

Art. 17. Outre les modifications ci-après il sera ajouté deux articles 17a et 17b qui traiteront respectivement des Assemblées Plénières et des Réunions du Comité de Gestion.

Modifications à l'article 17 :

✓ au titre : le mot " Générales " sera intercalé.

au premier alinéa : le mot " régulière " sera remplacé par " statutaire par bloc ".

le mot " mars " sera remplacé par " octobre ".

✓ Article 17a. Assemblées Plénières extraordinaires.

Il n'y aura pas d'Assemblée Plénière statutaire.

L'Assemblée Plénière sera convoquée par le Comité de Gestion ou par au moins trois membres de celui-ci, aussi souvent qu'il est nécessaire.

Elle doit l'être, en tous cas, lorsque la convocation est demandée par la moitié des propriétaires d'un même bloc ou par, au moins un propriétaire de chacun des six blocs.

En cas d'inaction du Comité de Gestion pendant plus de huit jours, l'Assemblée Plénière peut être convoquée par un des copropriétaires.

✓ Article 17b. Réunion du Comité de Gestion.

Le Comité de Gestion n'est valablement constitué que si tous les membres sont présents, représentés ou dûment convoqués. Il ne peut toutefois valablement délibérer que s'il réunit l'entièreté des voix délibératives (2.000).

Dans le cas où la totalité des voix délibératives ne serait pas réunie, une nouvelle réunion sera convoquée avec le même ordre du jour, le délai de convocation fixé à l'article 15 étant cette fois ramené à au moins trois jours.

A cette seconde réunion, le Comité délibérera valablement quel que soit le nombre de voix délibératives présentes ou représentées.

✓ Toutes les décisions seront prises à la majorité des deux tiers des voix présentes ou représentées, chaque votant disposera du nombre de voix attachées à son bloc (voir article 10.)

Article 17c.

Toutes les assemblées et réunions auront lieu dans l'agglomération bruxelloise.

Art. 18. Ajouter au début de cet article : "De façon générale et sauf stipulation du présent règlement de copropriété ou de l'acte de base, les décisions relatives à la jouissance entretien et réparation des choses communes n'exigent que la majorité simple de l'assemblée et celles relatives à des transformations ou modifications ou embellissements aux parties communes nécessitent une majorité simple de l'assemblée du ou des blocs intéressés ou du complexe suivant le cas et ce pour autant que le coût total des travaux ne dépasse pas par exercice annuel la somme de 100.- F par unité de deux millièmes. Seul le cumul de deux exercices consécutifs est autorisé. Pour toute dépense supérieure à la somme et dans les conditions ci-dessus fixées, une majorité des trois-quarts de la totalité des voix est requise."

Ajouter après le troisième alinéa : " Par dérogation à ce qui précède, chaque assemblée générale aura la faculté de modifier le présent règlement de copropriété quant aux règles qui concernent uniquement son bloc et ce à la majorité des 3/4 de la totalité des voix de son bloc. Néanmoins, dans le cas où il serait fait usage de la faculté prévue par l'article 12b, seule les règles édictées par le présent règlement seront d'application nonobstant toutes autres qui auraient pu être instaurées différemment par chacun des blocs."

Remplacer le quatrième alinéa par : " En cas d'approbation, les dites modifications pourront être transmises si les lois hypothécaires en la matière le permettent. "

A l'avant dernier alinéa, ajouter " sous réserve de la dérogation prévue ci-dessus ". *dans le bloc mixte*

Au dernier alinéa, ajouter in fine : " du complexe."

Art. 19. Cet article sera divisé. Il comprendra un article 19 nouveau qui traitera des décisions de l'Assemblée Plénière et un article 19a qui modifiera l'ex article 19, et un article 19b nouveau " Dérogation".

Article 19. Décisions de l'Assemblée Plénière.

L'Assemblée Plénière décide entre autres :

- 1) de la nomination du Président qui devient de ce fait Président du Comité de Gestion et surveille la gestion de ce Comité;
- 2) de toutes dépenses dépassant dix mille francs et qui concerne le complexe;
- 3) de toutes modifications au complexe ainsi qu'aux parties communes générales (art.9a et éventuellement 9b) et à leur usage.

.../...

- 4) de toute modification aux parties privatives, conformément aux quatre derniers alinéas de l'art. 5 et au dernier alinéa de l'art. 11;
- 5) de la désignation de la Compagnie d'Assurance qui couvrira les risques d'incendie du complexe, mais seulement après l'expiration du délai des contrats existants au moment de la réception;
- 6) de l'exécution des travaux aux parties communes générales, y compris lavage, peinture et restauration des façades ;
- 7) des modifications des montants des assurances ;
- 8) de la non-reconstruction totale, conformément aux articles 18 et 45.
- 9) de toute modification au présent règlement de copropriété, sous réserve de la dérogation prévue à l'article 18.
- 10) de toutes les questions d'intérêt général tel que : bonne tenue du complexe, minima des montants des assurances prévues à l'article 33, application des articles 30, 34, 35, 36, 37, 38, 40, 45;
- 11) des rapports des différents blocs entre eux ;
- 12) de tout ce qui n'est pas prévu au présent règlement;

Article 19a. Décisions des Assemblées Générales.

Chaque Assemblée Générale décide entre autres :

- 1) de la nomination du Gérant, de ses honoraires (art. 21) et de la durée de son mandat;
- 2) reste inchangé ;
- 3) idem
- 4) de toutes modifications à son bloc, ainsi qu'à ses parties communes particulières (art. 9c et 9d) et à leur usage, sous réserve de ce qui est expressément réservé à l'Assemblée Plénière;
- 5) reste inchangé, sous la même réserve ;
- 6) de la désignation de la Compagnie qui couvrira les risques dont question à l'article 33, étant expressément stipulé que l'Assemblée Plénière aura le droit de surveiller l'application de cet article et d'imposer le montant minimum de ces assurances. Ces minima devront être identiques pour chaque bloc;
- 7) de l'exécution des travaux de peinture et autres aux parties communes de son bloc;
- 8) des modifications des montants des assurances en tenant compte des minima prévus au 6 ci-dessus ;
- 9) des modifications au présent règlement de copropriété qui n'intéresseraient que son bloc et en tenant

.../...

compte de ce qui est dit à l'article 18 ;

10) de tout ce qui n'est pas prévu au présent règlement pour l'intérêt commun de tous les copropriétaires du son bloc.

Il est encore rappelé ici que l'Assemblée Plénière reste seule la souveraine maîtresse de l'administration du complexe et que toutes les décisions d'intérêt général qui pourraient être prises par les Assemblées Générales en contradiction avec l'Assemblée Plénière seront considérées, de plein droit, comme nulles et non avenues.

Article 19b. Dérogation.

Comme déjà dit à l'article 12b, il est stipulé que les décisions intéressant au moins deux blocs pourront être prises par chacune des Assemblées Générales statuant régulièrement et séparément à la majorité requise et dans les formes prévues uniquement au présent règlement de copropriété.

Dans le cas où les décisions à prendre intéresseraient, soit les 5 blocs formant l'immeuble à appartements, soit les six blocs formant l'entière du complexe, celles-ci seraient mises au point par le Comité de Gestion lors d'une réunion régulière, puis transmises aux différentes Assemblées Générales par l'intermédiaire de leur gérant. Ces Assemblées Générales statueront alors suivant les règles et dans les formes prévues uniquement au présent règlement. Leur décision sera ensuite transmise au Comité de Gestion, par extraits signés par le Président et le Gérant.

Le Comité constatera alors, en réunion régulière, l'approbation ou la désapprobation du point mis à l'ordre du jour, étant rappelé que la majorité requise au sein de chaque assemblée doit être celle exigée pour l'Assemblée Plénière. Mention de cette approbation ou désapprobation sera faite en marge du procès-verbal de chaque assemblée.

Dans le cas où un bloc n'atteindrait pas la majorité requise, il en serait alors déféré à l'Assemblée Plénière qui déciderait souverainement.

Ce recours à l'Assemblée Plénière n'aura pas lieu si tous les blocs ayant voté favorablement se désistaient purement et simplement.

Ce désistement devra être expressément indiqué.

Art. 20.

Ajouter au titre : Comité de Gestion.

Remplacer le premier alinéa par : Dans chaque bloc il y aura un gérant nommé et remercié par l'Assemblée Générale de ce bloc. Ce gérant pourra ne pas être copropriétaire dans le bloc qu'il gère.

.../...

Remplacement du dernier alinea par :

En principe, le gérant est nommé pour deux ans, à moins que l'Assemblée Générale n'en décide autrement.

Il pourra être réélu, et il aura la mission déterminée à l'article 22.

Ajouter un nouvel alinéa :

Le Comité de Gestion sera formé comme dit à l'article 13a.

Comme le gérant, le dit Comité ne connaît que les propriétaires de l'immeuble à l'exclusion des locataires.

Il aura la mission déterminée à l'article 22a.

Art. 21. Dans le titre supprimer le mot GERANCE

Au paragraphe "e", supprimer : "comme indiqué à l'article 24 paragraphe .e. "

Ajouter in fine : Le mot "immeuble" ci-dessus peut signifier également "bloc" suivant le cas où l'administration s'applique à un bloc proprement dit.

Art. 22. Outre les modifications ci-après, il sera ajouté un article 22a qui aura pour titre "MISSION DU COMITE DE GESTION".

Modifications à l'article 22 :

✓ Le titre devient : " MISSION DU GERANT ".

✓ Au paragraphe 3°, ajouter in fine : "du bloc, des Assemblées Plénières et du Comité de Gestion ".

✓ Au paragraphe 9°, remplacer : " à l'article 19, 2°" par "à l'article 19a, 2°) "

✓ Au paragraphe 10° : ajouter après "aux frais des copropriétaires" les mots "qui ne l'auraient pas fait en temps utile".

Au paragraphe 11° : remplacer le premier alinéa par "Les copropriétaires lui donnent mandat par le présent règlement de copropriété de le faire respecter, ainsi que les décisions des Assemblées Générales ou Plénières, de représenter tous les copropriétaires du bloc vis-à-vis des tiers et de toutes autorités administratives et judiciaires, sans avoir à fournir d'autres preuves que celle de sa nomination.

Il est ajouté un paragraphe 12° et un 13° :

12°) S'il est copropriétaire dans le bloc qu'il gère, représentera celui-ci au "Comité de Gestion", conformément aux articles 13a, 14a, 17b.

S'il n'était pas copropriétaire, le gérant sera remplacé "ipso facto" par le Président du bloc.

.../...

13°) Le gérant a un mandat contractuel et irrévocable aussi longtemps qu'il est en fonction pour assigner en paiement le propriétaire défaillant.

Devant la carence du défaillant, les autres copropriétaires devront suppléer à sa carence et fournir les sommes nécessaires à la bonne marche des services communs. Dans tout l'article il faut lire "bloc" au lieu d'"immeuble".

Article 22b. MISSION DU COMITE DE GESTION.

Le Comité de Gestion, sous la surveillance du Président de l'Assemblée Plénière :

- 1°) fera respecter le présent règlement de copropriété et mettra en application les décisions prises par l'assemblée plénière et éventuellement par les assemblées générales.
- 2°) convoquera l'Assemblée Plénière;
- 3°) harmonisera les rapports entre les différents blocs
- 4°) assurera l'entretien et les réparations de toutes les parties communes générales ;
- 5°) prendra les mesures de surveillance et de sécurité nécessaires ainsi que les mesures de police générale;
- 6°) harmonisera l'entretien et l'esthétique des façades.
- 7°) paiera les primes d'assurances intéressant l'entière-
té du complexe.

En un mot, le Comité de Gestion s'occupera de tout ce qui est relatif à la jouissance et à l'intérêt commun du complexe dans cette jouissance, sauf ce qui est expressément réservé par le présent règlement aux Assemblées Générales et à l'Assemblée Plénière.

Tous les copropriétaires donnent, tacitement et par le seul fait de leur accession à la propriété d'une partie du complexe, mandat et tous pouvoirs au Comité de Gestion à l'effet de : Faire respecter le présent règlement de copropriété et l'acte de base, les décisions de l'Assemblée Plénière, du Comité de Gestion et éventuellement des Assemblées Générales, représenter tous les copropriétaires vis-à-vis de tous tiers et de toutes administrations publiques ou judiciaires, le tout en ce que cela concernerait l'entière-
té du complexe

Le Comité de Gestion répond seul aux demandes au possessoire qui peuvent être faites contre le complexe envisagé dans son ensemble, et à toutes poursuites également au possessoire qui peuvent être exercées contre celui-ci ou contre la collectivité des copropriétaires.

.../...

Il comparait en justice et fait valoir les moyens de défense de ceux-ci, après s'être muni des autorisations requises.

Pour les actions pétitoires, la mise en cause des propriétaires intéressés se fera d'après le droit commun.

Toutes pièces et documents émanant du Comité de Gestion devront être signés par tous les membres votants, qui le composent.

Toute action devant engager l'entière responsabilité du comité devra, pour être valable, être faite par la totalité des membres votants du dit Comité.

Néanmoins, ces membres peuvent se donner procuration l'un à l'autre, aux effets qui précèdent. Dans ce cas, le mandat devra être écrit, exprès et joint aux documents visés. Le mandat général est expressément exclu.

En outre le Comité de Gestion a un mandat contractuel et irrévocable pour assigner en paiement un propriétaire défaillant.

Durant la carence du défaillant, les autres copropriétaires devront suppléer à sa carence et fournir les sommes nécessaires à la bonne marche des services communs.

Le Comité de Gestion ne sera pas rétribué.

Art. 23. " à l'article 22, paragraphe 10 " il faut lire " à l'article 22, paragraphe 9 ".

Art. 24. Outre les modifications ci-après, il sera ajouté un article 24a qui traitera des "DEPENSES DU COMITE DE GESTION" :

Modifications à l'article 24 :

il est ajouté un paragraphe "h" et "i" : h) les dépenses faites par le Comité de Gestion comme dit à l'article 22b et 24a.

i) Les frais d'entretien et de réparation aux parties communes du bloc VI (Garages) seront répartis également entre les vingt et un garages, soit en 21èmes.

Chaque garage paiera sa consommation propre d'électricité suivant le relevé du compteur divisionnaire placé et auquel accès devra être donné au gérant pour en relever l'indice. La différence entre le total des consommations particulières et la consommation générale, sera considérée comme dépense commune au bloc VI.

Il n'y a pas de compteur particulier pour la distribution d'eau au bloc VI et la consommation générale sera donc répartie en parts égales entre tous les copropriétaires de garages.

.../...

Article 24a : CHARGES ET DEPENSES DU COMITE DE GESTION

Les charges et dépenses résultant de l'activité du Comité de Gestion et celles provenant des décisions prises par l'Assemblée Plénière ou suivant le cas par les Assemblées Générales agissant conformément à l'article 19b, seront réparties entre chaque bloc en proportion du nombre de quotités possédées par lui.

Toute dépense s'élevant à dix mille francs maximum sera payée directement et sans formalité aucune par les comptes de gérance particulier à chaque bloc. Il en sera de même des dépenses dépassant ce chiffre et qui seraient relatives à des travaux présentant un caractère d'extrême urgence.

Pour toutes les autres dépenses, le Comité de Gestion devra, préalablement à l'exécution des travaux, constituer, par l'intermédiaire de la gérance de chaque bloc, une provision suffisante pour couvrir le paiement des travaux à effectuer. Dans ce cas aussi, le Comité devra être couvert par l'approbation préalable de toutes les assemblées générales et, en cas de désaccord entre celles-ci, de l'approbation de l'Assemblée Plénière.

Art. 27. Remplacer les mots "en deux catégories" par "en trois catégories".

Ajouter au deuxième alinéa, du paragraphe a après les mots "art. 22 paragraphe 4" : "si elles concernent un bloc, et par le Comité de Gestion même elles dépassent dix mille francs (art. 24a) si elles concernent le complexe."

Ajouter au paragraphe b : "L'accord du Président sera nécessaire pour les réparations et travaux en dessous de quatre mille francs."

Pour les travaux décidés par le Comité de Gestion il y a lieu de se référer à l'article 24a.

Ajouter un paragraphe c : "c) les réparations et travaux non indispensables mais entraînant un agrément ou une amélioration."

Ces travaux devront être demandés par des copropriétaires possédant au moins un quart des voix, et obtenir pour leur exécution la majorité prévue suivant les cas à l'article 18 1er alinéa.

Il est ajouté un article 27a, rédigé comme suit :

Article 27a. ACCES.

Les propriétaires et occupants doivent donner accès par leurs locaux privés pour toutes réparations, entretien et nettoyages des parties communes. Cette disposition ne peut être modifiée.

A moins qu'il ne s'agisse de réparations urgentes, cet accès ne pourra être demandé du 1 juillet au 1 septembre de chaque année.

Si les copropriétaires ou les occupants s'absentaient, ils doivent obligatoirement remettre une clef de leurs locaux privatifs à un mandataire habitant l'agglomération bruxelloise dont le nom et l'adresse devront être communiqués au gérant, de manière à pouvoir accéder aux locaux privatifs si la chose était nécessaire; en cas de non-observance de cette clause, les dégâts occasionnés seront à charge du propriétaire défaillant.

Les copropriétaires et occupants devront supporter, sans indemnité, les inconvénients résultant des réparations et travaux aux choses communes, qui seraient décidées d'après les règles.

Le présent article ne peut être modifié quant au fond.

Art. 28. Au premier alinéa : le mot "Gérant" est remplacé par "Comité de Gestion".

In fine il faut ajouter un nouvel alinéa : Toutes les pièces relatives à ces assurances seront signées par le Comité de Gestion. "

Articles 29 et 30. Le mot "Gérant" est chaque fois remplacé par les mots "Comité de Gestion".

Art. 31. Au premier alinéa : remplacer chaque fois les mots "de l'Assemblée Générale" par "de ou des Assemblées compétentes".

Au deuxième alinéa : ajouter après le mot "réserve" les mots "du ou des blocs intéressés".

Art. 33. Ajouter, dans la première phrase, après le mot "maintenu" les mots "par bloc".

Art. 36, 37, 38, 40, 41, 44, 45: ajouter in fine de ces articles:
" Le présent article ne peut être modifié que par décision de l'Assemblée Plénière ou par les Assemblées Générales conformément à la dérogation prévue à l'article 12b."

Art. 40. Au premier alinéa : ajouter après "terrasses" les mots "en façade à rue."

Art. 44. Remplacer les mots "Assemblée Générale" par "Assemblée Plénière".

Art. 46. Après les mots " de l'Assemblée Générale" ajouter "de leur bloc et de l'Assemblée Plénière".

Art. 47. Ajouter un article 47a, rédigé comme suit :

Article 47a. CLAUSE COMPROMISSOIRE.

Tout différend pouvant surgir relativement à l'acte de base et au présent règlement de copropriété, à leur

.../...

interprétation ou exécution, sans préjudice à ce qui est dit à l'article 47, sera soumis à un arbitre choisi de commun accord par les parties alors en cause, ou à défaut d'accord par Monsieur le Président du Tribunal de première instance de Bruxelles, à la requête de la partie la plus diligente.

Cet arbitre aura les pouvoirs d'amiable compositeur dispensé de suivre les règles du droit et de la procédure et autorisé à juger en équité. Ses décisions seront rendues en dernier ressort et exécutées entre les parties sans appel ni recours quelconque.

Un bloc représenté par son gérant ou le complexe entier représenté par le Comité de Gestion constitue également "une partie".