des copropriétaires et disposent d'un nombre de voix égal au nombre de quotes-parts qu'ils détiennent dans l'immeuble.
Tous les documents émanant de l'association des copropriétaires mentionnent le numéro d'entreprise de ladite association.

Les actes relatifs aux parties communes qui sont transcrits à la conservation des hypothèques conformément à l'article 1er, alinéa 1er, de la loi hypothécaire du 16 décembre 1851, le sont exclusivement sous le nom de l'association des copropriétaires.

3- Objet et patrimoine de l'association des copropriétaires :

L'association des copropriétaires ne peut avoir d'autre patrimoine que les meubles nécessaires à l'accomplissement de son objet, qui consiste exclusivement dans la conservation et l'administration de l'immeuble ou du groupe d'immeubles bâtis.

4- Solidarité divise des copropriétaires :

Sans préjudice de l'article 577-9, § 5, l'exécution des décisions condamnant l'association des copropriétaires peut être poursuivie sur le patrimoine de chaque copropriétaire proportionnellement à sa quote-part dans les parties communes.

5- Dissolution-Liquidation :

L'association des copropriétaires est dissoute dès le moment où cesse l'état d'indivision, pour quelque cause que ce soit.

La destruction, même totale, de l'immeuble ou du groupe d'immeubles bâtis n'entraîne pas, à elle seule, la dissolution de l'association.

L'assemblée générale des copropriétaires ne peut dissoudre l'association qu'à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires. Cette décision est constatée par acte authentique.

Le juge prononce la dissolution de l'association des copropriétaires, à la demande de tout intéressé pouvant faire état d'un juste motif.

L'association des copropriétaires est, après sa dissolution, réputée subsister pour sa liquidation.

Toutes les pièces émanant d'une association de copropriétaires dissoute mentionnent qu'elle est en liquidation.

Pour autant qu'il n'en soit pas disposée autrement dans les statuts ou dans une convention, l'assemblée générale des copropriétaires détermine le mode de liquidation et désigne un ou plusieurs liquidateurs.

Si l'assemblée générale reste en défaut de procéder à ces désignations, le syndic est chargé de liquider l'association.

Les articles 186 à 188, 190 à 195, § 1er, et 57 du Code des Sociétés sont applicables à la liquidation de l'association des copropriétaires.

La clôture de la liquidation est constatée par acte notarié transcrit à la conservation des hypothèques.

Cet acte contient :

1° l'endroit désigné par l'assemblée générale, où les livres et documents de l'association des copropriétaires seront conservés pendant cinq ans au moins ;

2° les mesures prises en vue de la consignation des sommes et valeurs, revenant aux créanciers ou aux copropriétaires et dont la remise n'a pu leur être faite.

Toutes actions contre des copropriétaires, l'association des copropriétaires, le syndic et les liquidateurs se prescrivent par cinq ans, à compter de la transcription prévue au § 4.

6- Actions en justice :

L'association des copropriétaires a qualité pour agir en justice, tant en demandant qu'en défendant. Nonobstant l'article 577-5, § 3 du Code Civil, l'association des copropriétaires a le droit d'agir, conjointement ou non avec un ou plusieurs copropriétaires, en vue de la sauvegarde de tous les droits relatifs à l'exercice, à la reconnaissance ou à la négation de droits réels ou personnels sur les parties

communes, ou relatifs à la gestion de celles-ci. Elle est réputée avoir la qualité et l'intérêt requis pour la défense de ce droit.

Sous section II : Organes de l'association des copropriétaires :

I) Assemblées générales :

Article 14 : Pouvoirs de l'assemblée générale :

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

Article 15 : Composition de l'assemblée générale :

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

Elle représente l'ensemble des propriétaires et ses décisions sont obligatoires pour tous, y compris les absents, les dissidents et les incapables.

Article 16 : Assemblée générale statutaire - Assemblées générales extraordinaires :

1) Assemblée générale statutaire :

L'assemblée générale statutaire se tient d'office chaque année, durant la quatrième semaine d'avril ou la première semaine de mai, au lieu et heure indiqué dans les convocations.

Le syndic joindra à la convocation pour cette assemblée :

- 1° le compte des recettes et dépenses de l'exercice écoulé ;
- 2° un état des dettes et créances ;
- 3° la situation de trésorerie.

2) Assemblées générales extraordinaires :

En dehors de la réunion obligatoire, l'assemblée est convoquée à la diligence du syndic, aussi souvent qu'il est nécessaire.

Article 17 : Les convocations aux assemblées générales :

a) Principes :

La convocation indique le lieu, 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 ou des associations partielles dépourvues de la personnalité juridique, qu'il a reçues au moins trois semaines avant le premier jour de la période, fixée dans le règlement de copropriété, au cours de laquelle l'assemblée générale ordinaire doit avoir lieu.

Un ou plusieurs copropriétaires possédant au moins un/cinquième des quotes-parts dans les parties communes peuvent demander la convocation de l'assemblée générale. Cette requête doit être adressée par pli recommandé au syndic qui sera tenu d'envoyer les convocations dans les trente jours de sa réception.

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

Tout copropriétaire peut également demander au juge d'ordonner la convocation d'une assemblée générale dans le délai que ce dernier fixe afin de délibérer sur la proposition que ledit copropriétaire détermine, lorsque le syndic néglige ou refuse abusivement de le faire.

b) Délais :

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.

Sauf dans les cas d'urgence, la convocation est communiquée quinze jours au moins avant la date de l'assemblée, à moins que le règlement de copropriété n'ait prévu un délai plus long.

Elles sont valablement envoyées à l'adresse où chaque copropriétaire a déclaré pouvoir être atteint. Les frais administratifs afférents à la convocation à l'assemblée générale sont à charge de l'association des copropriétaires.

c) Adresse de convocations :

Chaque membre de l'assemblée générale des copropriétaires informe sans délai le syndic de ses changements d'adresse ou des changements intervenus dans les statuts de l'immeuble de la partie privative.

sept. 1996
[Signature]



Les convocations envoyées à la dernière adresse connue du syndic à la date de l'envoi sont réputées régulières.

d) Syndic et syndic provisoire :

Lorsque le syndic ou le syndic provisoire n'est pas copropriétaire, il sera convoqué aux assemblées générales, mais il n'aura que voix consultative, sans préjudice de l'application de l'article 577-6, § 7 alinéa 6 du Code Civil.

e) Consultation :

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

Article 18 : Ordre du jour :

Les convocations porteront l'ordre du jour et l'assemblée ne pourra délibérer valablement que sur cet ordre du jour.

A tout moment, un ou plusieurs copropriétaires, ou le conseil de copropriété s'il en existe un, 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 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. Le syndic inscrit à l'ordre du jour les propositions écrites des copropriétaires, du conseil de copropriété ou des associations partielles dépourvues de la personnalité juridique, qu'il a reçues au moins trois semaines avant le premier jour de la période, fixée dans le règlement de copropriété, au cours de laquelle l'assemblée générale ordinaire doit avoir lieu.

Article 19 : Composition de l'assemblée générale - Procuration :

1- Composition de l'assemblée générale :

Chaque propriétaire d'un lot fait partie de l'assemblée générale et participe à ses délibérations.

Si le syndic n'est pas copropriétaire, il sera néanmoins convoqué aux assemblées générales, mais il y assistera alors avec voix consultative, mais non délibérative.

2- Procuration :

Tout propriétaire peut se faire représenter par un mandataire, membre de l'assemblée générale ou non.

Est réputée, donc, non écrite toute clause des statuts qui limite le droit du copropriétaire de confier la gestion de son lot à la personne de son choix.

La procuration désigne nommément le mandataire.

La procuration peut être générale ou spéciale et ne peut concerner qu'une assemblée générale, hormis le cas d'une procuration notariée générale ou spéciale.

Le syndic ne peut intervenir comme mandataire d'un copropriétaire à l'assemblée générale, nonobstant le droit pour lui, s'il est copropriétaire, de participer à ce titre aux délibérations de l'assemblée.

En cas de division du droit de propriété portant sur un lot privatif ou lorsque la propriété d'un lot privatif est grevée 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. Aucune personne mandatée par l'association des copropriétaires ou employée par elle ne pourra participer personnellement ou par procuration aux délibérations et aux votes relatifs à la mission qui lui a été confiée.

Article 20 : Présidence :

Le président doit être un copropriétaire.

Article 21 : Majorités :

a) Majorité :



Les délibérations sont prises à la majorité absolue des voix des propriétaires présents ou représentés, sauf si la loi exige une majorité qualifiée ou l'unanimité.

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

b) Majorité spéciale - Unanimité :

L'assemblée générale décide :

1° à la majorité des trois quarts des voix :

a) de toute modification aux statuts pour autant qu'elle ne concerne que la jouissance, l'usage ou l'administration des parties communes ;

b) de tous travaux affectant les parties communes, à l'exception de ceux qui peuvent être décidés par le syndic ;

c) dans toute copropriété de moins de vingt lots, à l'exclusion des caves, garages et parkings, de la création et de la composition d'un conseil de copropriété, exclusivement composé de copropriétaires, qui a pour mission de veiller à la bonne exécution par le syndic de ses missions, sans préjudice de l'article 577-8/2 qui dispose que l'assemblée générale désigne annuellement un commissaire aux comptes, copropriétaire ou non, dont les obligations et les compétences sont déterminées par le règlement de copropriété.

A cet effet, le conseil de copropriété peut prendre connaissance et copie, après en avoir avisé le syndic, de toutes pièces ou documents se rapportant à la gestion de ce dernier ou intéressant la copropriété.

Sous réserve 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.

Le conseil de copropriété adresse aux copropriétaires un rapport semestriel circonstancié sur l'exercice de sa mission.

d) du montant des marchés et des contrats à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire, sauf les actes visés à l'article 577-8, § 4, 4° (les actes conservatoires et d'administration provisoire).

e) 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 des 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 (cet article dispose que : si l'indivision principale comprend vingt lots ou plus, l'acte de base peut prévoir la création d'associations partielles par immeuble dans un groupe d'immeubles ou, si un immeuble comporte une séparation physique en éléments clairement distincts, par élément de cet immeuble. Ces associations partielles ne sont compétentes que pour les parties communes particulières désignées dans l'acte de base, étant entendu que l'indivision principale reste exclusivement compétente pour les parties communes générales et les éléments qui relèvent de la gestion commune de la copropriété).

g) sans préjudice de l'article 577-3, alinéa 4, de la création d'associations partielles dépourvues de la personnalité juridique, celles-ci pouvant uniquement préparer les décisions relatives aux parties communes particulières indiquées dans la décision. Ces propositions de décisions doivent être ratifiées lors de l'assemblée générale suivante.

3° Il est statué à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires sur toute modification de la répartition des quotes-parts de copropriété, ainsi que sur toute décision de l'assemblée générale de reconstruction totale de l'immeuble.

Toutefois, lorsque l'assemblée générale, à la majorité requise par la loi, décide de travaux ou d'actes d'acquisition ou de disposition, elle peut statuer, à la même majorité, sur la modification de la répartition des quotes-parts de copropriété dans les cas où cette modification est nécessaire.

S'il est décidé de la constitution d'associations partielles à la majorité requise par la loi, la modification des quotités de la copropriété nécessaire en conséquence de cette modification peut être décidée par l'assemblée générale à la même majorité.

Les membres de l'association des copropriétaires peuvent prendre à l'unanimité et par écrit toutes les décisions relevant des compétences de l'assemblée générale, à l'exception de celles qui doivent être passées par acte authentique. Le syndic en dresse procès-verbal.

Article 22 : Nombre de voix :

Chaque propriétaire dispose d'autant de voix qu'il possède de millièmes dans l'immeuble, les fractions étant négligées.

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

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.

Article 23 : Les comptes de gestion du syndic :

Chaque année, il soumet ses rapports et ses comptes à l'assemblée qui les approuve (ou les rejette) et lui donne décharge (ou non).

A défaut d'un conseil de copropriété, l'assemblée peut désigner un vérificateur si elle le juge utile.

Article 24 : Procès-verbaux - Consultation :

Les procès-verbaux des réunions sont tenus dans un registre spécial signé par le syndic et chaque propriétaire ou mandataire qui le désire.

Tout copropriétaire peut demander à consulter le registre des procès-verbaux sur place et sans frais. Des copies peuvent toujours être obtenues aux frais des demandeurs.

Les décisions intéressant des absents leur seront notifiées par copie certifiée conforme du procès-verbal signée par le syndic ou le propriétaire qui l'aura remplacé et qui leur sera adressée par pli recommandé ou remise récépissé.

L'assemblée délibère dans la langue choisie par elle à la majorité absolue ; cette même langue est en usage pour les relations entre le syndic et les copropriétaires, et la tenue des documents de la copropriété.

Un copropriétaire peut, à sa demande, obtenir une traduction de tout document relatif à la copropriété émanant de l'association des copropriétaires, si la traduction visée doit être effectuée dans la langue ou dans l'une des langues de la région linguistique dans laquelle l'immeuble ou le groupe d'immeubles est situé.

Le syndic veille à ce que cette traduction soit mise à disposition dans un délai raisonnable.

Les frais de traduction sont à charge de l'association des copropriétaires.

Le syndic rédige le procès-verbal des décisions prises par l'assemblée générale avec indication des majorités obtenues et du nom des copropriétaires qui ont voté contre ou qui se sont abstenus. A la fin de la séance et après lecture, ce procès-verbal est signé par le président de l'assemblée générale, par le secrétaire désigné lors de l'ouverture de la séance et par tous les copropriétaires encore présents à ce moment ou leurs mandataires.

Les membres de l'association des copropriétaires peuvent prendre à l'unanimité et par écrit toutes les décisions relevant des compétences de l'assemblée générale, à l'exception de celles qui doivent être passées par acte authentique. Le syndic en dresse le procès-verbal.

Le syndic consigne les décisions de l'assemblée générale ou de l'association des copropriétaires qui prend une décision à l'unanimité dans un registre déposé au siège de l'association des copropriétaires, dans les 30 jours suivant l'assemblée générale, et transmet celles-ci, dans le même délai, aux copropriétaires et aux autres syndics.

Si le copropriétaire n'a pas reçu le procès-verbal dans le délai fixé, il en informe le syndic par écrit.

Article 25 : Quorum de présence :

L'assemblée générale ne délibère valablement que si, au début de l'assemblée générale, 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.

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

Si aucun des deux quorums n'est atteint, une deuxième assemblée générale sera réunie après un délai de quinze jours au moins et pourra délibérer quels que soient le nombre des membres présents ou représentés et les quotes-parts de copropriété dont ils sont titulaires.

Article 25 bis : Opposabilité des décisions de l'assemblée générale et du règlement d'ordre intérieur - Information :

Toute décision de l'assemblée générale peut être directement opposée par ceux à qui elles sont opposables.

Elles sont opposables à toute personne titulaire d'un droit réel ou personnel sur l'immeuble en copropriété 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 ou, à défaut, par la communication qui lui en 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.

Toute personne occupant l'immeuble bâti en vertu d'un droit personnel ou réel mais ne disposant pas du droit de vote à l'assemblée générale, peut cependant 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 du droit, si elle lui cause un préjudice propre.

L'action doit être intentée dans les trois mois de la communication de la décision.

Le juge peut, avant de dire droit et sur demande du requérant, ordonner la suspension de la disposition ou de la décision attaquée.

Tout membre de l'assemblée générale des copropriétaires est tenu d'informer sans délai le syndic des droits personnels qu'il aurait concédés à des tiers sur son lot privatif.

II) Gestion de l'immeuble :

Article 26 : Gestion de l'immeuble :

1) Conseil de copropriété - Commissaire aux comptes :

A. Conseil de copropriété :

a- Principe :

Dans tout immeuble ou groupe d'immeubles d'au moins vingt lots à l'exclusion des caves, garages et parkings, un conseil de copropriété est constitué par la première assemblée générale. La composition et la création du conseil de copropriété sont décidées par l'assemblée générale statuant à la majorité des trois quarts des voix.

b- Composition :

Le conseil de copropriété comprend trois membres rééligibles. Si possible, chacun de ceux-ci représentera les propriétaires d'un des blocs d'immeubles. Ce conseil désigne en son sein un président et deux assesseurs.

Il existe une incompatibilité entre l'exercice de la fonction de syndic et la qualité de membre du conseil de copropriété.

Le syndic de l'immeuble assiste aux réunions avec voix consultative.

c- Missions :

Le conseil de copropriété surveille la gestion du syndic, examine ses comptes, fait rapport à l'assemblée générale, fixe avec le syndic les conditions d'engagement du personnel conformément aux décisions de l'assemblée.

Le conseil de copropriété veille à ce que la gestion soit assurée de façon économique.

Il adresse aux copropriétaires un rapport semestriel circonstancié sur l'exercice de sa mission.

Il peut recevoir toute autre mission ou délégation sur décision de l'assemblée générale prise à une majorité des trois quarts des voix sous réserve des compétences légales du syndic et de l'assemblée générale. Une mission ou une délégation de l'assemblée générale ne peut porter que sur des actes expressément déterminés et n'est valable que pour une année.

d- Validités des délibérations :

Le conseil de copropriété délibère valablement si deux au moins de ses membres sont présents.

En cas de partage des voix, celle du président est prépondérante.

Procès-verbal des décisions prises sera dressé et signé par les membres présents.

B. Commissaire aux comptes :

L'assemblée générale désigne annuellement un commissaire aux comptes, copropriétaire ou non, dont les obligations et les compétences sont déterminées par ladite assemblée.

2) La désignation du syndic :

a- Nomination :

Le syndic est nommé par l'assemblée générale ou, à défaut, par décision du juge, à la requête de tout copropriétaire ou de tout tiers ayant un intérêt.

L'assemblée générale peut choisir le syndic parmi les copropriétaires ou en dehors d'eux.

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

Les dispositions régissant la relation entre le syndic et l'association des copropriétaires figurent dans un contrat écrit.

Le mandat du syndic ne peut excéder trois ans, mais peut être renouvelé par décision expresse de l'assemblée générale. Le seul fait de ne pas renouveler ce mandat ne peut donner lieu à une indemnité.

Sous réserve d'une décision expresse de l'assemblée générale, il ne peut souscrire aucun engagement pour un terme excédant la durée de son mandat.

b- Publicité :

Un extrait de l'acte portant désignation ou nomination du syndic est affiché, dans les huit jours à dater de la prise de cours de sa mission, de manière inaltérable et visible à tout moment à l'entrée de l'immeuble, siège de l'association des copropriétaires.

L'extrait indique, outre la date de la désignation ou de la nomination, les nom, prénom, profession et domicile du syndic ou, s'il s'agit d'une société, sa forme, sa dénomination sociale, son siège social ainsi que son numéro d'entreprise si la société est inscrite à la Banque-Carrefour des Entreprises. Il doit être complété par toutes autres indications permettant à tout intéressé de communiquer avec le syndic 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.

Le Roi fixe la procédure d'inscription du syndic à la Banque-Carrefour des Entreprises.

Lorsque la signification ne peut être faite conformément à l'article 35 du Code Judiciaire, elle se fait conformément à l'article 38 du même Code.

La lettre recommandée visée à l'article 38, § 1er, alinéa 3, doit alors être adressée au domicile du syndic.

c- Révocation du syndic - Syndic provisoire :

L'assemblée générale peut toujours révoquer le syndic.

Elle peut de même, si elle le juge opportun, lui adjoindre un syndic provisoire pour une durée ou à des fins déterminées.

Lorsque le syndic ou le syndic provisoire n'est pas copropriétaire, il sera convoqué aux assemblées générales, mais il n'aura que voix consultative.

En cas d'empêchement ou de carence du syndic, le juge peut désigner un syndic provisoire, pour la durée qu'il détermine, à la requête d'un copropriétaire.

Dans ce cas, le syndic doit être appelé à la cause par le requérant.

d- 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.

e- Démission :

Le syndic peut en tout temps démissionner moyennant un préavis de minimum trois mois, sans que celui-ci puisse sortir ses effets avant l'expiration d'un trimestre civil.

Cette démission doit être notifiée par pli recommandé transmis au président de la dernière assemblée générale.

Article 27 : Les attributions du syndic :

1- De la part des statuts :

Le syndic est chargé de veiller au bon état d'entretien des choses et parties communes, de surveiller les personnes chargées du service de l'immeuble, de les engager et de les révoquer au besoin, de les rémunérer, de prendre toutes les mesures conservatoires urgentes, de faire exécuter de son propre chef les réparations urgentes et, sur les ordres de l'assemblée générale, les réparations indispensables mais non urgentes ainsi que celles entraînant un agrément ou une amélioration quelconque.

Il doit contracter les assurances prévues à l'article 42, de faire les achats de combustibles, sources énergétiques et eau nécessaires aux parties communes de l'immeuble, les achats de matériel et de produits d'entretien, de constater les infractions, de chiffrer le montant des dépenses communes et de les répartir entre les propriétaires, de centraliser les fonds et de les verser à qui de droit.

Cette énumération n'est pas limitative ; elle se complète des missions qui lui sont dévolues par d'autres articles, paragraphes et alinéas des présents règlement général de copropriété et d'ordre intérieur, et des missions qui en découlent ou en sont le complément naturel.

2- De la part de la loi :

Le syndic est chargé :

1. d'exécuter et de faire exécuter les décisions prises par l'assemblée générale ;
2. d'accomplir tous actes conservatoires et tous actes d'administration provisoire ;
3. d'administrer les fonds de l'association des copropriétaires ; dans la mesure du possible, ces fonds doivent être intégralement placés sur divers comptes, dont obligatoirement un compte distinct pour le fonds de roulement et un compte distinct pour le fonds de réserve ; tous ces comptes doivent être ouverts au nom de l'association des copropriétaires ;
4. de représenter l'association des copropriétaires, tant en justice que dans la gestion des affaires communes. Sous réserve de dispositions contraires dans le présent chapitre, la correspondance recommandée est, sous peine de nullité, adressée au domicile, ou à défaut, à la résidence ou au siège social du syndic et au siège de l'association des copropriétaires ;
5. de fournir le relevé des dettes visées à l'article 577-11, § 2, dans les trente jours de la demande qui lui en est faite par le notaire ;
6. de communiquer 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, 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. La communication se fait par affichage, à un endroit bien visible, dans les parties communes de l'immeuble ;
7. de transmettre, si son mandat a pris fin de quelque manière que ce soit, dans un délai de trente jours suivant la fin de son mandat, l'ensemble du dossier de la gestion de l'immeuble à son successeur ou, en l'absence de ce dernier, au président de la dernière assemblée générale, y compris la comptabilité et les actifs dont il avait la gestion, tout sinistre, un historique du compte sur lequel les sinistres ont été réglés, ainsi que les documents prouvant l'affectation qui a été donnée à toute somme qui ne se retrouve pas sur les comptes financiers de la copropriété ;

8. de souscrire une assurance responsabilité couvrant l'exercice de sa mission et de fournir la preuve de cette assurance ; en cas de mandat gratuit, cette assurance est souscrite aux frais de l'association des copropriétaires ;
9. de permettre aux copropriétaires d'avoir accès à tous les documents ou informations à caractère non privé relatifs à la copropriété, de toutes les manières définies dans le règlement de copropriété ou par l'assemblée générale ;
10. de conserver, le cas échéant, le dossier d'intervention ultérieure de la façon fixée par le Roi ;
11. de présenter, pour la mise en concurrence visée à l'article 577-7, § 1er, 1°, d) une pluralité de devis établis sur la base d'un cahier des charges préalablement élaboré ;
12. de soumettre à l'assemblée générale ordinaire un rapport d'évaluation des contrats de fournitures régulières ;
13. de solliciter l'autorisation préalable de l'assemblée générale pour toute convention entre l'association des copropriétaires et le syndic, ses préposés, ses proches, parents ou alliés jusqu'au troisième degré inclus, ou ceux de son conjoint jusqu'au même degré; il en est de même des conventions entre l'association des copropriétaires et une entreprise dont les personnes susvisées sont propriétaires ou dans le capital de laquelle elles détiennent une participation ou dans laquelle elles exercent des fonctions de direction ou de contrôle, ou dont elles sont salariées ou préposées; lorsqu'il est une personne morale, le syndic ne peut, sans y avoir été spécialement autorisé par une décision de l'assemblée générale, contracter pour le compte de l'association des copropriétaires avec une entreprise qui détient, directement ou indirectement, une participation dans son capital ;
14. de tenir à jour la liste et les coordonnées des personnes en droit de participer aux délibérations de l'assemblée générale et de transmettre aux copropriétaires, à première demande et au notaire s'il en fait la demande au syndic, dans le cadre de la transcription d'actes qui sont transcrits à la conservation des hypothèques conformément à l'article 1er, alinéa 1er, de la loi hypothécaire du 16 décembre 1851, les noms, adresses, quotités et références des lots des autres copropriétaires ;
15. de tenir les comptes de l'association des copropriétaires de manière claire, précise et détaillée suivant le plan comptable minimum normalisé à établir par le Roi. Toute copropriété de moins de vingt lots à l'exclusion des caves, des garages et parkings est autorisée à tenir une comptabilité simplifiée reflétant au minimum les recettes et les dépenses, la situation de trésorerie ainsi que les mouvements des disponibilités en espèces et en compte, le montant du fonds de roulement et du fonds de réserve visés à l'article 577-11, § 5, alinéas 2 et 3, les créances et les dettes des copropriétaires ;
16. de préparer le budget prévisionnel pour faire face aux dépenses courantes de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes et équipements communs de l'immeuble, ainsi qu'un budget prévisionnel pour les frais extraordinaires prévisibles ; ces budgets prévisionnels sont soumis, chaque année, au vote de l'association des copropriétaires ; ils sont joints à l'ordre du jour de l'assemblée générale appelée à voter sur ces budgets.

Section III : Répartition des charges et des recettes communes :

A) Entretien :

Principe :

En conformité de la loi, les charges communes doivent être réparties en fonction de la valeur respective de chaque bien privatif, sauf si les parties décident de les répartir en proportion de l'utilité pour chaque bien privatif, des biens et services communs donnant lieu à ces charges. Les parties peuvent également combiner les critères de valeur et d'utilité.

Article 28 : Recettes communes :

Dans le cas où des recettes interviendraient à raison des choses et parties communes, elles viendraient en diminution des charges communes, puis seraient acquises à chaque propriétaire au prorata de ses droits dans ces choses et parties.

Article 29 : Charges communes :

Les charges communes comprendront notamment :

11
F. LILLET

1° Les impôts, contributions, taxes, charges et redevances de toute nature, sous quelque dénomination que ce soit, y compris les additionnels auxquels sont et seront assujettis les choses et parties communes ;

2° les frais d'entretien et de réparation des choses et parties communes, les frais de ravalement des façades extérieures, les frais de ramonage des cheminées de la chaufferie, les frais de peinture des parties extérieures, des parties privatives (tant à l'extérieur qu'à l'intérieur de l'immeuble), y compris les honoraires d'architecte et de décorateur, les frais d'éclairage des parties communes, les frais de renouvellement de tous objets, fournitures et ustensiles nécessaires au service de l'immeuble ;

3° les appointements du syndic et des personnes chargées du service de l'immeuble, ainsi que les charges sociales pour ce personnel, le mobilier et le matériel pour le service de l'immeuble ;

4° les frais d'assurance dont il est question à l'article 42 et les frais d'entretien de la partie de voirie incombant à l'immeuble ;

5° l'entretien des ascenseurs, les frais d'utilisation, l'assurance de la responsabilité civile des copropriétaires contre les accidents ;

6° l'eau, l'électricité, la force motrice, le combustible nécessaire à l'entretien et à l'utilisation des choses et parties communes.

Article 30 : Répartition :

Les charges communes à tous les propriétaires leur incomberont au prorata de leurs droits sur les choses et parties communes, sauf pour les ascenseurs et le chauffage pour lesquels des répartitions plus proportionnelles à l'utilisation seront prévues au règlement d'ordre intérieur.

Autant que possible, la répartition se fera sur base des quatre sections et blocs de parties privatives.

Article 31 : Modification de la répartition des charges :

La répartition proportionnelle des charges faisant l'objet de la présente section ne peut être modifiée que par une décision de l'assemblée générale statuant à la majorité des quatre-cinquièmes des voix.

B) Réparations et travaux :

Article 32 : Catégories de réparations :

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

Il est habilité à introduire toute demande (en justice) urgente ou conservatoire en ce qui concerne les parties communes, à charge d'en obtenir ratification par l'assemblée générale dans les plus brefs délais.

Article 34 : Réparations indispensables mais non urgentes :

Ces réparations ne peuvent être décidées que par l'assemblée générale délibérant à la majorité des trois-quarts des voix.

Article 35 : Réparations non indispensables mais entraînant un agrément ou une amélioration :

Sont considérés comme non indispensables les travaux qui entraînent seulement une amélioration ou un agrément quelconque.

Ils pourront être demandés par un ou plusieurs copropriétaires, ou le conseil de copropriété s'il en existe un, à tout moment. Le ou les copropriétaires ou le conseil de copropriété devra (ont) notifier au syndic leur demande pour que celle-ci soit inscrite à l'ordre du jour d'une assemblée générale.

Ces travaux peuvent être décidés par l'assemblée générale à la majorité des trois-quarts.

Article 36 : Absence de décision de l'assemblée générale :

Lorsqu'au sein de l'assemblée générale, la majorité requise ne peut être atteinte, tout copropriétaire peut se faire autoriser par le juge à accomplir seul, aux frais de l'association, des travaux urgents et nécessaires affectant les parties communes. Il peut de même se faire autoriser à exécuter, à ses frais, des travaux qui lui sont utiles, même s'ils affectent les parties communes, lorsque l'assemblée générale s'y oppose sans juste motif.

C) Charges :

Article 37 : Augmentation des charges :

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

Le supplément d'intervention sera établi par l'assemblée générale à la majorité des quatre cinquièmes des voix ou à la majorité absolue selon qu'il s'agit de modifier la répartition des charges ou de se faire indemniser d'une faute.

Le copropriétaire pourra demander au juge de rectifier le mode de répartition des charges si celui-ci cause un préjudice, ainsi que le calcul de celles-ci s'il est inexact ou s'il est devenu inexact par suite des modifications apportées à l'immeuble.

Article 38 : Fonds de roulement :

Pour faire face aux dépenses courantes de la copropriété, chaque propriétaire d'un lot privatif paie une provision équivalente à une estimation des dépenses en fonction du nombre de quotes-parts qu'il possède dans les parties communes de l'immeuble. Le montant de la provision sera fixé par l'assemblée générale à la majorité absolue des voix.

La provision est calculée sur base de l'exercice précédent.

Le syndic se charge de réclamer cette provision permanente à chaque propriétaire d'un lot privatif de manière à constituer un fonds de roulement pour la gestion de l'immeuble.

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 de chauffage et d'éclairage des parties communes, les frais de gestion et de conciergerie.

Article 39 : Fonds de réserve :

L'assemblée peut aussi décider la constitution d'un fonds de réserve destiné à faire face aux grosses réparations et au remplacement des appareillages.

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 le renouvellement du système de chauffage, la réparation ou le renouvellement d'un ascenseur ou la pose d'une nouvelle chape de toiture.

Pour faire face aux grosses réparations et dépenses extraordinaires, le fonds de réserve sera constitué par augmentation de 5 % sur les dépenses communes. Les astreintes et les intérêts des sommes dues par un ou plusieurs copropriétaires pour la bonne gestion de l'immeuble seront également versés à ce fonds de réserve. Il en va de même pour les parties des indemnités d'assurance, actions civiles et transactions dépassant, en cas de sinistre par exemple, les frais de remise en état.

Ce fonds cessera d'être alimenté par des contributions volontaires dès qu'il permettra de couvrir environ un an de charges communes, sauf si l'assemblée, en prévision de dépenses extraordinaires, en décidait autrement.

L'assemblée générale des propriétaires décide de l'utilisation du fonds de réserve, pour lequel un compte bancaire ou postal spécial sera ouvert.

Article 40 : Recouvrement des charges communes :

Toutes les sommes dues par les copropriétaires doivent être réglées dans le mois de la réception de la demande ou de l'état. Passé ce délai, elles produisent, au profit du fonds de réserve, un intérêt de 8%, sans mise en demeure, ni assignation, et par le seul fait de l'échéance. La preuve de la date sera faite par recommandé aux frais du défaillant, ou contre récépissé et à partir de celle-ci, les sommes dues sont payables immédiatement.

Tout propriétaire ou occupant qui contreviendra d'une manière ou d'une autre au présent règlement paiera au profit du même fonds une amende de 2,5 € (valeur 1969) par infraction et par jour d'infraction, sans préjudice des dommages et intérêts qui pourraient lui être réclamés. L'infraction est constatée par le syndic et signifiée par recommandé ou contre récépissé. Les sommes dues sont payables immédiatement, à défaut de quoi elles produisent un intérêt de 8%.

Si la partie de l'immeuble du défaillant était louée, le syndic serait en droit de toucher lui-même les loyers à concurrence des sommes dues. A cet effet, il a, de plein droit, entière délégation et il délivrera valablement quittance des sommes perçues. Le locataire ne pourrait s'opposer à cette procédure sous

peine d'infraction personnelle sanctionnée également par l'astreinte de 2,5 € (valeur 1969) par jour de retard et par infraction.

D) Cession d'un lot :

Article 41 : Cession d'un lot :

a) Obligations antérieures à la cession de la propriété d'un lot :

Avant la signature de la convention, ou de l'offre d'achat ou de la promesse d'achat, le notaire instrumentant, toute personne agissant en tant qu'intermédiaire professionnel ou le cédant transmet au cessionnaire les informations et documents communiqués par le syndic dans les quinze jours de leur demande, à savoir :

- 1° le montant du fonds de roulement et du fonds de réserve dont question ci-après ;
 - 2° le montant des arriérés éventuels dus par le cédant ;
 - 3° la situation des appels de fonds destinés au fonds de réserve et décidés par l'assemblée avant la date certaine du transfert de propriété ;
 - 4° le cas échéant, le relevé des procédures judiciaires en cours relatives à la copropriété ;
 - 5° les procès-verbaux des assemblées générales ordinaires et extraordinaires des trois dernières années, ainsi que les décomptes périodiques des charges de deux dernières années ;
 - 6° une copie du dernier bilan approuvé par l'assemblée générale de l'association des copropriétaires.
- Le notaire, toute personne agissant en tant qu'intermédiaire professionnel ou le cédant avise les parties de la carence du syndic si celui omet de répondre totalement ou partiellement dans les quinze jours de la demande.

b) Obligations du notaire :

En cas de cession entre vifs ou pour cause de mort de la propriété d'un lot, le notaire instrumentant est tenu de requérir le syndic, par lettre recommandée, de lui transmettre les informations et documents suivants :

- 1° le montant des dépenses de conservation, d'entretien, de réparation et de réfection décidées par l'assemblée générale ou le syndic avant la date certaine du transfert de la propriété, mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date ;
- 2° un état des appels de fonds approuvés par l'assemblée générale des copropriétaires avant la date certaine du transfert de la propriété et le coût des travaux urgents dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date ;
- 3° un état des frais liés à l'acquisition de parties communes, décidés par l'assemblée générale avant la date certaine du transfert de la propriété, mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date ;
- 4° un état des dettes certaines dues par l'association des copropriétaires à la suite de litiges nés antérieurement à la date certaine du transfert de la propriété, mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date.

Si le copropriétaire entrant n'est pas encore en possession des documents repris au point a) du présent article et que la convention sous seing privé ne mentionne pas leur réception par celui-ci, le notaire requiert le syndic, par lettre recommandée, de lui fournir ceux-ci dans les trente jours qui suivent sa demande.

Le notaire transmet ensuite ces documents au cessionnaire. A défaut de réponse du syndic dans les trente jours de la demande visée au point b) du présent article, le notaire avise les parties de la carence de celui-ci.

c) Obligation à la dette :

Sans préjudice de conventions contraires entre parties concernant la contribution à la dette, le copropriétaire entrant supporte le montant des dettes mentionnées au point b) du présent article sous les numéros 1°, 2°, 3° et 4° ainsi que les charges ordinaires à partir du jour où il a joui effectivement des parties communes.

Toutefois, en cas de cession du droit de propriété, le cessionnaire est tenu de payer les charges extraordinaires et les appels de fonds décidés par l'assemblée générale des copropriétaires, si celle-ci a eu lieu entre la conclusion de la convention et la passation de l'acte authentique et s'il disposait d'une procuration pour y assister.

En cas de transmission de la propriété ou de démembrement du droit de propriété d'un lot privatif :

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 de chauffage et d'éclairage des parties communes, les frais de gestion et de conciergerie.

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 le renouvellement du système de chauffage, la réparation ou le renouvellement d'un ascenseur ou la pose d'une nouvelle chape de toiture.

3° les créances nées après la date de la transmission à la suite d'une procédure entamée avant cette date appartiennent à l'association des copropriétaires. L'assemblée générale des copropriétaires décide souverainement de son affectation.

4° le notaire instrumentant informe le syndic de la date de la passation de l'acte, de l'identification du lot privatif concerné, de l'identité et de l'adresse actuelle et, le cas échéant, future des personnes concernées.

d) Arriérés de charges :

Lors de la signature de l'acte authentique, le notaire instrumentant doit retenir, sur le prix de la cession, les arriérés des charges ordinaires et extraordinaires dus par le cédant. Toutefois, le notaire instrumentant devra préalablement payer les créanciers privilégiés, hypothécaires, ou ceux qui lui auraient notifié une saisie-arrêt ou une cession de créance.

Si le cédant conteste ces arriérés, le notaire instrumentant en avise le syndic par lettre recommandée à la poste envoyée dans les trois jours ouvrables qui suivent la passation de l'acte authentique constatant la cession.

A défaut de saisie-arrêt conservatoire ou de saisie arrêt-exécution notifiée dans les vingt jours ouvrables qui suivent la passation dudit acte, le notaire peut valablement payer le montant des arriérés au cédant.

Section IV : Assurances - Sinistres :

Article 42 : Assurances :

a. Des copropriétaires :

L'immeuble devra toujours être assuré régulièrement auprès d'une compagnie solvable agréée par l'assemblée générale des copropriétaires, en ce qui concerne :

- l'incendie, la foudre, les explosions, la chute d'avions et de météorites, les accidents par l'électricité, le recours des voisins, la perte des loyers, contre la responsabilité civile envers les tiers, sur l'immeuble, par suite du défaut d'entretien, vice de construction, réparations, etc. (ce sans préjudice du recours des propriétaires contre celui, propriétaire, occupant ou tiers dont la responsabilité est engagée) ;

- la responsabilité civile des copropriétaires eu égard à l'immeuble, à l'ascenseur, à l'antenne... ;
- les accidents du travail du syndic et des personnes chargées du service de l'immeuble, de leurs mandataires et remplaçants, dans l'exercice de leurs fonctions, ainsi que la responsabilité civile des copropriétaires (maîtres et commettants) à leur sujet (article 1384 du Code Civil).

La présente énumération est exemplative et non limitative.

Les primes et tous frais accessoires qui en découlent font partie des charges communes, sans que cela dégage la responsabilité civile et pénale éventuelle de celui qui aurait commis une faute personnelle. Chaque propriétaire a droit à un exemplaire des polices et avenants et peut obtenir à ses frais des exemplaires supplémentaires.

Les copropriétaires sont tenus de prêter le concours qui leur sera demandé pour la conclusion des assurances et de signer les actes nécessaires. A défaut de quoi le syndic pourra, de plein droit, et sans mise en demeure, les signer valablement à leur place.

Si une surprime est due du chef de la profession exercée par un des propriétaires, des embellissements ou améliorations qu'il a fait effectuer, de son mobilier ou de son matériel, des dépôts qu'il a constitué,

du personnel qu'il occupe ou pour tout autre cause personnelle, elle sera à charge exclusive et sans que les autres propriétaires aient à intervenir dans l'avance des frais de reconstruction éventuelle. Les propriétaires qui, contrairement à l'avis de la majorité, estimeraient que l'assurance est faite pour un chiffre insuffisant, auront toujours la faculté de contracter, pour leur compte personnel, une assurance complémentaire, à condition d'en supporter toutes les démarches, charges et primes.

b. Des occupants :

Chaque occupant doit assurer personnellement et à ses frais à une compagnie solvable agréée par l'assemblée générale des copropriétaires, son mobilier, les risques locatifs éventuels et les risques de voisinage contre l'incendie, la foudre, les explosions, la chute d'avions et de météorites, les accidents par l'électricité et le recours des voisins.

Il est tenu de communiquer au syndic les polices d'assurance et les quittances de primes établissant qu'il est en règle à ce sujet.

Article 43 : Encaissement des indemnités :

En cas de sinistre de l'immeuble, les indemnités allouées en vertu de la police générale ou par suite d'une action civile, seront encaissées par le syndic à charge pour lui d'en effectuer le dépôt en banque immédiat. L'assemblée générale des copropriétaires décide de l'emploi à faire de ces indemnités.

Article 44 : Affectation des indemnités :

L'utilisation de ces indemnités sera réglée comme suit :

1) Si le sinistre est partiel :

Le syndic emploiera l'indemnité par lui encaissée à la remise en état des lieux sinistrés ou à la reconstruction partielle, lorsque cette remise en état ou cette reconstruction partielle est décidée à la majorité des quatre cinquièmes des voix de tous les copropriétaires.

Si l'indemnité est insuffisante pour remettre les lieux en état, le supplément est à charge des copropriétaires au prorata de leurs droits et récupéré par le syndic comme les charges communes.

Si l'indemnité est supérieure, la différence serait versée au fonds de réserve ou viendrait en diminution des charges communes.

2) Si le sinistre est total :

En cas de destruction totale de l'immeuble, l'assemblée générale, statuant à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires, pourra décider la reconstruction de l'immeuble.

La destruction même totale de l'immeuble n'entraîne pas à elle seule la dissolution de l'association des copropriétaires. Si l'immeuble n'est pas reconstruit, l'indivision prendra fin et les choses communes seront licitées ou partagées.

L'indemnité d'assurance, ainsi que le produit de la licitation éventuelle seront partagés entre les copropriétaires dans la proportion de leurs parts respectives.

Article 45 : Créanciers :

Pour l'exécution de l'article 44, il est entendu que cet article pourra être opposé tant aux copropriétaires absents, mineurs, incapables ou interdits qu'à leurs créanciers personnels. En conséquence, celui qui voudra emprunter hypothécairement sur ses parts divisées et indivises de l'immeuble, devra donner connaissance à son créancier des articles présents et précédents et l'obliger à se soumettre aux présentes conventions.

Il devra notamment obtenir de lui son consentement à ce que, en cas de sinistre, l'indemnité ou part d'indemnité pouvant revenir au débiteur, soit versée directement, sans son concours et hors de sa présence, entre les mains du syndic, et, par suite, sa renonciation au bénéfice des dispositions des lois des seize décembre mil huit cent cinquante et un et onze juin mil huit cent septante-quatre.

Toutefois, les créanciers des sinistrés pourront déléguer leurs architectes, ingénieurs ou experts pour la surveillance des travaux.

En cas de non-reconstruction de l'immeuble et de partage de l'indemnité, ainsi que dans le cas où un copropriétaire céderait ses droits, les sommes lui revenant ne lui seraient remises que sur production d'un certificat hypothécaire de date récente, et, en tout cas, postérieure au sinistre, attestant que le bien est quitte et libre de toute inscription hypothécaire. Si le bien était grevé d'une inscription, les sommes revenant au copropriétaire seraient remises en premier lieu à due concurrence au créancier hypothécaire, le solde éventuel lui revenant.

Section V : Divers :

Article 46 : Service de l'immeuble :

a) Concierge :

Le concierge est engagé par le syndic ou, à défaut, de l'assemblée générale qui agréera également la rémunération fixée.

Le concierge est sous les ordres du syndic, qui pourra seul le congédier, mais sera tenu de le congédier si l'assemblée générale le décide. A défaut du syndic le congé pourra être signifié par un délégué des copropriétaires.

L'intéressé en sera avisé par lettre recommandée à la poste, ou remise contre récépissé, au moins un mois avant la date du licenciement. De son côté, il pourra résilier ses fonctions dans les mêmes conditions et délais.

Le concierge doit veiller au bon ordre dans l'immeuble. Il signalera au syndic, qui en fera mention au registre prévu à l'article 26, avant d'en faire rapport à l'assemblée, les contraventions au règlement général de copropriété comme au règlement d'ordre intérieur.

Il est tenu également d'avertir le syndic de toute dégradation et défectuosité des choses et parties communes qu'il pourrait constater. Il le préviendra, dans les plus brefs délais, des ennuis dans le fonctionnement des choses communes (ascenseurs, éclairage, chauffage, vide-ordures, canalisations crevées ou obstruées, bris de fenêtres ou d'antenne, infiltrations, etc.). Il s'efforcera d'y parer, dans la mesure de ses moyens, en attendant l'intervention du syndic.

Il doit, en outre, assurer le parfait état de propreté de toutes les parties communes de l'immeuble, les trottoirs, rampes d'accès, cours et jardins y compris ceux de la zone de recul, la chaufferie, les ascenseurs, les escaliers et couloirs, etc., évacuer les ordures ménagères, accepter tous plis et paquets destinés aux occupants de l'immeuble et les remettre à leurs destinataires endéans les trois heures, fermer la porte d'entrée à l'heure indiquée, laisser et faire visiter les appartements, garages et parcages couverts à vendre ou à louer, faire les petites réparations d'entretien des ascenseurs ou des circuits d'éclairage (lampes, fusibles), entretenir et faire fonctionner, aux époques prévues ou désignées, le chauffage central et le service d'eau chaude éventuel.

En cas d'absence de l'un ou de l'autre des propriétaires, il surveille spécialement son appartement et prend immédiatement toutes les mesures nécessaires, s'il constate quoi que ce soit d'anormal.

Le concierge pourra, s'il le juge nécessaire, s'adjoindre un aide agréé par le syndic, mais il en sera responsable et devra le rémunérer à son gré.

Il ne pourra jamais abandonner l'immeuble, même pendant les congés légaux, sans se faire dûment remplacer, à ses frais et par ses soins, par une personne de confiance agréée par le syndic.

D'une façon générale, il devra faire tout ce que ce dernier lui commandera pour le service de l'immeuble.

S'il est marié, son conjoint ne peut exercer dans l'immeuble aucune profession, ni métier étranger au service, sans autorisation de l'assemblée générale.

Le concierge sera logé, chauffé et éclairé, dans les locaux prévus à cet effet, aux frais de la communauté.

b) Femmes de charge :

Si besoin est, le syndic pourra engager des femmes de charge, afin de permettre au concierge de tenir en parfait état de propreté tous les objets et parties communes de l'immeuble, notamment en procédant, au moins une fois par semaine à leur nettoyage complet.

En l'absence éventuelle du concierge le syndic déterminera avec elles (ou l'une d'entre elles) les mesures à prendre. Il fixera, en fonction des diverses éventualités, les conditions de leur engagement, comme de leur congédiement, sous réserve de faire approuver ses décisions par le conseil de copropriété ou par l'assemblée générale.

Article 47 : Renvoi au Code Civil :

Les statuts sont régis par les dispositions reprises aux articles 577-2 à 577-14 du Code Civil.

Les stipulations qu'ils contiennent seront réputées non écrites dans la mesure où elles contreviennent auxdits articles et leurs modificatifs éventuels.

Article 48 : Action en justice :

a) Par l'association des copropriétaires :

L'association des copropriétaires a qualité pour agir en justice, tant en demandant qu'en défendant. Nonobstant l'article 577-5, § 3, l'association des copropriétaires a le droit d'agir, conjointement ou non avec un ou plusieurs copropriétaires, en vue de la sauvegarde de tous les droits relatifs à l'exercice, à la reconnaissance ou la négation de droits réels ou personnels sur les parties communes, ou relatifs à la gestion de celles-ci. Elle est réputée avoir la qualité et l'intérêt requis pour la défense de ce droit.

Le syndic est habilité à introduire toute demande urgente ou conservatoire en ce qui concerne les parties communes, à charge d'en obtenir ratification par l'assemblée générale dans les plus brefs délais.

Le syndic informe sans délai les copropriétaires individuels et les autres personnes ayant le droit de participer aux délibérations de l'assemblée générale des actions intentées par ou contre l'association des copropriétaires.

b) Par un copropriétaire :

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

Cette action doit être intentée dans un délai de quatre mois à compter de la date à laquelle l'assemblée générale a eu lieu.

Si la majorité requise ne peut être atteinte, tout copropriétaire peut se faire autoriser par le juge à accomplir seul, aux frais de l'association, des travaux urgents et nécessaires affectant les parties communes.

Il peut, de même, se faire autoriser à exécuter à ses frais des travaux qui lui sont utiles, même s'ils affectent les parties communes, lorsque l'assemblée générale s'y oppose sans juste motif.

Dès qu'il a intenté l'une des actions visées aux §§ 3 et 4, et pour autant qu'il n'en soit pas débouté, le demandeur est dégagé de toute responsabilité pour tout dommage qui pourrait résulter de l'absence de décision.

Tout copropriétaire peut demander au juge de rectifier :

1° la répartition des quotes-parts dans les parties communes, si cette répartition a été calculée inexactement ou si elle est devenue inexacte par suite de modifications apportées à l'immeuble ;

2° le mode de répartition des charges si celui-ci cause un préjudice propre, ainsi que le calcul de celles-ci s'il est inexact ou s'il est devenu inexact par suite de modifications apportées à l'immeuble.

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

Par dérogation à l'article 577-2 § 7 du Code Civil :

- Le copropriétaire dont la demande, à l'issue d'une procédure judiciaire, l'opposant à l'association des copropriétaires, est déclarée fondée par le juge, est dispensé de toute participation à la dépense commune aux honoraires et dépens, dont la charge est répartie entre les autres copropriétaires. Si la prétention est déclarée partiellement fondée, le copropriétaire est dispensé de toute participation aux honoraires et dépens, mis à charge de l'association des copropriétaires en application de l'article 1017 alinéa 4 du Code Judiciaire.

- Le copropriétaire défendeur engagé dans une procédure judiciaire intentée par l'association des copropriétaires, dont la demande a été déclarée totalement infondée par le juge, est dispensé de toute participation aux honoraires et dépens, dont la charge est répartie entre les autres copropriétaires. Si la demande est déclarée fondée en tout ou en partie, le copropriétaire défendeur participe aux honoraires et dépens mis à charge de l'association des copropriétaires.

Ces dérogations ne seront cependant applicables que lorsque les décisions judiciaires seront coulées en force de chose jugée.

c) Par un occupant :

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 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 doit lui être faite en vertu de l'article 577-10, § 4 du Code Civil.
Le juge peut, avant de dire droit, et sur demande du requérant, ordonner la suspension de la disposition ou de la décision attaquée.

CHAPITRE III : REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR :

La jouissance de l'immeuble et les détails de la vie en commun devront faire l'objet d'un règlement d'ordre intérieur.

Il peut être modifié par décision de l'assemblée générale statuant à la majorité absolue des voix, sauf les exceptions reprises aux présents statuts.

Ce règlement est établi par acte sous seing privé.

Il est déposé, dans le mois de sa rédaction, au siège de l'association des copropriétaires, à l'initiative du syndic ou, si celui-ci n'a pas encore été désigné, à l'initiative de son auteur.

Le syndic met à jour, sans délai, le règlement d'ordre intérieur en fonction des modifications décidées par l'assemblée générale. Ces modifications devront figurer à leur date au registre des procès-verbaux des assemblées générales.

DISPOSITIONS FINALES :

Transcription hypothécaire :

Le présent acte sera transcrit au Premier Bureau des Hypothèques compétent, et il sera renvoyé à cette transcription lors de toutes mutations ultérieures de tout ou partie du bien, objet des présentes.

Election de domicile :

Pour l'exécution des présentes, élection de domicile est faite par les comparants au siège de l'association des copropriétaires concernée.

Certificat d'état-civil et d'identité :

Le notaire certifie les nom, prénoms, lieu et date de naissance du comparant, et plus précisément au vu de sa carte d'identité.

Projet :

Le comparant nous déclare qu'il a pris connaissance du projet du présent acte plus de cinq jours avant la date des présentes et que ce délai a été suffisant pour l'examiner utilement.

Droit d'écriture :

Le droit d'écriture s'élève à la somme de cinquante euros.

DONT ACTE.

Fait et passé, lieu et date que dessus.

Et après lecture commentée, intégrale en ce qui concerne les parties de l'acte visées à cet égard par la loi, et partiellement des autres dispositions, le comparant a signé avec nous, notaire.







*sepprouve la
lecture de trois
mois nul*



15
FEUILLES
007

S.P.R.L. GEPI

Rue de Moorslede, 33/9

1020 – Bruxelles

T.V.A : BE 420.959.115

R.C.B : 430.225

F.S.M.A. : 24315A

☎ 02/427.45.80

Fax : 02/420.39.96

e-mail : sprlgepi@hotmail.com

Bruxelles, le 25 mai 2016

AUX COPROPRIETAIRES DES RESIDENCES
« RUBIS-EMERAUDE-SAPHIR »

Rue Duysburgh, 30-32-34

1090 BRUXELLES

Réf. : 30-32-34

**COMPTE-RENDU DE L'ASSEMBLEE GENERALE STATUTAIRE DU 25
AVRIL 2016 DES COPROPRIETAIRES DES RESIDENCES « RUBIS-
EMERAUDE-SAPHIR », RUE DUYSBURGH 30-32-34 A 1090 BRUXELLES**

Lieu :

Salle du rez-de-chaussée du Breughel, Place Cardinal Mercier, 23 à 1090 Bruxelles à 19h30.

Présents :

M. GILLES, HADRIA, KURTA-VAN NEVEL, DEMERSHIAN, LOHONDO-DACQUAY, COUTINHO-LOBO, AKKOUH, VAN EPOEL, MURADIAN, DE PREZ, EURIMMAUX SCPRL, PREUD'HOMME-FAIGNARD, FLAMION, TAECKE, BOLATIAN, GENION, LASKA, DE LOOF, LEONARD, JACOB, TAECKE M., TISTAERT, MOLHANT-VANHAM, VAN OUYTSEL, HUBERT-LEVEQUE.

Représentés :

M. MEYSMAN, MARIANI-VALCKE, DEVICK, VERHOEVEN, ROBYNS, GARCIA PAZOS, HURCEWICZ, GILLISSEN, VAN CANEGHEM-VAN LAER, DESTREE-HAELTERS.

Absents :

M. CNOP-BCS INVEST, CAEKEBEKE-VAN EYCKEN, DE CRAENE, QUADU-HEYDER-BRUCKNER, ABOU LEBDEH SEMAAN, VAN ACKER, GENION, SWIECA, VAN DE GUCHT, WATERS-TROUILLET, LIEVENS-STAN, FURQUIM, DECOTTIGNIES, NGUYEN, LOURBAKOU-KAFIOTIS, BRYNS, ESSELDEURS, MARCHAL, GILBOUX, WIEWAUTERS, VAN TRICHT, MARTENS, KINART, KNAPPENBERG, TOMBEUR, KIRSCH, MABROUK, LEPAGE-PASCHOLD, JANS-TAAREMOL.

15

ORDRE DU JOUR

1. Vérification des présences et de la validité de l'Assemblée Désignation d'un Président de séance

Les copropriétaires présents et représentés atteignent 631/1000^{èmes}.
Les copropriétaires présents et représentés sont au nombre de 34 sur 63.

L'Assemblée est valablement constituée et peut délibérer.

L'Assemblée désigne par vote verbal à l'unanimité des présents et des représentés Monsieur VAN EEPOEL comme Président de séance et le Syndic comme secrétaire de séance.

2. Approbation du procès-verbal de la seconde Assemblée Générale du 04.05.2015

L'Assemblée approuve par vote verbal à l'unanimité des présents et des représentés le procès-verbal de la seconde Assemblée Générale du 04.05.2015.

3. Examen et approbation des comptes de l'exercice 2015 (du 1^{er} TR2015 au 4^{ème} TR2015). Rapport du contrôleur aux comptes

La comptabilité avec les factures et les extraits bancaires du 1^{er} trimestre 2015 au 4^{ème} trimestre 2015 inclus a été vérifiée chaque trimestre par Monsieur VAN EEPOEL.

Le rapport du contrôleur aux comptes était joint à la convocation de la présente Assemblée.

Il est à noter que :

- Comme signalé lors de l'Assemblée 2015, le dossier du propriétaire de l'appartement R62, M. BEN HAMED, était à l'Avocat pour récupérer les dettes envers la copropriété.
Cet appartement a finalement été vendu fin août 2015.
Malheureusement, le produit de la vente a été absorbé par le créancier hypothécaire et les créanciers privilégiés.
L'Avocate et son huissier continuent donc des recherches pour tenter d'obtenir une saisie sur salaire auprès d'un employeur car M. BEN HAMED a changé d'emploi.
Sa dette finale au 31.12.2015 s'élevait à 7.286,60 €.
- Dossier de la citation de Madame FAIGNARD contre l'ACP pour le placement d'un parlophone au bureau arrière : suite à la dernière audience du 1^{er} avril 2015, après les conclusions des parties, le Syndic a reçu le jugement du 29.04.2015 condamnant l'Association des copropriétaires à placer un parlophone à ses frais et au paiement d'une indemnité de procédure de 1.518,93 €.

Le Syndic a demandé des offres de prix supplémentaires pour le placement de cette parlophone et le Conseil de copropriété a choisi la société TECH-IMMO pour un budget de 1.378,00 € TVAC.

Il a également fallu remplacer la clenche de la porte piétonne d'accès vers la cour arrière par un tirant après le placement de ce nouveau parlophone.

Ces frais ne sont pas imputables au bureau de Madame FAIGNARD.

Le Syndic a dû faire une rectification sur le 4^{ème} trimestre 2015 pour les frais de placement du parlophone et les frais de l'Avocate.

Il restera encore une rectification pour les frais d'indemnités de procédure à faire sur le 1^{er} trimestre 2016.

Madame FAIGNARD considère que les frais ne doivent pas être pris en charge ni par le bureau, ni par son appartement privé à la Résidence Emeraude.

Or, le Syndic, avant d'effectuer la rectification, avait demandé l'avis de l'Avocate qui considérait que c'est la propriétaire du bureau qui a cité l'Association des copropriétaires.

Ce point sera donc traité par les avocats des parties.

Le Syndic passe la parole à Monsieur VAN EEPOEL qui lit son rapport établi sur les comptes de l'année 2015.

Madame MOLHANT fait remarquer que la consommation d'électricité de l'ascenseur au 34 a fortement augmenté sur l'année 2015.

Monsieur VAN EEPOEL explique que SIBELGA a remplacé les trois compteurs des ascenseurs en 2014 car ils présentaient un défaut de comptage.

L'Assemblée approuve par vote verbal à l'unanimité des présents et des représentés les comptes de l'exercice 2015, depuis le 1^{er} trimestre 2015 jusqu'au 4^{ème} trimestre 2015 inclus.

4. Travaux exécutés et en cours

En dehors des contrats d'entretien courant dans les Résidences et depuis la dernière Assemblée de 2015, les travaux suivants ont été exécutés :

Sur le 2^{ème} trimestre 2015

- Remplacement du cylindre de la porte d'entrée du 34
Coût : 342,38 € TVAC

- Recherche d'humidité dans l'appartement R02 (salle de bain et salle d'attente)
Coût : 92,91 € TVAC

- Recherche par caméra et débouchage de la colonne de WC au penthouse du 32
Coût : 173,31 € TVAC

- Contrôle préventif des ascenseurs en avril 2015
Coût : 758,56 € TVAC

- Remise en état du WC du penthouse au 32
Coût : 254,40 € TVAC

- Vidange de la colonne du 30 de chauffage et inspection par caméra pour recherche de fuites dans les appartements R22 / R11 / R01
Coût : 631,92 € TVAC
Il s'agit d'un dossier d'assurances.

- Remplacement de la minuterie des caves au 32
Coût : 206,70 € TVAC

- Frais d'huissier dans le dossier de l'ACP / M. BEN HAMED
Coût : 300,00 € TVAC
Ces frais ont été imputés en privatifs à l'appartement R62

Sur le 3^{ème} trimestre 2015

- Remplacement des câbles de traction de la porte des garages sous-sol
Coût : 310,71 € TVAC

- Indemnités de procédure du jugement dans le dossier de l'ACP / M. FAIGNARD
Coût : 1.518,93 € TVAC

- Honoraires des huissiers dans le dossier de l'ACP / M. BEN HAMED, appartement R62
Coût : 700,00 € TVAC

- Débouchage des égouts dans les caves du 30
Coût : 185,50 € TVAC

- Placement du parlophone pour le bureau arrière de M. FAIGNARD
Coût : 1.378,00 € TVAC

- Débouchage de la colonne de WC du 32
Coût : 173,31 € TVAC

- Remplacement des câbles de soulèvement de la porte des garages sous-sol
Coût : 320,22 € TVAC

- Honoraires de l'Avocate dans le dossier de l'ACP / M. FAIGNARD
Coût : 1.331,00 € TVAC

- Nettoyage de l'égout principal dans la chaufferie
Coût : 173,31 € TVAC

Sur le 4^{ème} trimestre 2015

- Deux dépannages du chauffage pour la pression d'eau
Coût : 239,57 € TVAC
- Vérification et entretien des pompes d'exhaure
Coût : 287,05 € TVAC
- Réparation d'une fuite sur la décharge des cuisines dans la cage d'escaliers du 34
Coût : 80,83 € TVAC
- Nettoyage de la toiture
Coût : 106,00 € TVAC
- Réparation de l'étanchéité de la terrasse penthouse du 30 mitoyenne avec le voisin du 28
Coût : 621,32 € TVAC
- Modification de la poignée de la porte piétonne d'accès à la cour arrière
Coût : 368,67 € TVAC
- Remplacement de la minuterie des paliers du 32
Coût : 206,70 € TVAC
- Dépannage du cylindre de la porte d'entrée du 34
Coût : 119,78 € TVAC
- Remplacement de la décharge de WC au niveau de la chaufferie
Coût : 1.647,51 € TVAC
Ce montant a été prélevé sur le fonds de réserve
- Contrôle préventif des ascenseurs en octobre 2015
Coût : 349,53 € TVAC
- Honoraires des huissiers dans le dossier de l'ACP / M. BEN HAMED appartement R62
Coût : 200,00 € TVAC
- Dépannage de la parlophonie au 34
Coût : 116,60 € TVAC
- Réparation de la vanne de chauffage dans la cave de M. PREUD'HOMME
Coût : 279,00 € TVAC
- Remplacement du cylindre de la porte d'entrée du 32
Coût : 378,42 € TVAC
- Vérification et dépannage de l'adoucisseur
Coût : 245,67 € TVAC

- Acompte de 40% de la mise en conformité de l'électricité des communs et de la conciergerie

Coût : 3.999,93 € TVAC

Ce montant a été prélevé sur le fonds de réserve

Sur le 1^{er} trimestre 2016

- Réparations locales du muret des jardinets avant

Coût : 241,68 € TVAC

- Acompte de 30% sur la mise en conformité de l'électricité des communs et de la conciergerie

Coût : 2.999,95 € TVAC

Ce montant sera à prélever sur le fonds de réserve

- Re-fixation de la tôle du sol de la cabine d'ascenseur du 34 et remplacement de deux ferme-porte au 34

Coût : 960,18 € TVAC

- Assainissement de la fosse d'ascenseur du 32

Coût : 79,50 € TVAC

- Acompte sur la mise en conformité de l'électricité des communs et de la conciergerie

Coût : 2.000,00 € TVAC

Ce montant sera à prélever sur le fonds de réserve

- Remplacement du câble de traction de la porte des garages sous-sol et reconnexion du moteur

Coût : 419,01 € TVAC

- Dépannage et remplacement de la minuterie des garages en sous-sol

Coût : 307,56 € TVAC

- Remplacement de témoins lumineux de boutons poussoirs

Coût : 76,48 € TVAC

- Dépannage de la parlophonie au 30

Coût : 116,60 € TVAC

- Solde des travaux de mise en conformité de l'électricité des communs et de la conciergerie

Coût : 999,95 € TVAC

Ce montant sera à prélever sur le fonds de réserve

Il est à noter que les travaux de mise en conformité de l'électricité des communs et de l'appartement conciergerie ont été exécutés fin janvier/début février 2016 par la société BELAGYR-MANN-EXPERT qui s'est organisée pour informer les occupants des coupures d'électricité et obtenir les accès aux caves privées.

Toutefois, il reste 6 caves privées auxquelles ils n'ont pas eu accès et les box de la cour arrière n'étaient pas repris dans le rapport d'AIB-Vinçotte.

5. Travaux à examiner et à décider

a) Mise en conformité de l'électricité des garages box cour arrière

Les électriciens de la société BELAGYR-MANN-EXPERT ont constaté pendant les travaux de mise en conformité que le rapport d'AIB-Vinçotte ne reprenait pas les éclairages des box de la cour arrière raccordés sur le compteur de l'appartement conciergerie.

Ils ont donc remis une offre supplémentaire de 1.568,25 € HTVA (1.663,00 € TVAC).

Il est à noter que l'organisme agréé de la société BELAGYR-MANN-EXPERT de contrôle après travaux n'a donc pas pu remettre une attestation de bonne conformité tant que ce travail n'est pas exécuté.

D'autre part, la minuterie des garages cour arrière se trouve dans le box privé n° 4 et sera à placer dans une partie commune.

L'Assemblée décide par vote verbal à l'unanimité des présents et des représentés de mettre en conformité l'électricité des garages box cour arrière via les électriciens de la société BELAGYR-MANN-EXPERT pour le budget de 1.568,25 € HTVA.

b) Remplacement de la porte des garages sous-sol

Le Syndic signale à l'Assemblée que depuis le mois de janvier 2016 il a demandé et rappelé des offres de prix à plusieurs sociétés, à savoir :

- Société SESAME (renseignée par un fournisseur de portes d'entrées) : ils devaient passer sur place en mars 2016 et n'ont plus donné suite.

- Société MATTERNE : après avoir vu la porte de type « industriel », ils ont transféré la demande à la société HORMANN.

Le Syndic a été en contact téléphonique avec son représentant qui devait passer sur place la semaine précédant l'Assemblée mais n'a toujours pas remis son offre.

- Société FERRONNERIE MICHEL (qui a placé la porte de la cour arrière) : l'offre pour une porte sectionnelle HORMANN avec portillon indépendant à côté de la porte et moteur – coût 7.524,72 € HTVA (7.977,00 € TVAC) + le coût d'une télécommande à 64,80 € HTVA/pièce.

Il est à noter que le personnel de la FERRONNERIE MICHEL a changé depuis les travaux de la porte de la cour arrière et l'offre fut obtenue après de nombreux rappels et tout en comprenant un portillon indépendant qui ne peut pas exister pour la porte des garages sous-sol !

- Société VIPER pour :

* une porte sectionnelle couleur brun foncé en façade avant et blanche côté intérieur

* un moteur

Soit un coût de 4.575,00 € HTVA (4.850,00 € TVAC)

+ en option un combinateur à clé extérieur avec un cylindre protégé à 199,00 € HTVA

ou un système d'accès avec clé programmable à 210,00 € HTVA

+ coût d'une clé de sécurité à 15,90 € HTVA/pièce

+ coût d'une clé programmable à 14,81 € HTVA/pièce

+ coût d'un émetteur à distance à 58,12 € HTVA/pièce

Monsieur LASKA propose de fournir une offre supplémentaire.

Monsieur DE POORTERE propose de demander une offre à la société FERRYN.

Après discussions, l'Assemblée décide par vote verbal à l'unanimité des présents et des représentés, moins Madame TAECKE qui vote contre, de :

- remplacer la porte des garages sous-sol ;
- placer un combinateur à clé sécurisée et pouvoir utiliser des télécommandes ;
- mandater le Conseil de copropriété pour le choix du fournisseur pour le budget maximum de 6.200,00 € TVAC.

Le Syndic adressera un questionnaire aux propriétaires des parkings pour la commande privative des clés et/ou télécommandes.

Le Syndic rappelle que ces frais seront à répartir sur les communs.

c) Désignation d'un Architecte-expert pour établir un rapport des problèmes d'étanchéité de la cour arrière (infiltrations dans les caves, les parkings sous-sol, châssis rez abîmés, ...) et préconiser des solutions

Il existe plusieurs problèmes d'infiltrations dues à l'étanchéité de la cour arrière/toiture des garages sous-sol que l'entrepreneur COMFORTHERM (Mr LECLERCQ) a déjà examinés à plusieurs reprises et pour lesquels il a conseillé de faire passer un Architecte-expert pour les étudier et préconiser des solutions, à savoir :

- des écoulements d'eau par temps de pluie dans la cave de M. MEYSMAN au 30 côté façade arrière ;
- des écoulements le long des murs de garages en sous-sol par temps de pluie ;
- des pieds de châssis arrière de l'appartement R02 qui pourrissent.

Le Syndic a demandé une offre de prix à l'Architecte-expert, M. GILLOT, pour venir examiner les problèmes d'infiltrations provenant de la cour arrière/toiture des garages sous-sol, faire un rapport des désordres constatés, préconiser des solutions et venir donner des explications lors de la prochaine Assemblée, pour un coût de 467,50 € HTVA (566,00 € TVAC) (soit un coût horaire de 85,00 € HTVA).

Monsieur DE LOOF signale que les jardins arrière ont déjà été réparés au niveau de l'étanchéité il y a de nombreuses années.

Monsieur VAN EEPOEL considère que les problèmes sont situés côté façade arrière à la limite avec les garages sous-sol arrière, suite au tassement des bâtiments.

Monsieur PREUD'HOMME, qui établit les plans des Résidences, considère que cette dépense serait inutile car il connaît bien les Résidences.

A la demande du Syndic, Monsieur PREUD'HOMME accepterait d'accompagner l'Architecte-expert et le Syndic pour cette étude.

Monsieur DE POORTERE précise que lors de fortes pluies, au niveau de ses châssis arrière, il y a des écoulements en-dessous au niveau de la descente des garages sous-sol et du garage de M. LASKA.

Après discussions, l'Assemblée décide par vote verbal à l'unanimité des présents et des représentés de désigner l'Architecte-expert, M. GILLOT, pour établir un rapport des problèmes d'étanchéité, en présence de Monsieur PREUD'HOMME qui connaît bien les Résidences, pour un budget de 566,00 € TVAC.

La société SIKA pourrait également être conviée à cette réunion.

Il est à noter le départ de M. JACOB et M. LEONARD à 21h20.

d) Modification du raccordement électrique de la cave privée de l'appartement E21

Le propriétaire de la cave de l'appartement E21, M. LASKA, a signalé aux électriciens de la société BELAGYR/MANN-EXPERT que l'éclairage de sa cave privée était raccordé sur la minuterie des caves du 32.

Dès lors, l'éclairage de sa cave privée s'éteint en même temps que la minuterie.

Malgré les exigences de Monsieur LASKA vis-à-vis des électriciens, ce travail ne faisait pas partie du devis de mise en conformité de l'électricité des communs.

Dès lors, la société BELAGYR/MANN-EXPERT a remis une offre supplémentaire pour modifier ce raccordement électrique avec tirage de câbles pour un coût de 175,00 € HTVA (185,50 € TVAC).

Après discussions, l'Assemblée décide par vote verbal à l'unanimité des présents et des représentés de faire modifier le raccordement électrique de la cave 44 privée de l'appartement E21 via les électriciens BELAGYR/MANN-EXPERT pour le coût de 175,00 € HTVA.

6. Conciergerie

A sa grande surprise, le Syndic a reçu un courrier recommandé de la part de la concierge, Madame DEBLAER qui, après 17 ans de bons et loyaux services, donnait son préavis de 7 semaines à partir du 02.11.2015.

Madame DEBLAER s'est rendue malade suite aux harcèlements et aux diverses agressions d'un propriétaire depuis plus d'un an.

Après avoir pris ses congés, Madame DEBLAER n'a finalement pas recommencé à travailler et est restée sous certificat médical jusqu'à la fin de son préavis le 20.12.2015.

Le Syndic, après une réunion avec le Conseil de copropriété, a informé en date du 07.12.2015 tous les propriétaires de cette nouvelle.

Monsieur MARKE a accepté de remplacer la concierge jusqu'à ce qu'un nouveau concierge soit engagé.

La sortie de l'appartement conciergerie s'est faite début janvier 2016 en présence de la concierge, des membres du Conseil de copropriété et du Syndic.

Ce travail de concierge ayant beaucoup changé ces dernières années, selon Madame DEBLAER et selon Monsieur MARKE qui la remplace régulièrement, surtout au niveau de la quantité et du poids des poubelles en tout genre, en accord avec le Conseil de copropriété, le Syndic recherche un concierge.

La première annonce d'emploi a permis de recevoir plusieurs CV mais la plupart des candidats n'ont jamais travaillé dans le domaine du nettoyage ; or, pour ces trois Résidences, il faudrait un concierge ayant de l'expérience.

En outre, des candidats ne parlaient pas correctement la langue française et ne comprenaient pas les explications du Syndic.

La deuxième annonce exige donc un concierge ayant de l'expérience dans le domaine du nettoyage avec le français comme langue maternelle.

Il y a donc moins de candidatures pour le moment et les recherches continuent.

Monsieur et Madame LASKA considèrent que l'ancienne concierge n'effectuait pas bien son travail.

Les autres propriétaires présents et habitant les Résidences, ainsi que le Syndic, confirment que Madame DEBLAER nettoyait bien et était très compétente tout en surveillant bien les Résidences.

Madame COUTINHO se demande si une concierge est nécessaire dans les Résidences et quel est son rôle.

L'Assemblée lui répond que la conciergerie fait partie du standing des Résidences, que les gens achètent un appartement en sachant qu'il y a un concierge et que la fonction de concierge est reprise dans l'Acte de base.

Le Syndic précise que le rôle d'un concierge est d'entretenir les communs selon le planning, accueillir les fournisseurs, surveiller les accès aux Résidences et avertir le Syndic des problèmes techniques constatés.

7. Entretien des jardins

Le Syndic a demandé 3 offres de prix, à savoir :

- Société STEPHANE GARDEN (renseignée par Monsieur VAN EEPOEL) : il a vu le travail sur place mais n'a jamais donné suite.
- Jardinier DECOCK (renseigné par Monsieur TISTAERT) : il n'a pas donné suite à ce jour.
- Société SAVOIR VERT : l'offre pour l'entretien de mai à novembre s'élève à 1.180,00 € HTVA (1.428,00 € TVAC) pour 14 passages (soit une fois par quinzaine) de tonte, deux fois les tailles des haies et des arbustes par an.

Pour mémoire, les jardiniers actuels O'GREEN coûtent 1.500,00 € HTVA (1.815,00 € TVAC) par an.

Monsieur LASKA considère que des arbustes devant la conciergerie prennent la lumière et devraient être coupés.

Monsieur VAN EEPOEL propose de placer des haies tout le long des jardins avant pour éviter les déjections de chiens. Ce point n'étant pas à l'ordre du jour, il ne peut pas être décidé lors de la présente Assemblée.

Après discussions, l'Assemblée décide par vote verbal à l'unanimité des présents et des représentés de changer de jardinier et de prendre la société SAVOIR VERT pour le budget de 1.180,00 € HTVA (dès que le contrat en cours avec la société O'GREEN le permettra).

8. Placement de châssis privatifs en PVC (à la place des châssis en bois actuels) en façade avant et arrière

Actuellement, les châssis en façade avant et en façade arrière sont en bois.

Deux propriétaires, M. CNOP de l'appartement R62 et M. DE POORTERE de l'appartement R02, ont demandé l'autorisation de placer des châssis en PVC couleur bois comme la couleur de ceux existants.

Le Syndic attire l'attention de l'Assemblée sur le respect de l'harmonie des façades et qu'en cas de changement de matière (du PVC au lieu du bois), les propriétaires concernés devront obtenir l'accord de l'Urbanisme de la commune de Jette avant ce remplacement.

Le Syndic rappelle que les vitrages devraient rester transparents clairs et la composition des fenêtres devrait être identique à celle actuelle.

Monsieur VAN EEPOEL attire l'attention sur le fait que les châssis en bois sont réparables, mais pas les châssis en PVC.

Monsieur DE POORTERE signale que le PVC résiste mieux à l'eau et ne doit pas être entretenu.

Madame LASKA signale qu'elle a fait faire deux devis, un en bois couleur noyer et un autre en PVC, et que les prix sont similaires.

Le Syndic signale qu'il faut 4/5^{èmes} des voix des propriétaires présents et représentés pour la prise de décision de modification de l'aspect des façades.

Après discussions, l'Assemblée décide par vote verbal à l'unanimité des présents et des représentés, moins Madame TAECKE et Madame TAECKE Maryse qui votent contre, d'accepter le placement de châssis en PVC couleur brune (comme la couleur des châssis en bois actuels) en façade avant et arrière et ce, après avoir reçu l'accord de l'Urbanisme de la commune de Jette pour la modification de l'aspect des façades par chacun des propriétaires concernés.

9. Décision pour la participation aux frais de placement de parquet dans l'appartement conciergerie

Madame DEBLAER avait récemment placé du parquet dans son living pour un coût d'achat de matériel de 548,49 € TVAC

Ce parquet étant impeccable et donnant une plus-value à l'appartement conciergerie, l'Assemblée serait-elle d'accord de participer à ces frais d'achat de matériel ?

Madame DEPREZ fait remarquer que la concierge a reçu un cadeau de 250,00 € en bons d'achat lors de son départ.

Le Syndic précise qu'il s'agissait d'une décision du Conseil de copropriété pour ses bons services durant 17 ans.

Après discussions, l'Assemblée décide de passer au vote nominatif A :

OUI pour rembourser les frais de matériel du parquet placé dans le living à Madame DEBLAER

NON pour ne pas la rembourser

Les résultats du vote A nominatif sont les suivants :

- Les propriétaires suivants ont voté « OUI » : M. GILLES, HADRIA, KURTA-VAN NEVEL, MEYSMAN, MARIANI, VAN EEPOEL, EURIMMAUX, DEVICK, PREUD'HOMME-FAIGNARD, FLAMION, TAECKE, BOLATIAN, VERHOEVEN, ROBYNS, DE LOOF, GARCIA-PASOZ, TAECKE M., TISTAERT, VAN CANEGHEM-VAN LAER, DESTREE-HAELTERS, soit 383/587^{èmes} (65,25%).

- Les propriétaires suivants ont voté « NON » : M. DEMERSHIAN, LOHONDO-DACQUAY, COUTINHO LOBO, AKKOUH, MURADIAN, DEPREZ, LASKA, HURCEWICZ, MOLHANT-VANHAM, GILLISSEN, VAN OUYTSEL, HUBERT-LEVEQUE, soit 204/587^{bmes} (34,75%).

Le remboursement du parquet du living à l'ancienne concierge n'est donc pas décidé.

Il est à noter le départ de M. KURTA à 22h45

10. Rappel du Règlement d'ordre intérieur

- Rappel du placement de rideaux en voile blanc aux fenêtres.
- Dégradation de l'aspect de la façade arrière des Résidences :
 - Par des linges, des tapis, des couvertures, etc... posés sur les fils ou sur les garde-corps côté extérieur des terrasses au détriment de la valeur patrimoniale des immeubles. Madame FAIGNARD considère que c'est un préjudice pour ses bureaux arrière
 - Par le placement sur la terrasse arrière de l'appartement E12 par les locataires de Monsieur LEONARD, de panneaux solaires semblant fixés sur la façade arrière.
- Nuisances d'aboiements et d'hygiène des chiens : Madame LASKA signale des pipis de chiens constatés dans la cabine d'ascenseur du 32.
Le Syndic rappelle que les chiens sont tolérés pour autant qu'ils ne produisent pas de nuisances pour les autres occupants.
Monsieur VAN EEPOEL signale qu'au rez-de-chaussée du 30 il y a des odeurs et que les chiens restant seuls aboient.
L'Assemblée remercie Monsieur DE POORTERE d'avoir mis un déodorant dans le hall du 30.

11. Projet de mise en conformité de l'Acte de base : approbation

Suite à la décision de la dernière Assemblée de 2015, l'Acte de base a été mis en conformité par la société « syndicsupport.be » et par le Notaire ROUSSEAU.

Le projet de cet Acte mis en conformité a été transmis à tous les propriétaires le 15 avril 2016 afin que chacun puisse en prendre connaissance avant la présente Assemblée.

L'Assemblée devrait approuver ce projet d'Acte de base mis en conformité et mandater le Syndic pour qu'il puisse aller signer son enregistrement devant le Notaire.

Madame FAIGNARD a remarqué une erreur au niveau du rez-de-chaussée qui comprend 20 box ; or, ils n'ont pas été construits car il n'y en a que 10 selon un Acte notarié de 1975 (dont elle donne une copie au Syndic).

Ce document devra donc être transmis au Notaire ROUSSEAU.

Il y a également 6 box construits plus tard sous les bureaux.

Le Syndic signale qu'il a transmis les procès-verbaux et les conventions avec les bureaux avec l'Acte de base à la société « syndicsupport.be », mais qu'au moment de la rédaction de l'Acte de base original, les bureaux n'étaient pas construits.

Après discussions, l'Assemblée marque son accord par vote verbal à l'unanimité des présents et des représentés pour approuver ce projet d'Acte de base et laisse un mois à dater de ce jour aux propriétaires pour faire, par écrit, des remarques éventuelles au Syndic.

L'Assemblée mandate par vote verbal à l'unanimité des présents et des représentés le Syndic, la sprl GEPI, pour aller signer l'enregistrement de cet Acte de base mis en conformité devant le Notaire.

12. Demande ou observations relatives aux parties communes émanant de toute personne habitant l'immeuble mais ne disposant pas du droit de vote à l'Assemblée générale

Néant.

13. Renouvellement du Conseil de copropriété

Monsieur VAN EEPOEL donne sa démission pour des raisons de santé.

Après discussions, l'Assemblée décide par vote verbal à l'unanimité des présents et des représentés que le Conseil de copropriété sera composé comme suit :

Président :	M. TISTAERT
Assesseurs :	M. FLAMION
	M. GILLES
Assesseur suppléant :	M. VAN EEPOEL

14. Renouvellement du Commissaire aux comptes

Monsieur VAN EEPOEL ne se représente pas pour les mêmes raisons.

Après discussions, Madame MOLHANT se propose comme Commissaire aux comptes et sa candidature est approuvée par vote verbal à l'unanimité des présents et des représentés par l'Assemblée.

15. Reconduction du mandat du Syndic

L'Assemblée décide par vote verbal à l'unanimité des présents et des représentés, moins Monsieur LASKA qui vote contre, de reconduire le mandat du Syndic, la sprl GEPI, pour deux ans jusqu'au 1^{er} juin 2018.

16. Assurances – Sinistres dégâts des eaux

- Sinistre de fin mars 2015 : bris de la vitre de séparation de terrasse arrière à l'appartement S5A suite aux grands vents. La compagnie d'assurances AG a remboursé 876,39 €, soit 1.119,00 € pour Madame JACOB, moins la franchise contractuelle de 242,61 € répartie en solidarité dans le décompte des charges du 4^{ème} trimestre 2015.
- Sinistre de fin mars 2015 : bris de la vitre de séparation de la terrasse arrière des appartements S41/S42 suite aux grands vents. La compagnie d'assurances AG a remboursé 164,43 €, soit 407,04 € pour Monsieur TISTAERT moins la franchise contractuelle de 242,61 € répartie en solidarité dans le décompte des charges communes du 4^{ème} trimestre 2015.
- Sinistre d'avril 2015 : il s'agit d'une fuite sur le raccord du tuyau du nouveau lave-vaisselle de l'appartement R22 de Madame MARIANI, placé par la société STEYLEMANS, ayant entraîné des dégâts dans les appartements R11 et R01. La compagnie d'assurances AG, avec recours contre l'assurance du fournisseur STEYLEMANS, a remboursé 2.200,00 € pour l'appartement R01 et 250,00 € pour l'appartement R22. Ce dossier se clôture donc après avoir été remboursé, y compris le montant de la franchise contractuelle.

17. Alimentation du fonds de réserve

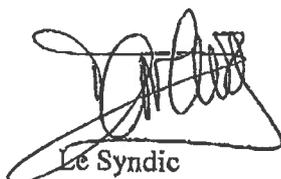
Le fonds de réserve s'élevait au 31.12.2015 à 26.787,85 €.

L'Assemblée décide par vote verbal à l'unanimité des présents et des représentés d'alimenter 2.500,00 € par trimestre depuis le 3^{ème} trimestre 2016 jusqu'au 2^{ème} trimestre 2017 inclus.

18. Divers

- Monsieur LASKA et Monsieur DE LOOF signalent un problème d'odeurs désagréables venant de l'appartement E22 qui est inoccupé suite au décès récent de M. TROUILLET.

La séance est levée à 00h00



Le Syndic



Assemblée Générale statutaire du 25 avril 2016
 Résidences « RUBIS-EMERAUDE-SAPHIR »
 Rue Duysburgh, 30-32-34
 1090 Bruxelles

ORDRE DU JOUR

1. Vérification des présences et de la validité de l'Assemblée.
 Désignation d'un Président de séance.

631/10000€ P x R) AG valable
 34/63 P x R)
 Président séance N. Van Eepoel) OK UPR
 Secrétaire séance .

2. Approbation du procès-verbal de la seconde Assemblée Générale du
 04.05.2015

OK UPR approbation PV AG 04/05/2015.

3. Examen et approbation des comptes de l'exercice 2015 (du 1^{er} TR2015 au
 4^{er} TR2015). Rapport du contrôleur aux comptes.

La comptabilité 2015 avec factures et extraits bancaires a été vérifiée chaque trimestre par N. Van Eepoel
 Syndic signale:
 - dette ex - propriétaire N. Ben Hamed au 31/12/15 = 7 286,60
 et vente appr m'a pas permis de récupérer dette.
 - dossier citation Mme Faiguard / ACP 1 Jugement 29/4/15
 a condamné ACP à payer un perlophone
 N. Van Eepoel donne lecture de son rapport sur les
 comptes 2015.

OK UPR approbation des comptes de l'exercice 2015

Assemblée Générale statutaire du 25 avril 2016
Résidences « RUBIS-EMERAUDE-SAPHIR »
Rue Duysburgh, 30-32-34
1090 Bruxelles

4. Travaux exécutés et en cours

Vain liste

5. Travaux à examiner et à décider :

a) Mise en conformité de l'électricité des garages box cour arrière

OK UPR maître en conformité d'électricité des garages box cour arrière via les électriciens Belgijn/Mann-Expert pour le budget de 1568,25€ HTVA.

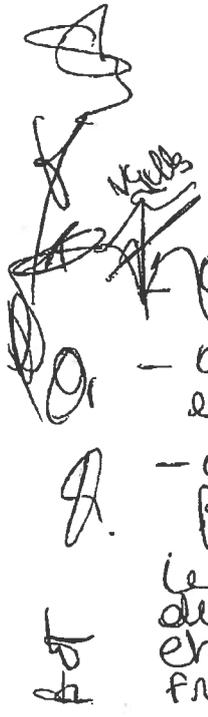
b) Remplacement de la porte des garages sous-sol

OK UPR remplacer la porte des garages sous-sol mais avec Taedee qui vide contrat

- OK UPR pour placer un combiné de descente et pouvoir utiliser des télécommandes.

- OK UPR pour mandater le Conseil de copropriété pour le choix du fournisseur pour le budget maximum de 6200€ HTVA.

Le syndic adressera un questionnaire aux propriétaires des parkings pour la commande punitive des clés et/ou télécommandes.
frais à répartir sur les communs





Assemblée Générale statutaire du 25 avril 2016
Résidences « RUBIS-EMERAUDE-SAPHIR »
Rue Duysburgh, 30-32-34
1090 Bruxelles

c) Désignation d'un Architecte-expert pour établir un rapport des problèmes d'étanchéité de la cour arrière (infiltrations dans les caves, les parkings sous-sol, châssis rez abîmés, ...) et préconiser des solutions

OK UPR pour désigner Architecte - Expert, M. Gillot, pour établir un rapport des problèmes d'étanchéité, en présence de M. Preud'Homme qui connaît bien les Résidences pour budget 566 € TVA. La société Sika pourrait également être consultée à cette réunion.

A noter départ 21h20' M. Jacobs et Leonard.

d) Modification du raccordement électrique de la cave privée de l'appartement E21

OK UPR pour modifier le raccordement électrique de la cave 44 privée de l'appartement E21 via les électriciens Belogyn/Nonn - Expert pour 175,00 € TVA.

6. Conciergerie

Mme Deblau a donné sa démission au 20/12/2015.

Le Syndic continue les recherches d'un concierge ayant une expérience dans le domaine et parlant correctement le français.

Handwritten mark

Handwritten signatures and initials

Assemblée Générale statutaire du 25 avril 2016
Résidences « RUBIS-EMERAUDE-SAPHIR »
Rue Duysburgh, 30-32-34
1090 Bruxelles

7. Entretien des jardins

OK UPR changer de jardinier et prendre société Servain Veit pour 180€ HTVA.

8. Placement de châssis privatifs en PVC (à la place des châssis en bois actuels) en façade avant et arrière

AG décide UPR mais Mme Toecke et Mme Toecke Marys pu votent contre, d'accepter le placement de châssis en PVC couleur brune (comme les châssis en bois actuels) en façade avant et arrière et ce, après avoir reçu l'accord de l'Urbanisme de la Commune de Sotte pour la modification de l'aspect des façade pour chacun des propriétaires.

9. Décision pour la participation aux frais de placement de parquet dans l'appartement conciergerie

Vote hominatif A

OUI pour rembourser les frais d'achat du matériel du parquet lining de 548,49€
383/587€ (65,25%)

NON pour ne pas rembourser 204/587€ (34,75%)

Le remboursement du parquet n'est pas décidé

A noter départ M. Kuithe à 22h45'

[Handwritten signature]

[Handwritten signatures]

Assemblée Générale statutaire du 25 avril 2016
Résidences « RUBIS-EMERAUDE-SAPHIR »
Rue Duysburgh, 30-32-34
1090 Bruxelles

10. Rappel du Règlement d'ordre intérieur

- Rideaux en voile blanc aux fenêtres *rappel*

- Dégradation de l'aspect de la façade arrière des Résidences

- par les linceuls, hamacs, couvertures, -- posés sur les fils ou garde-corps pendant côté extérieur, au détriment de la valeur patrimoniale des immeubles ~~et~~ ~~conservation~~ ~~pour les~~ ~~travaux~~ ~~de~~ ~~la~~ ~~maison~~ ~~de~~ ~~Mme~~ ~~Faignard~~ ~~professionnel~~ ~~considéré~~ ~~que~~ ~~c'est~~ ~~de~~ ~~pour~~ ~~les~~ ~~travaux~~ ~~de~~ ~~la~~ ~~maison~~ ~~de~~ ~~Mme~~ ~~Faignard~~ ~~un~~ ~~meuble~~
- pour le placement sur terrasse d'intère E12 locataires de M. Léonard de panneaux solaires semblent fixés sur la façade.

- Nuisances d'abolements et d'hygiène des chiens

Mme Leska signale des pipis chien dans la cabine asc 32 Syndic rappelle que les chiens sont bannis pour autant qu'il ne produisent pas de nuisances pour les autres occupants. M. Van Eepoel signale qu'au rez il y a des odeurs et que les chiens sautent aboient. AG remercie M. De Poortere d'avoir mis un désodorisant dans hall du 30.

11. Projet de mise en conformité de l'Acte de base : approbation

Mme Faignard fait remarquer qu'il existe un acte notarié de 1975 prévoyant qu'il existe 10 bps et non pas 20 bps entière. Ce document sera transmis au Notaire Rousseau.

AG marque son accord UPR pour approuver ce projet d'acte de base et laisse un mois à dater de ce jour aux propriétaires pour faire des remarques éventuelles par écrit au syndic AG mandate UPR Syndic pour aller signer enregistrement acte de base mis en conformité devant le Notaire.

ok
[Signature]

[Signatures]

Assemblée Générale statutaire du 25 avril 2016
Résidences « RUBIS-EMERAUDE-SAPHIR »
Rue Duysburgh, 30-32-34
1090 Bruxelles

12. Demandes ou observations relatives aux parties communes, émanant de toute personne habitant l'immeuble, mais ne disposant pas du droit de vote à l'Assemblée générale

Néant.

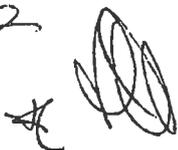
13. Renouvellement du Conseil de copropriété

M. Van Eepoel donne sa démission pour raisons de santé.
OK UPR Président M. Tishaert
Ass M. Flamion
Ass M. Gelles
Asses. suppléant M. Van Eepoel.

14. Renouvellement du Commissaire aux comptes.

M. Van Eepoel ne se représente pas.
Après discussions, Mme Malhant se propose
et sa candidature est approuvée UPR

NG





Assemblée Générale statutaire du 25 avril 2016
Résidences « RUBIS-EMERAUDE-SAPHIR »
Rue Duysburgh, 30-32-34
1090 Bruxelles

15. Reconduction du mandat du Syndic

OK UPR moins M. Leske peut voter contre l'AG
reconduire le mandat du syndic, sml GEPI,
pour deux ans jusqu'au 1/6/2018.

16. Assurances - Sinistre dégâts des eaux.

Voir liste.

17. Alimentation du fonds de réserve.

FRES 31/12/2015 = 26787,85€.
OK UPR alimenter 2500€ par trimestre
depuis 3TR16 jusqu'au 2TR17

NC












S.P.R.L. GEPI

Rue de Moorslede, 33/9

1020 - Bruxelles

T.V.A : BE 420.959.115

R.C.B : 430.225

F.S.M.A. : 24315A

☎ 02/427.45.80

Fax : 02/420.39.96

e-mail : sprlgepi@hotmail.com

Bruxelles, le 24 mai 2017

AUX COPROPRIETAIRES DES RESIDENCES
« RUBIS-EMERAUDE-SAPHIR »

Rue Duysburgh, 30-32-34

1090 BRUXELLES

Réf. : 30-32-34

**COMPTE-RENDU DE L'ASSEMBLEE GENERALE STATUTAIRE DU 24
AVRIL 2017 DES COPROPRIETAIRES DES RESIDENCES «RUBIS-
EMERAUDE-SAPHIR », RUE DUYSBURGH 30-32-34 A 1090 BRUXELLES**

Lieu :

Salle du rez-de-chaussée du Breughel, Place Cardinal Mercier, 23 à 1090 Bruxelles à 19h30.

Présents :

M. GILLES, HADRIA, DEMERSHIAN, LOHONDO-DACQUAY, COUTINHO-
LOBO, AKKOUH-SPLINGAER, DE PREZ, EURIMMAUX SCPRL,
PREUD'HOMME-FAIGNARD, FLAMION, BOLATIAN, LASKA, LIEVENS-STAN
JACOB, TISTAERT, VAN OUYTSEL, HUBERT-LEVEQUE.

Représentés :

M. KURTA-VAN NEVEL, MEYSMAN, MARIANI-VALCKE, VAN EEPOEL,
MURADIAN, DEVICK, VAN ACKER, KNOPP-VERHOEVEN, GENION,
ROBYNS, DE LOOF, GARCIA PAZOS, HURCEWICZ, MOLHANT-VANHAM,
ESSELDEURS, VALCKE DAVID, JANS-TAEREMOL.

Absents :

M. CNOP-BCS INVEST, CAEKEBEKE-VAN EYCKEN, DE CRAENE, QUADU-
HEYDER-BRUCKNER, TAECKE, ABOU LEBDEH SEMAAN, SWIECA, VAN DE
GUCHT, WATERS-TROUILLET, LEONARD, FURQUIM, DECOTTIGNIES,
TAECKE M., NGUYEN, GILLISSEN, LOURBAKOU-KAFIOTIS, SCHERENS-
BRYNS, MARCHAL, GILBOUX, VAN CANEGHEM-VAN LAER, WIEWAUTERS,
VAN TRICHT, MARTENS, KINART, KNAPPENBERG, TOMBEUR, KIRSCH,
MABROUK, DESTREE-HAELTERS.

ORDRE DU JOUR

**1. Vérification des présences et de la validité de l'Assemblée
Désignation d'un Président de séance**

Les copropriétaires présents et représentés atteignent 579/1000^{èmes}.
Les copropriétaires présents et représentés sont au nombre de 34 sur 63.

L'Assemblée est valablement constituée et peut délibérer.

L'Assemblée désigne par vote verbal à l'unanimité des présents et des représentés Monsieur TISTAERT comme Président de séance et le Syndic comme secrétaire de séance.

2. Approbation du procès-verbal de l'Assemblée Générale du 25.04.2016

L'Assemblée approuve par vote verbal à l'unanimité des présents et des représentés le procès-verbal de l'Assemblée Générale du 25.04.2016.

En raison de la présence de l'Architecte, Mme DENYS du Bureau GILLOT, l'Assemblée passe au point 5. a).

5. a) Problèmes d'étanchéité de la cour arrière

Suite à la demande de la dernière Assemblée d'avril 2016, une expertise a été réalisée avec l'Architecte, M. GILLOT, les membres du Conseil de copropriété, le Syndic et Monsieur PREUD'HOMME pour :

- des écoulements d'eau par temps de pluie dans la cave de M. MEYSMAN au 30 côté façade arrière ;
- des écoulements le long des murs des garages sous-sol par temps de pluie ;
- des pieds de châssis arrière, notamment de l'appartement R02, qui pourrissent.

Une seconde visite a eu lieu avec l'Architecte, M. GILLOT, sa collaboratrice, Mme DENYS, et l'entrepreneur M. LENZ de la société IMMONEUF.

L'Architecte, M. GILLOT, a établi un rapport avec photos que le Syndic distribue aux propriétaires présents et qui sera joint au présent procès-verbal d'Assemblée.

Le Syndic signale que l'Architecte, M. GILLOT, est à l'étranger ce jour d'Assemblée et que c'est sa collaboratrice, Madame DENYS, qui représente le Bureau GILLOT.

D'autre part, M. PREUD'HOMME avait remis un croquis pour une proposition de travaux à réaliser au plafond des garages sous-sol lors de la réunion sur place et il a envoyé un mail ce 21 avril 2017 avec le croquis précisé et une offre de la société VAN HECKE.

Il est à noter qu'après des discussions supplémentaires avec l'entrepreneur de la société IMMONEUF auquel le Syndic avait demandé une offre de prix pour le point 5. a) 2), il s'est avéré que ces travaux ne résoudraient pas les infiltrations dans la cave de M. MEYSMAN, ni le long du mur des garages sous la façade arrière de la Résidence.

Le Syndic donne la parole à Mme DENYS du Bureau GILLOT :

- suite aux visites des lieux du 13 mars 2017 et du 4 avril 2017, elle donne lecture du rapport établi.
- la proposition y est faite de, soit refaire toute la cour arrière/toiture des garages sous-sol pour obtenir une garantie décennale sur les travaux, soit de faire des réparations ponctuelles aux terrasses du rez-de-chaussée arrière et à l'étanchéité côté des bureaux arrière et ce, sans garantie.

Le Syndic passe ensuite la parole à M. PREUD'HOMME :

- il signale que la toiture des garages sous-sol est faite de poutres en béton précontraint qui sont juxtaposées. L'eau ressort par les joints entre ces poutres. Il a donc proposé une solution de gouttière en tôle pliée pour récolter ces gouttes d'eau avec une pente vers la gouttière déjà existante au mur du fond des garages arrière (côté bureaux arrière).

La proposition de Monsieur PREUD'HOMME sera jointe au présent procès-verbal d'Assemblée générale.

Il a demandé une offre de prix à la société VAN HECKE qui s'élève à 12.000,00 € HTVA.

- sur les 4 descentes d'eau arrière côté bureaux, deux sont condamnées, une est remplie et celle côté de ses bureaux arrière derrière le lierre fonctionnerait.

M. DE POORTERE demande à Monsieur PREUD'HOMME en quoi ces gouttières résoudraient les problèmes à ses châssis arrière et l'humidité dans la cave de M. MEYSMAN.

En effet, il s'agit de dévier les eaux qui abîment les carrosseries des voitures.

Madame DENYS précise qu'il y a déjà des infiltrations constatées entre les U inversés où M. PREUD'HOMME ferait placer des gouttières et précise que l'eau qui s'infiltré est acide, raison pour laquelle elle abîme les carrosseries des voitures. Elle pourrait également attaquer à terme les gouttières en zinc prévues.

M. DE POORTERE propose de faire deux études distinctes, à savoir :

- o la rénovation totale la cour arrière/toiture des garages sous-sol entre la façade arrière des Résidences et les bureaux arrière
- o la rénovation locale des joints de dilatation des terrasses arrière du rez avec la façade arrière, ainsi que dégager les évacuations d'eau arrière côté des bureaux.

Madame DENYS précise que le Bureau GILLOT travaille à un tarif horaire de 85,00 € HTVA.

Dès lors, le Syndic signale que pour établir un cahier des charges, pour faire une étude avec comparaison des offres des fournisseurs, pour venir lors de la prochaine Assemblée donner les explications nécessaires, pour suivre le chantier avec des procès-verbaux de chantier, le budget estimé par le Bureau GILLOT, pour 72 heures, s'élèverait à 6.120,00 € HTVA.

Le Syndic signale que la plupart des Architectes facturent un pourcentage entre 10 à 12% du montant total des travaux qui sont exécutés, ce que confirme d'ailleurs Monsieur PREUD'HOMME.

Il indique que la facturation au tarif horaire effectuée par le Bureau GILLOT s'avère chaque fois plus intéressante et que ce tarif sera appliqué pour l'étude des travaux à prévoir pour la prochaine Assemblée 2018.

5. a) 2) Remplacement partiel des 3 décharges d'eau entre les terrasses arrière et le plafond des garages sous-sol

Comme précisé ci-avant, ce travail n'est pas à exécuter car il ne résoudrait pas les problèmes d'infiltrations.

5. a) 3) Désignation de l'Architecte-expert, M. GILLOT, pour l'étude des solutions techniques

L'Assemblée désigne par vote verbal à l'unanimité des présents et des représentés le Bureau d'Architectes de M. GILLOT, la société G CONCEPT, pour étudier pour la prochaine Assemblée 2018 :

- soit la rénovation complète de l'étanchéité de la cour arrière/toiture des garages sous-sol ;
- soit les rénovations locales aux joints de dilatation entre les poutres de façade arrière et les poutres des garages sous les terrasses arrière du rez et la rénovation des 4 évacuations des eaux arrière (côté bureaux) à laquelle il faudrait rajouter la proposition de M. PREUD'HOMME de placement des gouttière au plafond des parkings sous-sol.

Madame DENYS, suite à une remarque de Monsieur PREUD'HOMME, signale également que dans le cas d'une rénovation complète de la cour arrière sur les garages sous-sol, il serait prévu un réaménagement végétal arrière.

Madame DENYS quitte l'Assemblée à 21h10.

L'Assemblée demande d'envoyer le comparatif des offres des entrepreneurs avec la convocation à la prochaine réunion de 2018.

L'Assemblée revient à l'ordre du jour.

3. Examen et approbation des comptes de l'exercice 2016 (du 1TR2016 au 4TR2016). Rapport du contrôleur aux comptes

Madame MOLHANT, Contrôleur aux comptes, a vérifié la comptabilité avec les factures et les extraits bancaires des 4 trimestres, depuis le 1^{er} trimestre 2016 jusqu'au 4^{ème} trimestre 2016 inclus.

2

Elle a remis une attestation au Syndic qui la lit en Assemblée et qui sera jointe au présent procès-verbal d'Assemblée.

L'Assemblée approuve par vote verbal à l'unanimité des présents et des représentés les comptes de l'exercice 2016, depuis le 1^{er} trimestre 2016 jusqu'au 4^{ème} trimestre 2016 inclus.

4. Travaux exécutés et en cours

En dehors des contrats d'entretien courant dans les Résidences et depuis la dernière Assemblée de 2016, les travaux suivants ont été exécutés :

Sur le 2^{ème} trimestre 2016

- Provisions pour la mise en conformité de l'Acte de base
Coût : 2.000,00 € TVAC
Ce montant a été prélevé sur le fonds de réserve
- Dépannage du chauffage (suite à une coupure d'électricité générale)
Coût : 92,22 € TVAC
- Dépannage de l'ascenseur du 30
Coût : 153,70 € TVAC
- Dépannage de la porte d'entrée du 32
Coût : 289,38 € TVAC
- Contrôles préventifs des ascenseurs en mai 2016
Coût : 769,92 € TVAC
- Remplacement des feux clignotants de la porte des garages cour
Coût : 539,54 € TVAC

Sur le 3^{ème} trimestre 2016

- Remplacement de boutons poussoirs au sous-sol du 30
Coût : 127,20 € TVAC
- Acompte pour la mise en conformité de l'électricité de la cour arrière
Coût : 739,14 € TVAC
Ce montant a été prélevé sur le fonds de réserve

Sur le 4^{ème} trimestre 2016

- Remplacement des câbles de traction de la porte des garages sous-sol
Coût : 336,20 € TVAC
- Assainissement de la fosse d'ascenseur du 30
Coût : 79,50 € TVAC

- Recherches d'infiltrations dans la cave de M. LASKA / appartement conciergerie
Coût : 62,86 € TVAC
- Contrôles préventifs des ascenseurs en novembre 2016
Coût : 354,76 € TVAC
- Remplacement des ressorts de la porte des garages cour
Coût : 634,62 € TVAC

Sur le 1^{er} trimestre 2017

- Acompte pour le remplacement de 8 blocs de secours dans les cages d'escaliers
Coût : 731,40 € TVAC
- Remplacement de boutons poussoirs et de voyants lumineux dans les caves
Coût : 197,00 € TVAC
- Remplacement de la porte des garages sous-sol
Coût : 5.442,04 € TVAC
Ce montant sera à prélever sur le fonds de réserve
Le choix de la société HORMANN a été pris par les membres du Conseil de copropriété.
- Dépannage de l'éclairage du hall au 30 et remplacement de l'horloge
Coût : 307,88 € TVAC
- Dépannage de l'éclairage du hall du 34 avec un coffret pour l'horloge
Coût : 133,56 € TVAC
- Recherche d'humidité dans l'appartement R6I de M. KURTA au niveau du living et de la chambre arrière provenant de joints de façades extérieures
Coût : 82,84 € TVAC
- Remplacement d'une armature TL dans le hall du 30
Coût : 110,72 € TVAC
- Contrôle de l'étanchéité de la citerne à mazout
Coût : 181,50 € TVAC
Il est à noter que ce contrôle n'a pas pu être exécuté suite au fait que la chambre de visite de la citerne mazout était sale et devait être nettoyée.
- Rénovation des joints souples entre jonction d'éléments de béton en façade avant au niveau du living et en façade arrière au niveau de la chambre de l'appartement R6I via des hommes acrobates
Coût : 1.021,84 € TVAC
Ce montant sera à prélever sur le fonds de réserve
- Remplacement et réparations de barreaux en acier rond pour la main courante de la cage d'escaliers du 32
Coût : 476,73 € TVAC

- Il est à noter que depuis le 1^{er} décembre 2016, un nouveau concierge, M. RAPOSO MOTA, a été engagé suite au choix du Conseil de copropriété et il a emménagé quelques jours après dans l'appartement conciergerie.
Un courrier avait été adressé à tous les propriétaires en date du 22.11.2016 pour les en informer.

Les échos des occupants jusqu'à ce jour sont positifs depuis sa prise de fonction.

Madame FAIGNARD signale que depuis mai 2016, il n'y a plus d'éclairage dans la cour arrière, aucun des 3 TL de cette cour arrière ne fonctionne.

Le Syndic signale qu'à ce jour, la société MANN-EXPERT, n'a pas encore eu les accès à deux ou trois garages pour leur mise en conformité. Il se renseignera auprès de la société MANN-EXPERT pour voir si on peut rebrancher les TL arrière en attendant.

5. b) Abattage d'un sapin et de cottoneasters devant le 32 et d'un sapin devant le 30

Deux sapins sont en mauvais état et celui devant le 32 masque la lumière de l'appartement conciergerie. En outre, des personnes mal intentionnées pourraient se cacher derrière, donc c'est aussi pour la sécurité des occupants.

L'offre du jardinier SAVOIR VERT s'élève à 250,00 € HTVA pour le 32 et 60,00 € HTVA pour le 30, soit 310,00 € HTVA avec remise en état du terrain et évacuation des arbres enlevés.

Madame FAIGNARD précise que selon la commune de Jette, il faudrait demander une autorisation d'abattage.

Madame DE PREZ demande ce qui sera placé à la place de ces arbustes.

Le Syndic signale qu'il s'agirait de pelouse dans un premier temps.

Après discussions, l'Assemblée décide par vote verbal à l'unanimité des présents et des représentés :

- d'abattre les deux sapins et les deux cottoneasters
- de re-semer de la pelouse à leur place si possible
- de mettre à l'ordre du jour de la prochaine réunion 2018 d'abattre tous les autres arbustes dans les jardins avant et de réaménager les jardins avant.

c) Abattage d'arbres divers dans la cour arrière et du lierre contre la façade des bureaux arrière

Le Syndic rappelle que dans la cour arrière il y a trois problèmes importants selon le rapport de l'Architecte, M. GILLOT, à savoir :

- le triangle du coin des bureaux arrière avec la cour arrière des box garages : des arbres sont trop grands depuis des années avec des racines contre le mur arrière des garages sous-sol et des racines soulevant même le dallage devant les box de la cour arrière. En outre, ce massif d'arbres masque des descentes d'eau arrière passant dans les garages sous-sol.

Le devis du jardinier SAVOIR VERT pour les abattre s'élève à 525,00 € HTVA (636,00 € TVAC).

- Le lierre contre la façade avant des bureaux arrière de M. PREUD'HOMME-FAIGNARD : masque la descente des eaux passant le long de la façade des bureaux arrière et des garages arrière avec des racines envahissantes perçant l'étanchéité des garages sous-sol et probablement les briques du mur des bureaux.
L'offre du jardinier SAVOIR VERT s'élève à 125,00 € HTVA (152,00 € TVAC).

- Les grands lauriers côté 34 cachant des descentes d'eau de la cour arrière et une cheminée d'aération des garages sous-sol qui serait à remettre en activité pour l'aération des garages (selon la demande du permis d'environnement) avec des racines envahissantes contre le mur des garages sous-sol.
Le devis du jardinier SAVOIR VERT s'élève à 225,00 € HTVA 273,00 € TVAC).

Il faudrait rajouter le rognage de toutes les souches pour 450,00 € HTVA (545,00 € TVAC).

Dès lors, le budget global pour les abattages arrière des arbres avec le rognage des souches s'élève à 1.325,00 € HTVA (1.604,00 € TVAC).

Madame FAIGNARD signale que dans le triangle des bureaux arrière, il y a 3 grands arbres comme un bouleau, un thuya, et un sapin.
Elle considère que seul le thuya devrait être enlevé et pas les deux autres arbres.

Monsieur LIEVENS se demande si on doit avoir des plantations à l'arrière car, finalement, peu d'occupants ont accès à la cour arrière.
A la place de la végétation qui doit être entretenue, il propose de mettre un grand dallage.

L'Assemblée discute que ce point pourrait être décidé lors de la prochaine réunion 2018 après avoir décidé les travaux à exécuter sur la cour arrière / toiture des garages sous-sol, qui seraient soit une rénovation complète, soit des travaux partiels.

Après discussions, l'Assemblée décide par vote verbal à l'unanimité des présents et des représentés, moins Monsieur FLAMION avec ses procurations qui votent contre, de reporter ce point pour la prochaine réunion 2018.

d) Réaménagement des jardins arrière

Suite à une réunion sur place avec le jardinier SAVOIR VERT et les membres du Conseil de copropriété, il a été étudié :

- les abattages des points 5 b) et 5 c) ci-avant ;
- le réaménagement des jardins arrière comprendrait :
 - o devant le 30, des plantations dans les bacs en briques (situés à droite de l'entrée vers la cour des box arrière) avec un mélange de plantes adaptées (comme potentilles, pennissetums, rosiers sur tige et lavandes) avec un apport de terreau et d'engrais, soit un coût de 350,00 € HTVA (371,00 € TVAC)
 - o l'évacuation des bacs devant le 30 en Eternit pour un coût de 75,00 € HTVA (91,00 € TVAC)
 - o devant le 34 et le 32 : des plantations dans le bac avec un mélange de plantes adaptées (idem aux plantes devant le 30), soit un coût de 770,00 € HTVA (932,00 € TVAC)

L'Assemblée décide par vote verbal à l'unanimité des présents et des représentés de reporter ce point pour la prochaine réunion 2018.

e) Remplacement des compteurs d'eau froide et d'eau chaude par des compteurs radiofréquence

Ce point a été demandé par Monsieur DEVICK et le Conseil de copropriété.

Pour mémoire, les calorimètres électroniques radiofréquences qui ont été placés selon la décision de l'Assemblée de 2015 mi-mai 2015 sont sous contrat de location.

Les compteurs d'eau froide et d'eau chaude du 30 et du 34 sont situés dans les cages d'escaliers et donc facilement accessibles.

Par contre, au 32, les compteurs d'eau sont situés dans les appartements.

Il y a donc lieu de toujours donner l'accès à la société AQUATEL pour les relevés annuels au 32.

En outre, selon un Arrêté royal, les compteurs d'eau chaude doivent être remplacés après 8 ans et les compteurs d'eau froide doivent être remplacés après 16 ans.

Or, la majorité des compteurs d'eau sont plus vieux, s'encrassent et ralentissent le comptage des consommations.

Certains compteurs d'eau ont déjà dû être remplacés au fil des années.

L'offre de la société AQUATEL, en contrat de location de 10 ans, s'élève à 9,95 € HTVA 21%/pièce pour un compteur d'eau radiofréquence.

Ce coût comprend :

- le placement des nouveaux compteurs d'eau
- le relevé et le contrôle annuel du bon fonctionnement
- la répartition des frais
- l'envoi des documents
- la garantie de 10 ans sur le matériel.

Il ne faudrait plus l'accès aux appartements du 32 lors des relevés annuels grâce à cette radiofréquence.

Dès lors, le coût global pour le remplacement des compteurs d'eau froide et d'eau chaude est le suivant :

- au 30 : 32 compteurs
- au 32 : 40 compteurs
- au 34 : 36 compteurs

soit 108 compteurs d'eau au prix de 9,95 € HTVA/pièce, soit un budget de 1.074,60 € HTVA/an (1.300,00 € TVAC/an).

Il est à noter qu'il est possible d'acheter ces mêmes compteurs d'eau radiofréquence à 65,00 € HTVA/pièce, à majorer du coût des relevés/répartitions annuels de 3,42 € HTVA/pièce.

Madame AKKOUH et d'autres propriétaires signalent que des occupants « s'amusent » à fermer des vannes de compteurs d'eau d'appartements.

Il est à noter le départ de Madame JACOB à 22h00

L'Assemblée décide de passer au vote nominatif A :

OUI pour placer des nouveaux compteurs d'eau froide et d'eau chaude radiofréquence

NON pour ne rien faire

Les résultats du vote nominatif A sont les suivants :

- Les propriétaires suivants ont voté « OUI » : M. MARIANI, DEVICK, PREUD'HOMME-FAIGNARD, FLAMION, KROPP-VERHOEVEN, GENION, TISTAERT, soit 150/543èmes (27,62 %).

- Les propriétaires suivants ont voté « NON » : M. GILES, HADRIA, KURTA-VAN NEVEL, DEMERSHIAN, LOHONDO-DACQUAY, MEYSMAN, COUTINHO LOBO, AKKOUH, VAN EPOEL, MURADIAN, DEPREZ, VAN ACKER, BOLATIAN, ROBINS, LASKA, DE LOOF, LIEVENS-STAN HURCEWICZ, MOLHANT-VANHAM, soit 352/543èmes (64,83 %).

- Les copropriétaires suivants se sont abstenus : Société EURIMMAUX, M. GARCIA PAZOS, ESSELDEURS, soit 41/543èmes (7,55 %).

Pour mémoire, M. JACOB représentant 18/1000èmes, a quitté l'Assemblée avant le vote.

Dès lors, la décision n'est pas prise de remplacer les compteurs d'eau froide et d'eau chaude par des compteurs radiofréquences.

Il est à noter le départ de Madame COUTINHO LOBO à 22h20

f) Pour les ascenseurs : raccourcissement des câbles de traction, remplacement des éclairages de secours, placement de plaques d'identification en cabines et placement de cylindres anti-panique à la salle des machines

Suite aux rapports semestriels de la société Vinçotte, l'ascensoriste OTIS a remis une offre de prix pour les trois ascenseurs, à savoir :

- Au 30 : des câbles de traction à raccourcir, l'éclairage de secours à remplacer et le placement d'une plaque d'identification en cabine, soit un coût de 1.557,59 € HTVA
- Au 32 : idem que le 30 + le placement d'un cylindre anti-panique à la salle des machines, soit un coût de 1.819,95 € HTVA
- Au 34 : idem que le 32, soit un coût de 1.819,95 € HTVA

Dès lors, le budget global s'élève à 5.197,49 € HTVA, moins une remise exceptionnelle de 20%, soit un budget de 4.157,99 € HTVA (4.408.00 € TVAC).

M. LIEVENS propose de tester les trois éclairages de secours en étant dans les ascenseurs.

L'Assemblée demande des renseignements supplémentaires sur les cylindres anti-paniques qui seraient à placer au 32 et au 34 (comment et où seront-ils placés ?) et sur les éclairages de secours qui sont à vérifier sur place.

L'Assemblée décide par vote verbal à l'unanimité des présents et des représentés de mandater le Conseil de copropriété pour décider d'exécuter l'entièreté du devis d'OTIS de 4.157,99 € HTVA, ou d'exécuter certains points de ce devis.

6. Prolongation du permis d'environnement

En février 2017, le Syndic a reçu un mail de l'IBGE signalant que le permis d'environnement délivré pour 15 ans en date du 17.02.2003 devait être prolongé avec une demande rentrée avant le 17.02.2017 (soit un an avant son terme).

Le Syndic a donc renvoyé une demande de prolongation de permis d'environnement en date du 14.02.2017 pour la chaufferie avec les deux chaudières, pour les parkings en sous-sol avec 35 parkings, pour la citerne à mazout enfouie de 20000 litres et pour les garages de la cour arrière avec les 16 box

Le Syndic a joint les 8 attestations des compteurs électriques mis en conformité et la facture d'entretien des chaudières sur l'année 2016.

Une expertise des lieux a eu lieu avec une gestionnaire de permis de l'IBGE en date du 02.03.2017.

Le dossier a été déclaré « incomplet » avec cette visite des lieux.

Différents points doivent donc être exécutés, à savoir :

- Dans la chaufferie :
 - absence de ventilation basse
 - absence de système de sécurité (un bouton poussoir)
 - isolant des conduites détérioré à certains endroits
- Pour les parkings en sous-sol :
 - absence totale de ventilation
Il faudra une ventilation mécanique ou naturelle.
Le Syndic a demandé une étude à l'Architecte, M. GILLOT
 - le stockage d'objets ou déchets sur les places de parking est interdit
- Il faudra fournir un plan mis à jour reprenant tous les emplacements de parking, le local chaufferie et la localisation de la citerne

- Il faudra fournir le détail du dernier contrôle d'entretien des chaudières
- Il faudra fournir le contrôle d'étanchéité de la citerne mazout (de moins d'un an).
- Il faut une proposition pour créer la ventilation des parkings en sous-sol
- Il faut des photos du local de vélos dans le hall du 30
- Il faudra un avis du SIAMU
- Il faudra peut-être également une reconnaissance de l'état du sol.

Il s'agit donc d'un lourd dossier administratif et technique qui est en cours.

7. Acte de base mis en conformité : mandat au Syndic

L'Assemblée du 25.04.2016 avait approuvé le projet d'Acte de base mis en conformité et avait laissé un mois à dater du jour de cette Assemblée pour faire, par écrit, des remarques éventuelles au Syndic.

Le Syndic signale qu'il n'a reçu aucune remarque.

Son mandat pour aller signer l'enregistrement de cet Acte de base mis en conformité devant le Notaire ROUSSEAU datant d'il y a un an, pour la bonne règle, il demande un nouveau mandat à l'Assemblée afin de fixer un rendez-vous pour cette signature avec le Notaire.

L'Assemblée confirme par vote verbal à l'unanimité des présents et des représentés que le Syndic, la sprl GEPI, représentée par Madame DEVILLERS, peut aller signer l'enregistrement de l'Acte de base mis en conformité auprès du Notaire ROUSSEAU.

8. Demandes ou observations relatives aux parties communes émanant de toute personne habitant l'immeuble, mais ne disposant pas du droit de vote à l'Assemblée générale

Néant.

9. Renouvellement du Conseil de copropriété

L'Assemblée décide par vote verbal à l'unanimité des présents et des représentés que le Conseil de copropriété sera composé comme suit :

Président :	M. GILLES
Assesseurs :	M. TISTAERT
	M. FLAMION

10. Renouvellement du Commissaire aux comptes

Madame MOLHANT a signalé qu'elle ne se représentait pas.

Madame HADRIA accepte d'être Commissaire aux comptes pour l'année 2017 seule.

L'Assemblée désigne par vote verbal à l'unanimité des présents et des représentés Madame HADRIA comme Commissaire aux comptes.

11. Reconduction du mandat du Syndic

Le Syndic signale que son mandat est en cours jusqu'au 1^{er} juin 2018.

12. Assurances – Sinistres dégâts des eaux

- Sinistre du 10.11.2016 entre l'appartement conciergerie inoccupé / cave sous-sol de M. LASKA :

- * En date du 10.11.2016, M. LASKA signale des infiltrations via le plafond de sa cave en sous-sol
Le Syndic envoie le plombier M. LECLERCQ (société COMFORTHERM) en urgence le jour-même.
Il est constaté un défaut d'étanchéité du pommeau de douche posé sur le bord de la baignoire qui a créé une flaque sur le sol de la salle de bains de la conciergerie et a provoqué des infiltrations dans la cave située en-dessous.
- * Quelques jours plus tard, le Syndic a rencontré M. LASKA qui lui a montré sa cave en sous-sol où on ne voyait rien de spécial puisque M. LASKA a essuyé l'eau.
M. LASKA lui signale verbalement qu'il ne réclamera pas de dommage.
- * En date du 09.02.2017, M. LASKA envoie un mail pour des dégâts matériels de 220 € dans sa cave.
- * En date du 10.03.2017, le Syndic reçoit un courrier de la compagnie d'assurances ETHIAS selon laquelle son assuré, M. LASKA, a déclaré un sinistre dégâts des eaux en date du 01.12.2016.
- * En date du 10.03.2017 : le Syndic demande à la compagnie d'assurances ETHIAS de quoi il s'agit et met la compagnie d'assurances de la copropriété AG INSURANCE au courant de la situation.
- * En date du 16.03.2017 : la compagnie AG INSURANCE ouvre un dossier et interroge également la compagnie ETHIAS.
- * En date du 21.03.2017 : la compagnie d'assurances ETHIAS répond au Syndic en mettant en copie la réclamation de M. LASKA.
- * En date du 29.03.2017 : la compagnie d'assurances ETHIAS répond que son assuré a subi un dégât des eaux dans son appartement suite à un robinet resté ouvert dans l'appartement du dessus !

- * En date du 03.04.2017 : la compagnie d'assurances AG demande une déclaration circonstanciée du sinistre et les coordonnées de l'occupant présumé responsable. Le Syndic a donc expliqué les infiltrations du 10.11.2016, le passage du plombier LECLERCQ en urgence et le fait que l'appartement conciergerie était inoccupé pendant la recherche d'un nouveau concierge. Le nettoyeur remplaçant et le Syndic avaient les clés de cet appartement conciergerie et n'ont pas utilisé d'eau dans la baignoire. M. LASKA signale que le plombier aurait pris des photos des dégâts et devant les autres propriétaires encore présents à l'Assemblée, accuse le Syndic de « menteuse ». Le Syndic l'informe donc devant tous les témoins qu'il se réserve le droit d'aller porter plainte à la police pour ces propos diffamatoires.

13. Alimentation du fonds de réserve

Le fonds de réserve s'élevait au 31.12.2016 à 28.390,58 €.

En avril 2017, avec l'alimentation du 1^{er} trimestre 2017, il s'élève à 30.890,58 €.

Après discussions, l'Assemblée décide par vote verbal à l'unanimité des présents et des représentés d'alimenter 2.500,00 € par trimestre depuis le 3^{ème} trimestre 2017 jusqu'au 2^{ème} trimestre 2018 inclus.

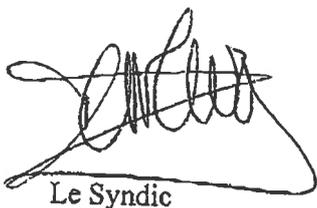
14. Divers

- L'Assemblée demande des devis de jardiniers pour le réaménagement des jardins avant et des jardins arrière.
- Madame FAIGNARD demande de respecter l'harmonie des plaquettes nominatives. Le Syndic rappelle que les occupants/propriétaires doivent lui commander par écrit les plaquettes nominatives.
- Madame DE PREZ se plaint des mégots de cigarettes jetés par les terrasses arrière.
- Sur proposition de Monsieur TISTAERT, l'Assemblée demande de placer une plaquette au 30 et au 34 informant que le concierge habite au 32 et qu'il ne faut pas déranger les autres occupants. Madame DE PREZ rappelle qu'elle demande ce point depuis des années.
- M. LIEVENS demande si on ne pourrait pas remplacer les clés par des badges électroniques qui pourraient être désactivés en cas de problèmes. L'Assemblée rappelle qu'à l'époque du placement des nouvelles portes blindées électroniques, ce point avait été refusé. L'Assemblée demande que ce point soit mis à l'ordre du jour de la prochaine réunion 2018.

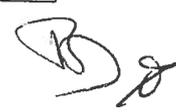
- Madame DE PREZ demande une clé de la porte d'accès de la cour arrière pour pouvoir rentrer son vélo sur la terrasse de son appartement du rez-de-chaussée arrière.
L'Assemblée lui rappelle que ce point a déjà été discuté et refusé lors de l'Assemblée précédente pour la sécurité arrière.

Elle signale qu'il y aurait une personne extérieure aux Résidences qui rentre nourrir des chats à l'arrière.

La séance est levée à 23h45



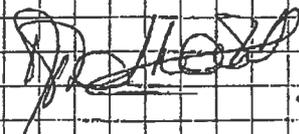
Le Syndic



Le mercredi 29 mars, je l'assisté
partir d'aujourd'hui d'aujourd'hui de ce
avoir vérifié la comptabilité avec
les factures d'extrait bancaire
du 1^{er} trimestre 2016 au 4^e trimestre
2016 et n'ai constaté aucune
anomalie.

Les comptes peuvent donc être approuvés

29 mars 2017



Je ne me représente pas pour le
faire de contrôler aux comptes.
pour l'année 2014.



G . C o n c e p t S P R LA r c h i t e c t e P . G I L L O T

Bruxelles, le 18 avril 2017

Par E-Mail ce jour

Nos réf :/GEPI/expertise ACP DES170403

Vos réf : ACP Diamant-Emeraude-Saphir

Spr1 Gepi - syndic
à l'attention de Mme P. Devillers
33, rue de Moorslede, bte 9
1020 Bruxelles

Concerne : Etat des lieux du sous-sol et des abords de l'ensemble d'immeuble dénommé Saphir-Emeraude-Diamant sis rue de Duisburgh, 30 à 34 à 1090 Bruxelles.

Madame Devillers,

Suite à notre visite des lieux repris en rubrique, les 13 mars et 4 avril 2017, nos constatations sont les suivantes.

- o Description des pathologies constatées dans les caves et le parking adjacent

Constat :

- Le long de la façade arrière : infiltrations d'eau entre la IPE 500 reprenant les dalles nervurées du parking et la poutre de béton reprenant le poids de la façade.
- Cause probable des infiltrations sous les châssis et du descellement des carrelages
- Dans les parkings sur le voile opposé se trouvent des descentes d'eau pluviales dont les amorces sont invisibles en surfaces, recouvertes par une abondante végétation.
- Le drainage des eaux de surfaces est donc fortement ralenti et l'eau s'infiltré progressivement par les joints de reprise et les joints de dilatations.
- Une solution provisoire de récolte des eaux d'infiltrations est présentée par le confrère Pierre Preu'hom, cette solution provisoire a le mérite de protéger les véhicules mais ne résout pas le problème des infiltrations.
- Proposition remettre les lanterneaux au milieu et non sur terrasse mais coût supplémentaire
- Dégager la végétation côté opposé afin de retrouver les 4 évacuations

Travaux à envisager à brève échéance pour éviter des dégradations supplémentaires :

- Réparer l'étanchéité entre poutre par une membrane de type « ipalon » et raccorder les évacuations d'eau des terrasses et les dep des étages supérieurs via fourreau sur la trainante elle-même raccordée aux égouts;
- Sur le mur opposé dégager les amorces des évacuations, les remplacer le cas échéants et vérifier l'étanchéité des remontées suite à l'affaissement du bâtiment arrière,
- L'égouttage peut avoir été fissuré ou cassé dû aux passages répétés des véhicules sur des zones affaiblies.



G . C o n c e p t S P R LA r c h i t e c t e P . G I L L O T

Nous proposons à moyen termes :

de réaliser une nouvelle étanchéité de toute la surfaces afin de bénéficier d'une garantie décennale non applicable à des réparations dont le budget doit être calculé en détail vu la superficie et les aménagements présents sur 672 m² d'après plan.

En outre ;

L'IBGE impose des ventilations mécaniques activables en fonction du taux de CO présent dans les parkings.

Les éclairages de secours et les pictogrammes indiquant les sorties de secours doivent être aux normes.

Idéalement le remplacement des lanterneaux serait plus judicieux si ils pouvaient être resitués afin d'éclairer la zone de circulation et donc de dégager les terrasses privatives

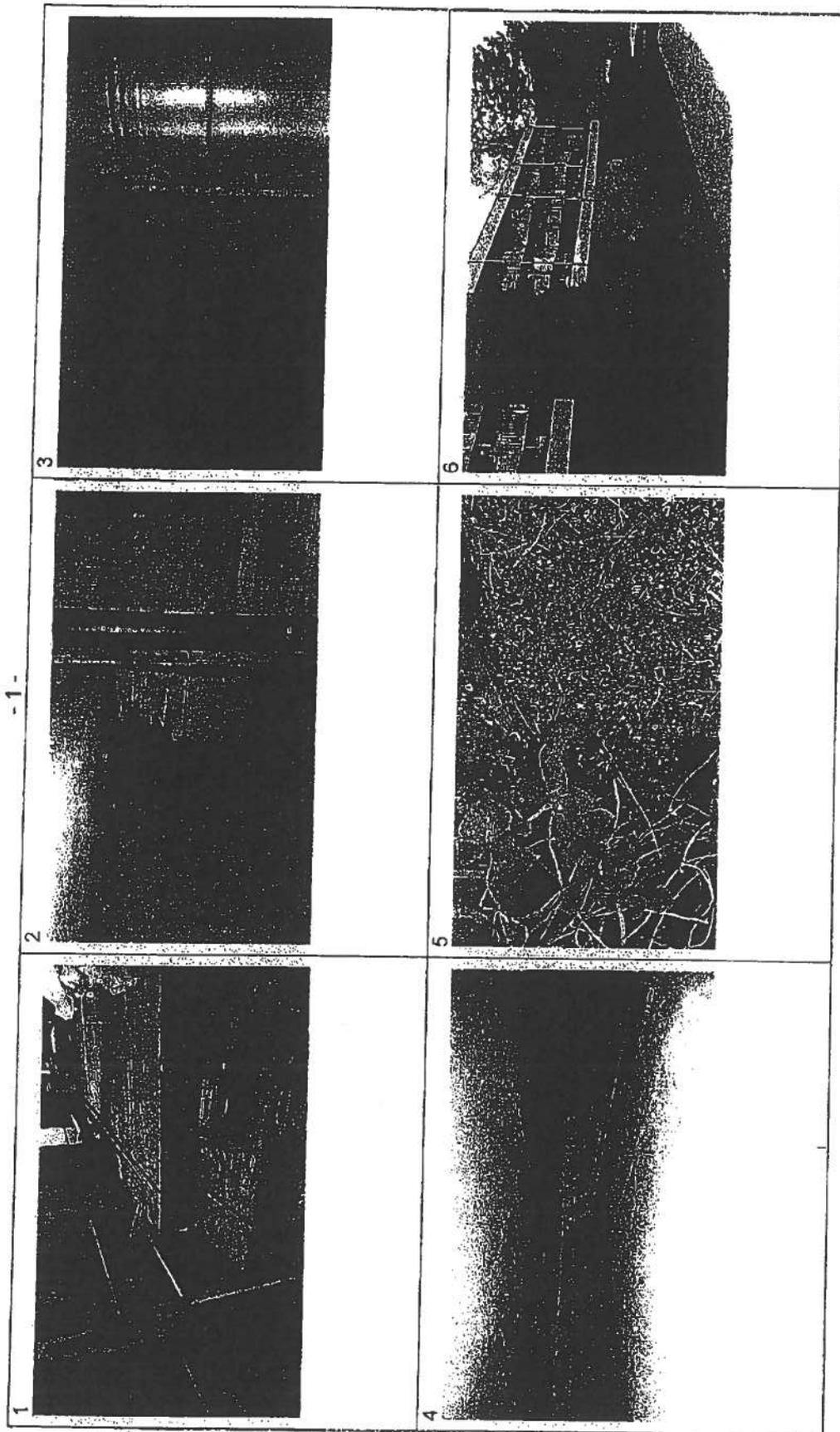
En espérant avoir répondu de façon claire et précise, nous restons à votre disposition pour tous renseignements concernant ce dossier, et dans l'attente d'une prochaine entrevue, nous vous prions d'agréer, Madame Devillers, nos salutations les plus cordiales.



P. Gillot
Architecte gérant

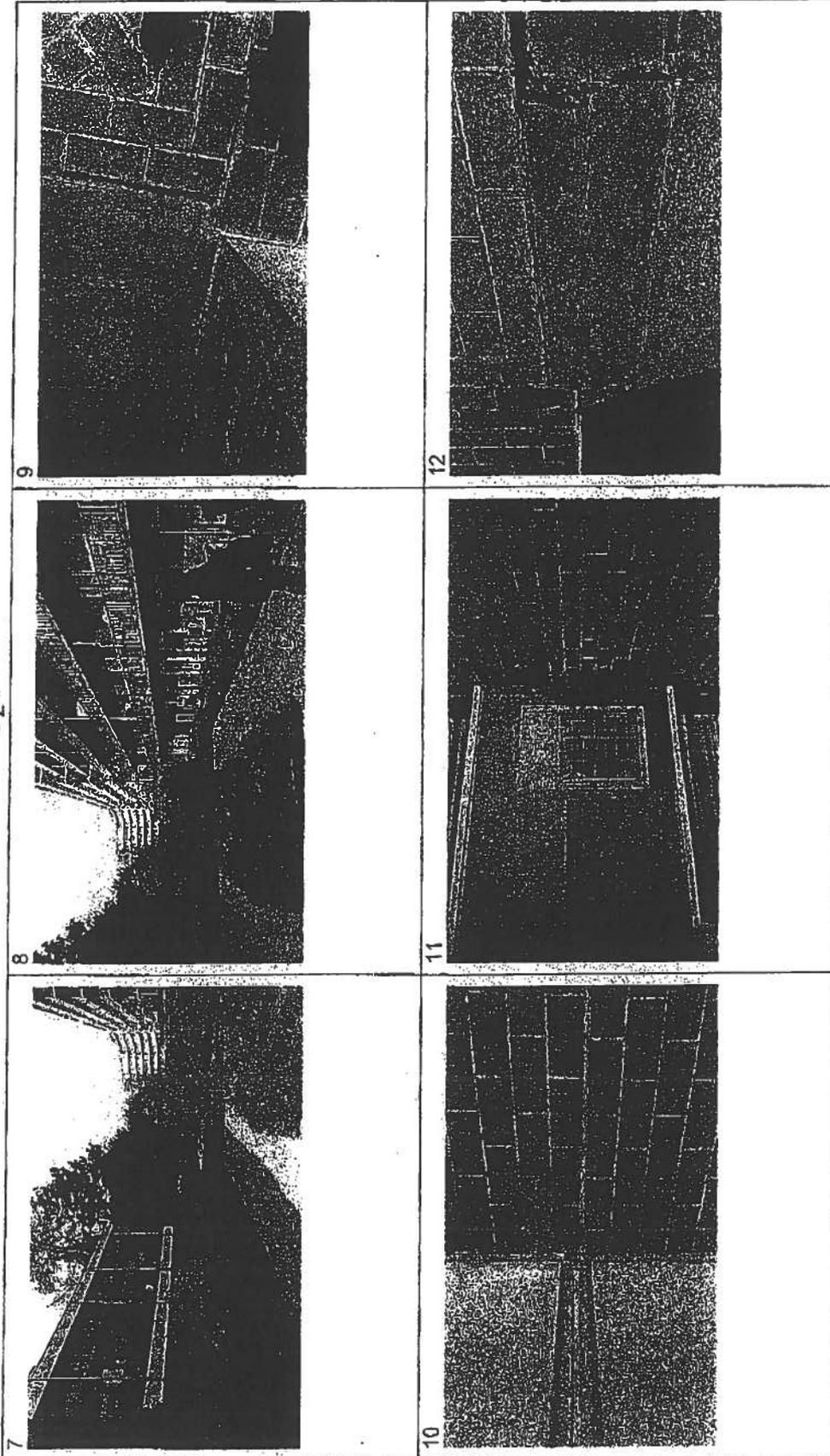
Annexes : relevés photographiques des 13/03/2017 et 13/04/2017





GEPI syndic	Architecte expert :	À la demande de :
RELEVÉ PHOTOGRAPHIQUE	G-CONCEPT sprl / P. Gillot	ACP Emeraude-Diamond-Saphir c/o
Le 03/04/2017	Rue du Duc, 13	Mme Devillers (Gept) et le conseil de gérance
Rue de Duisburgh, 30 à 1090 Bxl	1150 Bruxelles	

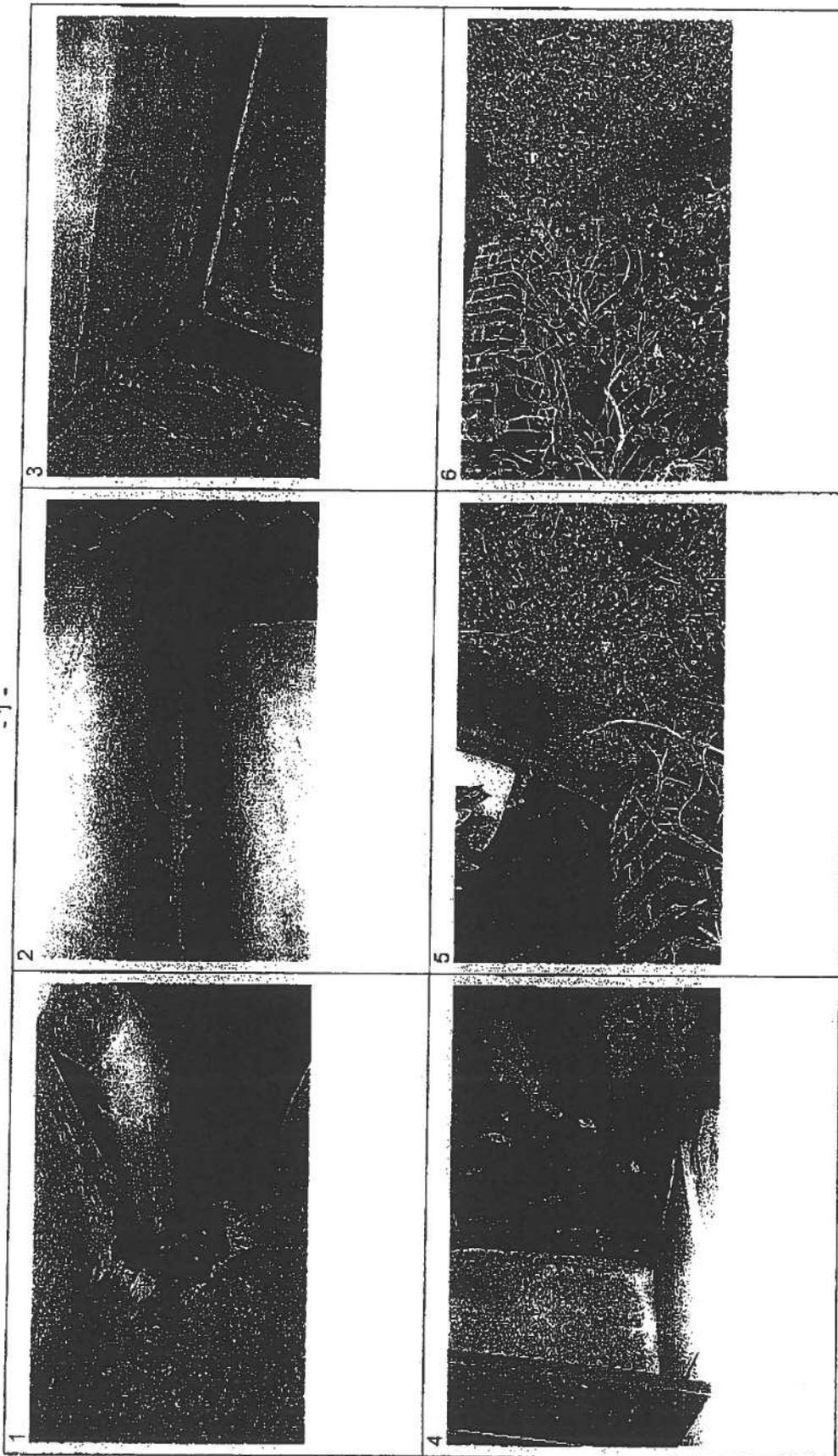
- 2 -



GEPI syndic	Architecte expert :	A la demande de :
RELEVE PHOTOGRAPHIQUE	G-CONCEPT sprl / P. Gillot	ACP Emeraude-Diamond-Saphir clo
Le 03/04/2017	Rue du Duc, 13	Mme Devillers (Gepi) et le conseil de gérance
Rue de Duisburgh, 30 à 1090 Bxl	1150 Bruxelles	

Handwritten signature or initials

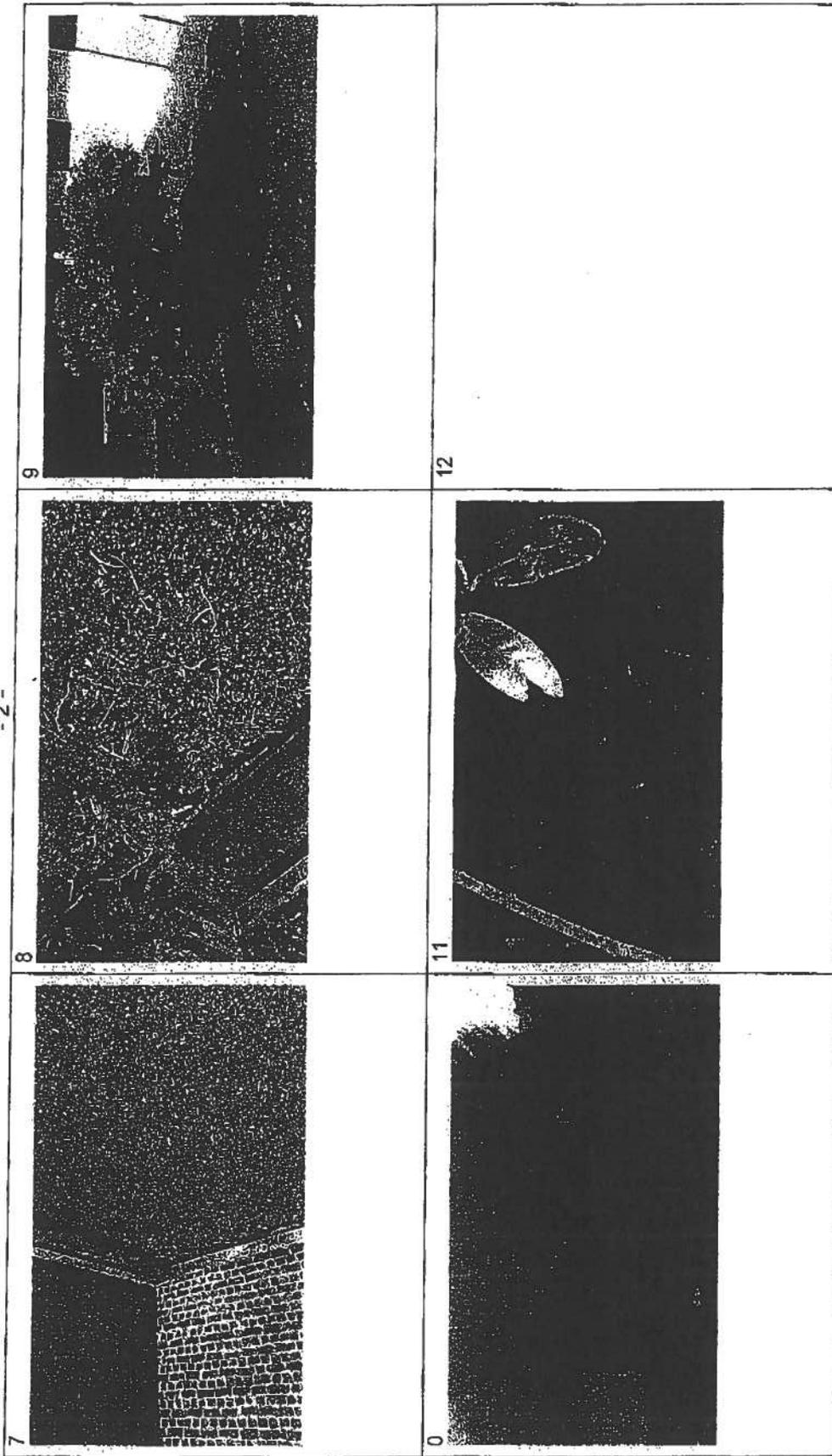
- 1 -



GEPI syndic	Architecte expert :	A la demande de :
RELEVÉ PHOTOGRAPHIQUE	G-CONCEPT sprl / P. Gillot	ACP Emeraude-Diamand-Saphir c/o
Le 13/03/2017	Rue du Duc, 13	Mme Devillers (Gepi) et le conseil de gérance
Rue de Duisburgh, 30 à 1090 Bxl	1150 Bruxelles	

A handwritten signature or set of initials, possibly 'G' or 'S', located at the bottom right of the page.

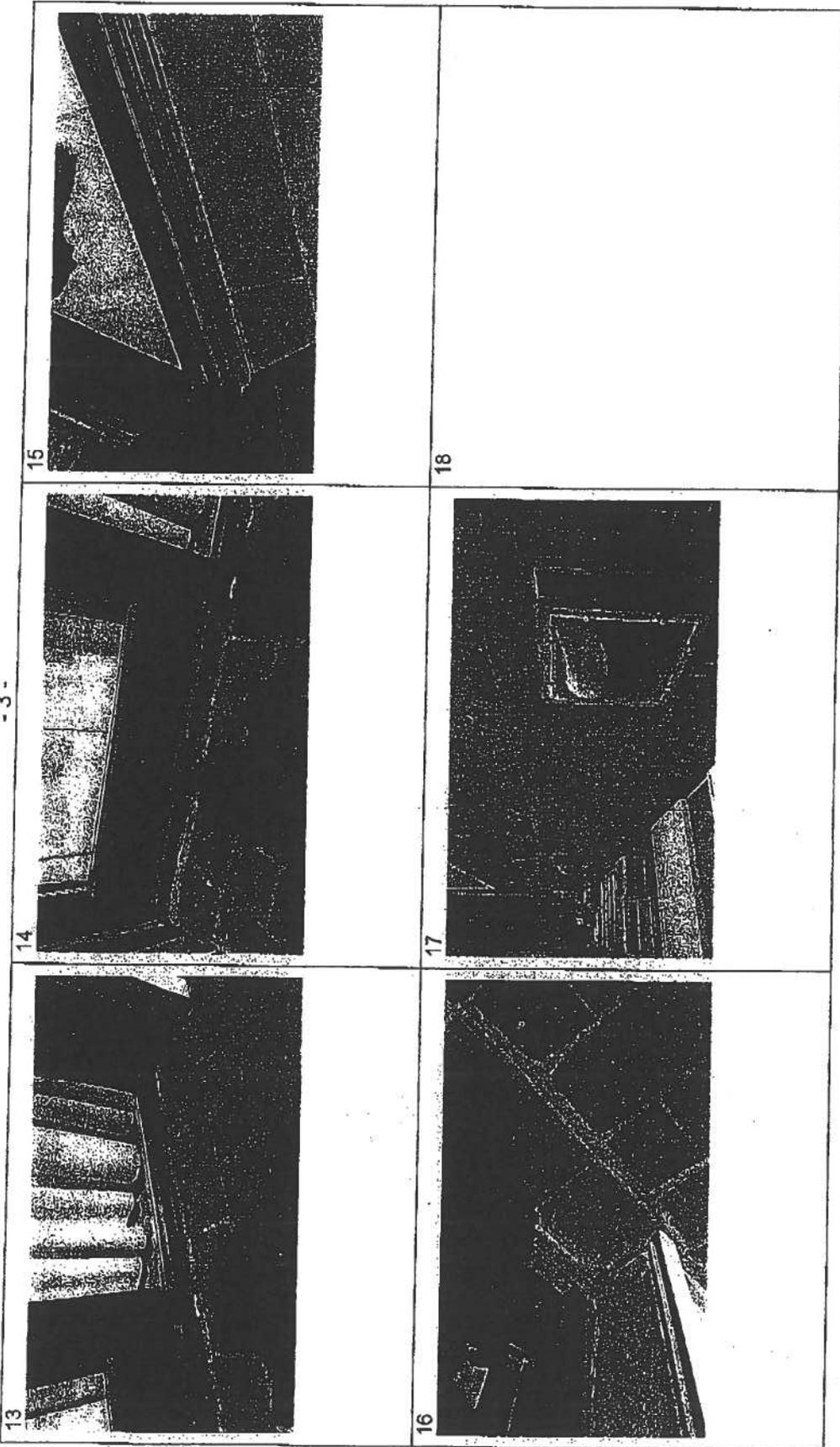
- 2 -



GEPI syndic	Architecte expert :	A la demande de :
RELEVÉ PHOTOGRAPHIQUE	G-CONCEPT sprl / P. Gillot	ACP Emeraude-Diamand-Saphir c/o
Le 13/03/2017	Rue du Duc, 13	Mme Devillers (Gepi) et le conseil de gérance
Rue de Duisburgh, 30 à 1090 Bxl	1150 Bruxelles	



- 3 -



GEPI syndic	Architecte expert :	A la demande de :
RELEVÉ PHOTOGRAPHIQUE	G-CONCEPT sprl / P. Gillot	ACP Emeraude-Diamand-Saphir c/o
Le 03/04/2017	Rue du Duc, 13	Mme Devillers (Gepi) et le conseil de gérance
Rue de Duisburgh, 30 à 1090 Bxl	1150 Bruxelles	

[Handwritten signature]

A.G. 24 avril 2017

Preudhomme

ven. 21-04-17 09:17

À spr1 GEPI <sprigepe1@hotmail.com>;

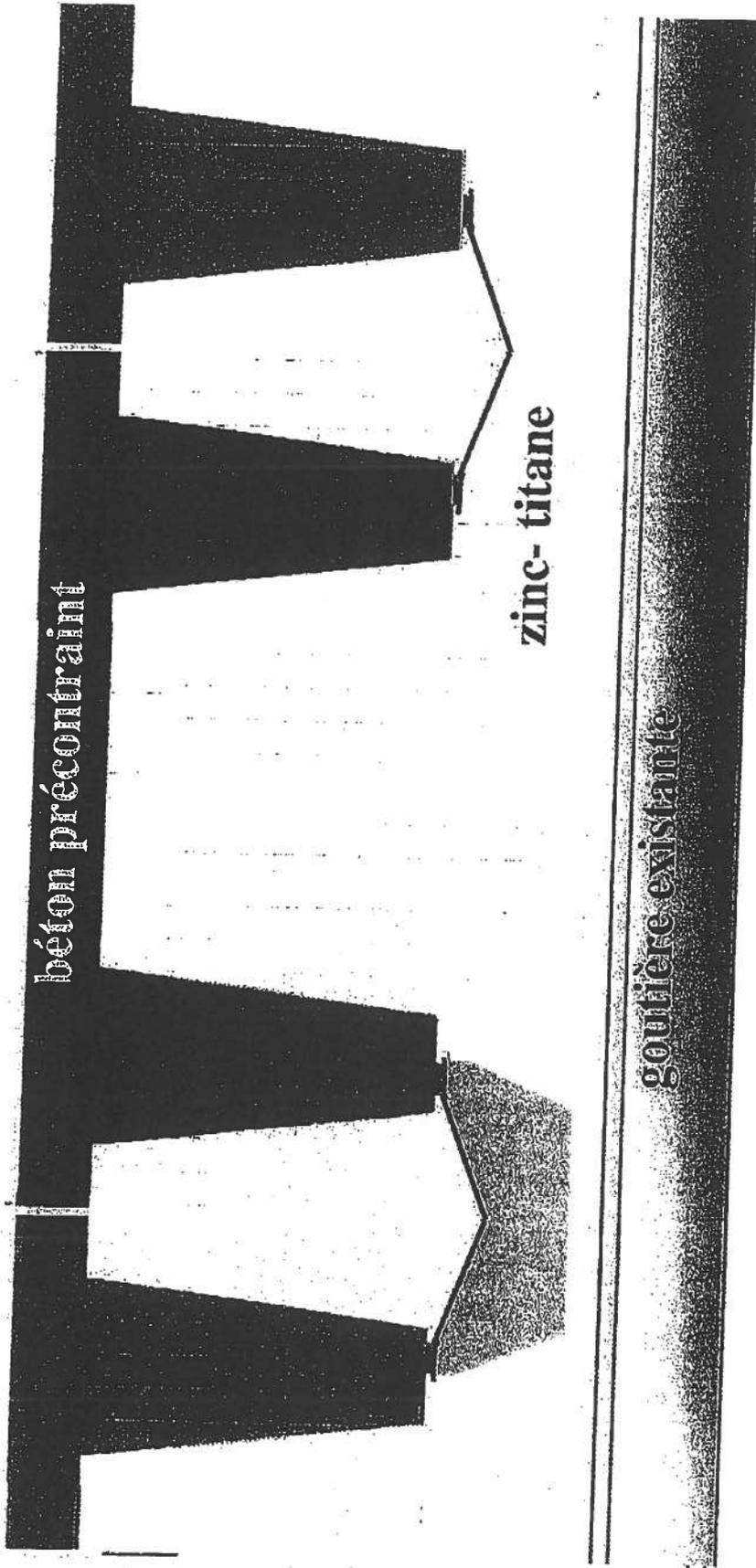
Cc: serge flamion <seyval@hotmail.com>;

2 pièce(s) jointe(s) (738 Ko)

GEPI.docx; Van ECKE.pdf;

Madame,

Je vous prie de trouver les documents ci-joint.
Bien à vous



← Pente : 1cm. par M.



2 m.

2 m 15

ppreudhomme32@gmail.com

Madame,

Concerne : Travaux d'étanchéité de la toiture des garages S-S.

En vue de l'A.G. du 24 avril prochain, je vous prie de trouver ci-joint une proposition concernant les travaux tels que envisagés pour l'étanchéité de la toiture des garages. (démolitions et remises en état - évacuation des décombres - pose d'une étanchéité - pose de nouveaux solins et avaloirs - aménagement floral - pose de *klinkers* pour passage voitures ainsi que le renouvellement du dallage devant les appartements du rez.) représentent un coût qui - après enquête - peut, avec les honoraires d'architecte + TVA, dépasser aisément les **100.000 €**.

A cela s'ajoute les inconvénients des travaux ainsi que l'impossibilité d'accès aux garages durant une bonne partie de ceux-ci.

Tout cela pour des travaux qui ne peuvent pas offrir de garanties dans le temps.

Aussi je me permets de vous faire une contre proposition. (voir documents ci-joints) avec une offre de prix. (Rien n'empêche de faire intervenir la concurrence).

Cette formule offre plusieurs avantages non négligeables :

- 1°/ Moins onéreuse.
- 2°/ Offre plus de garantie dans le temps. Facilités d'accès en cas de problème.
- 3°/ N'exige aucun travaux de démolition (pas de frais d'évacuation de décombres).
- 4°/ Durée des travaux beaucoup plus courte.
- 5°/ Le local ne doit être libéré que durant les heures de travail et les emplacements peuvent être réutilisés le soir.
- 6°/ Pour des raisons budgétaires, il est possible de réduire le coût d'un tiers si on se limite au placement des « gouttières » à l'aplomb des voitures (réduction de 170 m.)
Il est également possible d'étaler ces travaux dans le temps.
- 7°/ Il n'y pas de frais d'honoraires.

Je reste à votre disposition pour toutes informations complémentaires éventuelles.

Veuillez agréer, Madame, l'expression de mes meilleurs sentiments.

P. Preud'homme - architecte.



PIERRE VAN HECKE SPRL

Sanitaire
Plomberie
Détartrage
Chauffage
Toiture
Zinguerie

Copropriété Duysburgh 30-32-34
Rue duysburgh, 32

B-1090 Bruxelles

Bruxelles, le 29 mars 2017

DEVIS

Monsieur,

Conformément à votre demande et suite à la visite de Mr P. VAN HECKE, nous avons l'honneur de vous soumettre par la présente notre meilleure offre pour les travaux à effectuer comme décrit ci-après.

Concerne garage en sous-sol .

Confection à façon en zinc 0.8mm de 520 mètres courant de profilé suivant votre croquis et pose de ceux-ci suivant vos indications reprises sur le dessin en coupe (des poutrelles béton) .

Total pour ce poste	12270€ htva
Tva 6%	736,20€
Montant total TVA comprise	13006,20 €tvac

2000



PIERRE VAN HECKE...

Nos travaux sont réalisés dans les règles de l'art et ce dans les plus brefs délais.

Notre devis comprend :

- la protection adéquate du chantier durant les travaux
- un nettoyage de chantier après travaux
- l'enlèvement hors des lieux de tous décombres dus aux travaux.

Nous restons bien entendu à votre entière disposition pour de plus amples renseignements quant à la compréhension de l'offre.

Nos conditions de paiement :

Acomptes : 30% à la commande des travaux
 30% en début de chantier
 30% avant la fin des travaux
 10% de solde dès réception des travaux.

Taux de TVA : Taux normal de 21%, possibilités de taux réduits à 12% ou 6% selon certaines conditions.

Validité de l'offre : 30 jours.

Voir conditions générales de vente au dos de la première page du présent devis.

En cas d'accord de votre part, veuillez nous faire parvenir la copie du devis signé sur chaque page en faisant précéder votre signature de la mention « lu et approuvé ».

Dans l'espoir d'être honoré par votre accord pour l'exécution de ces travaux auxquels nous apporterons le plus grand soin, nous vous prions d'agréer cher Monsieur, l'expression de nos sentiments les plus dévoués.

Monsieur Preudhomme
Maître d'ouvrage

P. Van Hecke
Gérant

Handwritten signature or initials.

Assemblée Générale statutaire du 24 avril 2017
Résidences « RUBIS-EMERAUDE-SAPHIR »
Rue Duysburgh, 30-32-34
1090 Bruxelles

ORDRE DU JOUR

- 1. Vérification des présences et de la validité de l'Assemblée.
Désignation d'un Président de séance.

578 / nombre) P & R → AG valable
34 / 63
Président séance M. Tishack) OK UPR
Secrétaire séance Syndic

- 2. Approbation du procès-verbal de la ~~1^{re}~~ seconde Assemblée Générale du 25.04.2016

OK UPR approbation PV AG 25/04/2016

→ AG pour au point (5e)

- 3. Examen et approbation des comptes de l'exercice 2016 (du 1^{er} TR 2016 au 4^{ème} TR 2016). Rapport du contrôleur aux comptes.

AG approuve UPR les comptes de l'ex. 2016 du 1^{er} TR 2016 au 4^{ème} TR 2016 inclus.

A collection of approximately ten handwritten signatures in black ink, arranged in a loose horizontal line. Some signatures are more legible than others, with some appearing to contain initials or names like 'NG' and 'P. TO'.

Assemblée Générale statutaire du 24 avril 2017
Résidences « RUBIS-EMERAUDE-SAPHIR »
Rue Duysburgh, 30-32-34
1090 Bruxelles

4. Travaux exécutés et en cours

voir liste.

5. Travaux à examiner et à décider :

a) Problèmes d'étanchéité de la cour arrière :

- 1) Rapport de l'Architecte-Expert, M. GILLOT, sur les problèmes divers d'étanchéité et proposition de solutions techniques

explications données par Mme Denys du bar. Gillet.

- 2) Remplacement partiel des 3 décharges d'eau entre les terrasses arrière et le plafond des garages sous-sol

non à ne pas faire

M. Gillet

[Handwritten signatures and initials]

Assemblée Générale statutaire du 24 avril 2017
Résidences « RUBIS-EMERAUDE-SAPHIR »
Rue Duysburgh, 30-32-34
1090 Bruxelles

3) Désignation de l'Architecte-expert, M. GILLOT, pour l'étude des solutions techniques

AG désigne UPR le bureau d'Architectes de M. Gillo GCONCEPT pour étudier pour prochaine AG 2018:

- sur la rénovation complète de l'échancrure de la halle des garages sous sol
- sur les rénovations locales au joint dilatation entr. pour les façades ext. et pour les garages sous terrasses entres

vain dem. (A) →

b) Abattage d'un sapin et de cottenesters devant le 32 et d'un sapin devant le 30

Après discussions, AG décide UPR:

- d'abattre les 2 sapins et les 2 cottenesters
- de ressemer de la pelouse à leurs places si possible
- de mettre à l'OS AG 2018 d'abattre tous autres arbres des jardins avant et de réaménager les jardins avant.

c) Abattage d'arbres divers dans la cour arrière et du lierre contre la façade des bureaux arrière

Après discussions, AG décide UPR, moins M. Flamorce ses motivations qui est contraire, de reporter ce point pour prochaine AG 2018.

d) Réaménagement des jardins arrière

AG décide UPR de reporter ce point pour prochaine réunion 2018.

Handwritten signatures and initials at the bottom of the page, including a large signature on the left and several smaller ones on the right.

⊕ et rénovation des 4 évacuations des
eaux usées (côté bureaux), à laquelle
il faudrait rajouter la proposition de
M. Prud'Homme de placement des gouttières
au plafond des parkings sous-sol.
Une denys puitte 21h10:



10

Assemblée Générale statutaire du 24 avril 2017
Résidences « RUBIS-EMERAUDE-SAPHIR »
Rue Duysburgh, 30-32-34
1090 Bruxelles

e) Remplacement des compteurs d'eau froide et d'eau chaude par des compteurs radiofréquences

- vote nominal A:
- oui pour placer des nouveaux compteurs EC et EF radiofréquences 150/543€ (27,62%) ^{64,83}
- non pour ne rien faire 382/543€ (70,56%)
- abstention: 41/543€ (7,55%)
- ne rien faire.

f) Pour les ascenseurs: raccourcissement des câbles de traction, remplacement des éclairages de secours, placement de plaques d'identification en cabines et placement de cylindres anti-panique à la salle des machines

AG demande des renseignements supplém. sur les cylindres anti-paniques et de vérifier les éclairages de secours

→ AG mandate ^{UPP} le CC pour décider d'exécuter l'entretien du devis d'ohis de 4157,55€ HTVA ou bien certains postes du devis.

6. Prolongation du permis d'environnement

explications synaltic.

A collection of approximately 15 handwritten signatures and initials in black ink, scattered across the bottom half of the page. Some are simple initials, while others are more complex, stylized signatures.

Assemblée Générale statutaire du 24 avril 2017
Résidences « RUBIS-EMERAUDE-SAPHIR »
Rue Duysburgh, 30-32-34
1090 Bruxelles

7. Acte de base mis en conformité : mandat au Syndic

AG confirme UPR par le syndic, sprl Gem
représenté par Mme DEMUERS, peut aller signer
l'enregistrement de l'Acte de base mis en
conformité auprès du Notaire ROUSSEAU.
Pour mémoire, cet Acte avait été approuvé lors
AG 04/2016.

8. Demandes ou observations relatives aux parties communes, émanant
de toute personne habitant l'immeuble, mais ne disposant pas du droit
de vote à l'Assemblée générale

Néant

9. Renouvellement du Conseil de copropriété

OK UPR AG reconduire le Conseil de copropriété
comme suit :

- P M. Gilles
- ASS M. Tiskant
- ASS M. Flamion

10. Renouvellement du Commissaire aux comptes.

Mme Malhant ne se représente pas.
Mme Hadria accepte d'être commissaire
aux comptes pour l'année 2017 seule et
l'AG l'accepte UPR.

(Handwritten signatures and initials)

Assemblée Générale statutaire du 24 avril 2017
Résidences « RUBIS-EMERAUDE-SAPHIR »
Rue Duysburgh, 30-32-34
1090 Bruxelles

11. Reconstitution du mandat du Syndic

Le syndic signale que son mandat est en cours jusqu'au 01/06/2018.

12. Assurances – Sinistre dégâts des eaux.

- explications sinistre apph. Condegeride/carc sous-sol N. Verke

13. Alimentation du fonds de réserve.

FRES 31/12/2016 = 28390,58€.

→ en 04/2017 avec elim. TR17 = 30830,58€

→ AG décide UPR d'alimenter 2500€ par trimestre du 3TR17 au 2TR18 inclus

(Handwritten signatures and initials)

Mention d'enregistrement

Acte du notaire Nicolas ROUSSEaux à Charleroi le 30-06-2017, répertoire 201701385

Rôle(s): 28 Renvoi(s): 0

Enregistré au bureau d'enregistrement BRUXELLES 3 (AA) le onze juillet deux mille dix-sept (11-07-2017)
Référence ACP (5) Volume 000 Folio 000 Case 13215

Droits perçus: cinquante euros zéro eurocent (€ 50,00)

Le receveur

Mention d'enregistrement

eRegistration - Formalité d'enregistrement

Mention d'enregistrement

Annex.-201701385-BRUXELLES3_AA

Annexe à l'acte du notaire Nicolas ROUSSEAUX à Charleroi le 30-06-2017, répertoire 201701385

Rôle(s): 59 Renvoi(s): 0

Enregistré au bureau d'enregistrement BRUXELLES 3 (AA) le onze juillet deux mille dix-sept (11-07-2017)

Référence ASSP (6) Volume 000 Folio 100 Case 4379

Droits perçus: cent euros zéro eurocent (€ 100,00)

Le receveur

Mention d'hypothèque

Acte du notaire Nicolas ROUSSEaux à Charleroi le 30-06-2017, répertoire 201701385

Transcrit au bureau des hypothèques de : Bruxelles 3
Le onze juillet deux mille dix-sept (11-07-2017)

Montant: deux cent vingt euros (€ 220,00)

Rétribution forfaitaire € 220,00

Total € 220,00

Réf. : 50-T-11/07/2017-09178

Le conservateur des hypothèques

POUR EXPEDITION CONFORME

