

MARTIAL BRONSIN

CONSTRUCTEUR

Monsieur Servais STRUYS
53, Diestestraat
LOUVAIN.

Bruxelles, le 1er février 1955

Monsieur,

Concerne Résidence ILE-DE-FRANCE.

En relisant l'acte de base de l'immeuble à appartements multiples dénommé " Résidence ILE-DE-FRANCE " située 46 à 54, rue Emile Claus à XL. - dressé par le Notaire DHONT à St Josse Ten Noode le 19/10/54 - nous relevons une erreur matérielle à la fin du titre " jouissance des jardinets " (au bas de la 24ème page de la copie qui vous a été envoyée).

Après l'énumération des appartements sis au rez-de-chaussée des blocs II, III et IV, il est stipulé à tort:
" Chacun de ces appartements a la jouissance exclusive de jardinet PRECEDANT l'appartement, mais à charge d'entretien ".
- alors qu'il s'agit évidemment du jardinet FAISANT SUITE A l'appartement.

En effet il est bien entendu que, si la jouissance des jardins à l'arrière est réservée au profit des appartements du rez-de-chaussée auquel ils font suite, les jardinets les précédant - par contre - restent partie commune et leur entretien est une charge commune.

Comme il ne semble pas indispensable que la correction de cette erreur se fasse par un acte authentique qui ne manquerait pas d'être fort onéreux, il conviendrait lors de la 1ère assemblée des copropriétaires, de mettre à l'ordre du jour le remplacement dans le texte visé du mot " précédant " par les mots " faisant suite à ".

Afin de régulariser cette situation dès maintenant, nous vous serions reconnaissants de nous retransmettre le double ci-joint de la présente suivi des mots manuscrits " Pour accord " et de votre signature.

De la sorte, vous vous engagez à voter, lors de l'assemblée, en faveur de la rectification de l'erreur susindiquée et vous permettez dès à présent de faire état de cette modification à l'occasion de la vente des appartements intéressés.

Avec nos remerciements anticipés, nous vous présentons,
Monsieur , nos sentiments les meilleurs.

Dr. M. BRONSIN.



MODIFICATIONS A APPORTER AU REGLEMENT DE COPROPRIETE DE
LA RESIDENCE " ILE DE FRANCE ", à Ixelles, rue Emile
Claus, 46 à 54.

✓ Art.1 ✓ Article 1 : remplacer le mot " immeuble " par le terme " c
plexe ".

✓ Art.2 ✓ Article 2 : remplacer le mot " immeuble " par le terme " c
plexe ".

✓ Art.3 ✓ Article 3 : remplacer " l'enduit extérieur des murs limitat
l'appartement tant ceux " par " l'enduit intérieur des murs
limitant l'appartement, tant de ceux "

✓ - ajouter après les mots " et les terrasses avec
leurs vitres, garde-corps, enduits, " la phrase suivante "
(à l'exception du plafond des terrasses à rue ainsi que la
partie frontale du balcon dépassant le garde-corps et les p
liers de soutènement des balcons, qui sont parties communes

✓ - ajouter après " les caves à compteurs " les mot
" et autres à usage commun ".

Les copropriétaires des rez-de-chaussée ont chacun la jouis
sance perpétuelle et, imprescriptible comme accessoire insé
parable de leur appartement, du jardinet arrière faisant su
te à leur appartement. Les frais d'établissement, d'entret
et d'aménagement suivant une esthétique générale, seront à
leur charge entière et exclusive. Ces jardinets devront tou
jours être en bon état d'entretien, faute de quoi le Comité
Gestion s'en chargera aux frais du propriétaire défaillant e
près une mise en demeure par lettre recommandée, laissée sar
suite pendant un mois.

✓ Art.5 ✓ Remplacer les mots " Assemblée Générale " par " Assemblée P
nière ou des Assemblées Générales intéressées ".

✓ Art.7 ✓ Remplacer le mot " Gérant " par " Comité de Gestion ou au Ge
rant intéressé suivant le cas ".

✓ Art.8 ✓ Remplacer les mots " Assemblée Générale " par " Assemblée Gé
nérale intéressée ".

Art.9 Supprimer cet article et le remplacer par les articles 9, 9a
9b, 9c, 9d et 9e, ci-après :

Article 9 : Définition.

Toutes les autres parties du bâtiment non citées à l'article 3, sont réputées "parties communes". Ces parties communes sont et resteront la propriété de tous les copropriétaires du complexe "Résidence ILE de FRANCE" en proportion du nombre de 2.000èmes qui ont été attribués aux éléments privatifs dans l'acte de base susvisé; néanmoins, par suite de l'indépendance des différents blocs qui constituent ce complexe, les propriétaires respectifs dans ceux-ci ont la jouissance exclusive, avec tout ce que cela comporte, de certaines parties communes. Par exemple, à titre énonciatif et non limitatif: ascenseur, chauffage, toiture, escalier, cave, dégagements, porte d'entrée, hall, etc.

Les frais d'entretien, de réparation, de renouvellement, de modification, d'embellissement, d'amélioration et de conservation de ces parties communes, seront à la charge exclusive des copropriétaires dans le bloc à l'usage duquel elles servent.

En conséquence, il est fait dans les articles qui suivent une discrimination entre les parties communes générales et les parties communes particulières.

Pour la facilité du texte, les mots ci-après signifieront :

complexe : ensemble de la Résidence Ile-de-France (appartements et garages).

immeuble : ensemble des appartements.

bloc : ensemble d'appartements ayant le même numéro de police à front de la rue Emile Claus.

bloc I : ensemble d'appartements dont l'entrée se fait par le numéro 46 de la rue Emile Claus.

bloc II : idem par le n° 48.

bloc III : idem par le n° 50.

bloc IV : idem par le n° 52.

bloc V : idem par le n° 54.

bloc VI : ensemble des garages situé au fond de la cour arrière et dont l'entrée se fait par le passage carrossable entre les blocs II et III.

Article 9a :

Sont réputées parties communes générales au complexe (à titre énonciatif et non limitatif): le terrain, les murs de clôture et mitoyennetés vers les propriétés voisines, l'esthétique générale, les jardinets avec leurs murets et piliers les délimitant, l'unité architecturale des façades, le pavage et la bordure des trottoirs, la cabine de haute tension établie dans les sous-sols du bloc IV.

.../...

Article 9b :

Sont réputés parties communes générales à l'immeuble (à titre énonciatif et non limitatif) : les fondations de l'immeuble, les murs de façades (tant sur rue que sur cour) et de refend, les poutres maîtresses et les piliers qui les supportent (en un mot l'ossature de l'immeuble).

Article 9c :

Sont réputées parties communes particulières à chacun des blocs I à V (appartements) auxquels elles appartiennent respectivement, et ce, à titre énonciatif et non limitatif : les corps et têtes de cheminées, les toitures, les enduits et matériaux couvrant les façades et les parties extérieures et plafonds des balcons avant, les cloisons des cages d'escaliers; les poutres, piliers, linteaux, gîtages et voûtes supportant les parquets et carrelages (sauf application de l'article 9b); les allées vers les portes d'entrée de chaque bloc; le hall d'entrée avec sa porte, ses couloirs et dégagements, les escaliers; les paliers; toutes les tuyauteries extérieures et celles traversant verticalement les appartements; les dégagements et escaliers des caves, la porte d'accès vers les sous-sols; les caves à usage commun (chauffage, compteurs, etc...); le réservoir à mazout enterré dans la zone de recul; la chaufferie avec tous ses accessoires et colonnes montantes vers les appartements; l'ascenseur avec ses portes et sa machinerie sur le toit; toute l'installation de sonnerie d'appel et de parlophone (à l'exception des appareils se trouvant dans les appartements qui sont parties privatives); l'installation pour l'éclairage des parties communes; le système d'eau chaude avec ses compteurs; les canalisations d'égoûts; enfin toutes les parties et installations servant à l'usage ou à la commodité des propriétaires d'un même bloc.

Article 9d :

Sont réputées parties communes particulières au bloc VI (garages) et ce, à titre énonciatif et non limitatif : l'allée allant du trottoir à la porte d'entrée carrossable, la porte basculante, le passage carrossable avec ses revêtements et enduits, tant sur sol que sur les murs et au plafond; les piliers et hourdis qui supportent le sol du passage carrossable, la cour arrière; les canalisations des eaux, de l'électricité et des égoûts; les fondations, les poutres, gîtages et hourdis, les toitures, les façades; en un mot tout ce qui sert à l'usage commun de ce bloc.

Il est ici rappelé les dispositions prises dans l'acte de base relativement aux garages, sous le titre "Services généraux des services d'eau et d'électricité déservant le bloc VI sont placés dans les sous-sols du bloc III tout dégât survenant au bloc III du chef de l'exercice de cette servitude sera à la charge entière et exclusive des propriétaires de garages.

.../...

Article 9e :

Etant donné le caractère spécial de la propriété, les copropriétaires sont absolument tenus de conserver l'indivision pour toutes les parties et choses non privatives, sans pouvoir jamais réclamer le partage ou la licitation, conformément au paragraphe 9 de l'article 577 bis du Code Civil.

Il est encore rappelé que, conformément à l'article 9, toutes les parties communes, sans aucune restriction, sont et resteront la propriété de tous les copropriétaires; la division en parties communes générales et particulières étant une fiction établie de commun accord afin de permettre une administration plus aisée du complexe.

Art. 10.

X Ajouter " in fine " :

Néanmoins, et par dérogation conventionnelle, toutes les dépenses relatives aux parties communes autres que celles générales au complexe se répartiront entre les copropriétaires du ou des blocs intéressés, en principe, en proportion des quotités afférentes à ce ou ces blocs.

La base du calcul s'établirait comme suit :

- a) pour le bloc I : en 406èmes, étant le total des quotités afférentes aux appartements de ce bloc,
- b) pour le bloc II : en 376èmes, pour la même raison,
- c) pour le bloc III : en 310èmes,
- d) pour le bloc IV : en 376èmes,
- e) pour le bloc V : en 406èmes,
- f) pour le bloc VI : en 126èmes.

Pour ce qui concerne les dépenses relatives aux parties communes générales de l'immeuble (art.9b), la base du calcul sera la somme des quotités afférentes aux blocs I à V, soit donc : en 1874èmes.

Toutes dépenses relatives à des parties communes dont deux blocs auraient l'usage (par exemple : descentes d'eaux pluviales, murs mitoyens entre deux blocs, etc...), seront tout d'abord attribués pour moitié à chacun des blocs intéressés, puis réparties entre les copropriétaires de ceux-ci.

✓ Art. 11.

✓ Remplacer au premier alinéa les mots " de l'ensemble." par " du complexe Résidence ILE de FRANCE." et y ajouter " Toutefois des bacs et pots de fleurs ou d'arbustes sont autorisés à condition de ne constituer aucun danger ou inconvénients pour quiconque. "

.../...

✓ Remplacer au deuxième alinéa les mots " l'Assemblée Générale " par " les Assemblées Générales des blocs I à V ou suivant le cas par l'Assemblée Plénière, "
Au dernier alinéa remplacer "dernier paragraphe" par "avant dernier paragraphe"

U Art. 12 ✓ Diviser cet article en articles 12 et 12a et 12b qui seraient établis comme suit :

✓ Article 12 : Administration.

L'administration du complexe " Résidence Ile-de-France " se fera par l'intermédiaire, savoir :

✓ A.- pour chaque bloc, d'une ASSEMBLEE GENERALE des copropriétaires de ce bloc qui, en principe, aurait dans ses attributions tout ce qui est relatif aux parties communes particulières (art. 9c et 9d). Il y aura un gérant par bloc.

✓ B.- d'une ASSEMBLEE PLENIERE de tous les copropriétaires du complexe (blocs I à VI inclus) qui restera la souveraine maîtresse de l'administration. Cette Assemblée Plénière déciderait de toutes les questions relatives aux parties communes générales (art. 9a) et de toutes celles requérant l'unanimité complète, ainsi que des questions pour lesquelles le Comité de Gestion et/ ou les Assemblées Générales se révéleraient incompetentes ou incapables de se mettre d'accord. Cette Assemblée Plénière sera représentée par un Comité de Gestion composé des gérants et Présidents de chaque bloc ainsi que du Président de l'Assemblée Plénière.

✓ Article 12a.

Cet article comprendra l'ancien article 12, sauf les modifications ci-après :

✓ au premier alinéa : ajouter après " de l'Assemblée Générale des copropriétaires " les mots " de leur bloc et de l'Assemblée Plénière des copropriétaires de tout le complexe ",

pluriel, mettre le mot " constituée " au

✓ au troisième alinéa : remplacer les mots " de l'Assemblée Générale " par " des Assemblées Générales et Plénières ",

✓ au quatrième alinéa : remplacer les deux premières lignes par : " Les Assemblées Générales qui donnent mandat à leur gérant et l'Assemblée Plénière qui donne mandat au Comité de Gestion, de faire exécuter leurs décisions, les chargent également ..."

✓ Article 12b.

Par dérogation à l'article 12, mais exception faite

pour les points requerrant l'unanimité complète, toutes les décisions intéressant au moins deux blocs, pourront être prises par chacune des Assemblées Générales intéressés, statuant régulièrement et séparément à la majorité requise. Ces Assemblées Générales devront être constituées et délibérer suivant les règles propres à l'Assemblée Plénière

Art. 13. ✓ Outre les modifications à cet article, il sera ajouté un article 13a qui traitera de la composition du Comité de Gestion.

Modification à l'Article 13.

✓ Premier alinéa : à remplacer par : " Les Assemblées Générales se composeront de tous les copropriétaires d'un même bloc. L'Assemblée Plénière, elle, se composera de tous les copropriétaires du complexe".

✓ Article 13a. Composition du Comité de Gestion.

Le Comité de Gestion sera composé des gérants de chacun des six blocs. Ces gérants représenteront respectivement les copropriétaires de ceux-ci et les engageront par leurs votes et décisions en vertu du mandat tacite qui leur sera conféré par suite de leur nomination par les Assemblées Générales. Ce mandat revêtira un caractère inséparable de leur nomination et uniquement révocable comme elle.

Chaque gérant sera, dans la mesure du possible, toujours assisté à titre consultatif, par son Président.

Dans le cas où un gérant ne serait pas propriétaire dans le bloc qu'il gère, ses fonctions dans le Comité de Gestion seront alors dévolues de plein droit au Président du dit Bloc; ce gérant assistera alors aux séances à titre consultatif.

Les membres votants du Comité pourront se faire représenter par le Président de leur bloc ou, en cas d'empêchement de celui-ci par un des copropriétaires de ce bloc. Dans ce cas, le mandat sera identique à celui dont question à l'article 13, mais il devra être renouvelé pour chaque séance du Comité.

Les membres à titre consultatif pourront toujours se faire représenter par un copropriétaire du bloc. Ce mandat pourra être verbal.

✓ Art. 14. Outre les modifications à cet article, il sera ajouté un article 14a qui traitera du bureau du Comité de Gestion.

Modifications à l'article 14 :

Le titre deviendra " BUREAUX DES ASSEMBLÉES ".

Aux premier et deuxième alinéas : seront modifiés comme suit :

" Un Président sera nommé par chaque Assemblée pour la durée que chacune d'elle déterminera ".
" Le secrétariat sera confié au Gérant s'il s'agit d'une Assemblée Générale et au Comité de Gestion s'il s'agit d'une Assemblée Plénière. "

Le troisième alinéa sera remplacé par :

" Les délibérations des Assemblées sont constatées par des procès-verbaux transcrits dans un registre spécial pour chacune des Assemblées et signés par le Président, le gérant et au moins deux des copropriétaires présents. Ces procès-verbaux pourront également être établis sur feuilles volantes et conservés dans un classeur ad hoc ; dans ce cas, outre les signatures prévues ci-dessus, chaque feuillet composant le procès-verbal devra être coté et paraphé par les mêmes personnes ; de plus, chaque procès-verbal devra porter un numéro d'ordre et mention de ce numéro et de la date de l'Assemblée devra obligatoirement être faite dans le registre spécial dont question ci-dessus. Cette mention sera signée par les mêmes personnes. "

" Le gérant ou le Comité de gestion, suivant le cas, a la garde de ces registres. Tout copropriétaire peut demander à les consulter sans déplacement pour le détenteur et en sa présence. "

" Ne seront accessibles aux copropriétaires que les documents de l'exercice en cours et ceux de l'exercice précédent, à l'exclusion de tout autre. "

Article 14a. BUREAU DU COMITE DE GESTION.

La présidence du Comité est dévolue de plein droit au Président de l'Assemblée Plénière qui aura voix consultative seulement. Néanmoins en cas de partage, sa voix sera prépondérante.

En cas d'absence, la présidence sera confiée au président de bloc présent, le plus âgé.

Le secrétariat sera confié à un des membres.

Les délibérations du Comité de Gestion sont constatées par des procès-verbaux transcrits dans un registre spécial et signés par les membres présents.

Les dispositions de l'article 14, troisième alinéa sont d'application.

Les gérants prendront copie, soit en entier, soit par extrait littéral, de ces procès-verbaux et les annexeront dans les registres ou classeurs de leur bloc.

.../...

Toutes pièces et documents émanant du Comité de Gestion devront être signées par tous les membres votants, mais les dispositions de l'article 13a peuvent être appliquées.

Art. 15. ✓ au premier alinéa, remplacer " à l'Assemblée Générale " par " aux Assemblées ou au Comité de Gestion ".

✓ " ou suivant le cas, du Comité de Gestion " ajouter après " Gérant " les mots

✓ au deuxième alinéa : *!! ajouter au numérateur*

L'ordre du jour est arrêté par celui qui convoque. Tous les points de l'ordre du jour doivent être indiqués clairement en excluant les " divers " à moins qu'il ne s'agisse de choses de très minime importance.

Les délibérations ne peuvent porter que sur les points mentionnés à l'ordre du jour indiqué dans la convocation.

✓ au troisième alinéa : intercaler entre " envoyées " et " dix jours ", les mots " au moins ".

✓ ajouter in fine de cet article :

" En ce qui concerne, les réunions du Comité de Gestion, les convocations seront faites, sauf urgence ou au cas où les membres consentiraient à se réunir sans délai, quatre semaines à l'avance, de façon à permettre à chacun des gérants de convoquer préalablement, si besoin était, une Assemblée Générale de son bloc. "

Art. 16. ✓ Remplacer le deuxième alinéa par : " Si ce quantum n'est pas atteint, une deuxième Assemblée peut être convoquée de la même manière avec le même ordre du jour qui indiquera qu'il s'agit d'une deuxième Assemblée mais le délai de convocation pourra être réduit à cinq jours francs au moins. Cette deuxième Assemblée délibèrera valablement quel que soit le nombre de copropriétaires présents ou représentés, sauf toutefois sur les points de l'ordre du jour requérant une majorité spéciale. "

✓ Ajouter à l'avant-dernier alinéa : " Les mandats seront annexés au procès-verbal de l'assemblée et paraphés par le Président, le Gérant et au moins deux des copropriétaires présents. "

✓ au dernier alinéa, remplacer " à l'article 12 " par " aux articles 12a et 12b ".

✓ in fine ajouter le paragraphe suivant : " Seuls les copropriétaires ou leur mandataire et le gérant seront admis dans le local où se tient la réunion, sauf bien entendu autorisation donnée à l'unanimité des copropriétaires présents. "