



Etude
de Maître Jean-François TAYMANS
Notaire à Bruxelles

COPIE

Jean-François TAYMANS, Notaire
S.P.R.L. - R.S.C. Bxl 1898
Rue du Midi 146-1000 Bruxelles

Rép. n° 12.274

JFT/DD\03.367

" ASSOCIATION DES COPROPRIÉTAIRES DE L'IMMEUBLE GAZELLE,
SIS À UCCLE, AVENUE DE LA GAZELLE,
EN ABRÉGÉ "GAZELLE" "
Société civile sous forme de société coopérative
à responsabilité limitée
à 1180 Uccle, avenue de la Gazelle, 54

CONSTITUTION - NOMINATIONS

L'AN DEUX MIL TROIS.

Le dix-sept octobre.

Devant Nous, Jean-François TAYMANS, notaire de résidence à Bruxelles,

ONT COMPARU :

1. -

2. -

3. -

4. -

5. -

6. -

7. -

8. -

9. -

10.-

11.-

12.-

13.-

14.-

15.-

16.-

17.-

Procurations

L'identité des comparants en personne et des mandataires est attestée au vu de leur carte d'identité.

Lesquels nous ont requis de dresser acte des statuts d'une société civile à forme de société coopérative à responsabilité limitée qu'ils déclarent constituer comme suit :

TITRE I^{er}. - FORME, DENOMINATION, SIEGE, OBJET, DUREE.

Article 1^{er}. - La société adopte la forme de société coopérative à responsabilité limitée.

Elle est dénommée "Association des copropriétaires de l'immeuble "GAZELLE", sis à Uccle, avenue de la Gazelle", en abrégé "GAZELLE".

La dénomination abrégée pourra être employée séparément.

Article 2. - Le siège social est établi à Uccle, avenue de la Gazelle, 54, boîte 29.

Lorsque l'immeuble dont la construction est projetée sera entièrement achevé, et que la société entamera la réalisation de la seconde partie de son objet social, ainsi qu'il sera dit à l'article 3 ci-après, le siège social sera transféré dans l'immeuble.

Ce transfert fera l'objet d'une publication aux annexes du Moniteur belge, à la diligence du syndic.

Article 3. - La société a pour objet :

a) *dans un premier temps*, de prendre en bail emphytéotique un terrain sis à Uccle, à front de l'avenue de la Gazelle, propriété de la société civile sous forme de société coopérative à responsabilité limitée "Cobralo", ayant son siège à 1180 Uccle, avenue de la Gazelle 54 b29 de faire dresser les plans d'un immeuble à appartements multiples, qui sera érigé sur le dit terrain, de placer cet immeuble sous le statut de la copropriété et de l'indivision forcée, en créant un certain nombre de lots privatifs conformément aux articles 577-2 à 577-14 du code civil, de céder les lots privatifs, partie sous la forme de cession de droits emphytéotiques qui lui auront été concédés sur le terrain, partie sous forme de vente des constructions :

* aux coopérateurs membres de la société, le tout conformément à la convention intervenue le huit octobre mil neuf cent nonante-six entre la Région de Bruxelles-Capitale et l'association sans but lucratif Fédération des Sociétés Coopératives de Logements à Bruxelles (en abrégé FESOCOLAB), et à ses avenants du vingt-huit novembre mil neuf cent nonante-six, du vingt-huit mai mil neuf cent nonante-huit et du douze juillet deux mille, ainsi qu'à toutes autres conventions complémentaires ou modificatives intervenues entre les mêmes partenaires concernant le même objet.

* à des tiers.

A ces effets, la société pourra accomplir toutes opérations généralement quelconques, financières, mobilières ou immobilières se rapportant directement ou indirectement à son objet.

b) *dans un second temps*, c'est-à-dire lorsque tous les lots privatifs auront été vendus, la construction sera achevée et les lots privatifs auront fait l'objet d'une réception provisoire, l'objet social sera limité à la conservation et l'administration de l'immeuble, au sens de l'article 577-5 paragraphe 3 du code civil, ainsi qu'à tout autre objet que, dans l'avenir, la loi permettrait à une association de copropriétaires d'adopter.

L'entrée en vigueur de cette seconde partie de l'objet social sera confirmée par l'assemblée générale qui sera convoquée, par le conseil de gérance, dès la réception provisoire des parties communes de l'immeuble. Si à ce moment, certaines parties privatives n'ont pas encore fait l'objet d'une réception provisoire,

cette assemblée générale extraordinaire sera convoquée dès la dernière réception provisoire d'une ou des parties privatives de l'immeuble.

Article 4. - La société est constituée pour une durée illimitée.

TITRE II. - CAPITAL, PARTS SOCIALES, RESPONSABILITE.

Article 5. - Le capital social n'est limité que par l'interdiction, qui entrera en vigueur en même temps que la seconde partie de l'objet social défini à l'article 3, faite à une association de copropriétaires de posséder un autre patrimoine que les meubles nécessaires à l'accomplissement de son objet social, sauf suppression dans l'avenir de cette limitation légale.

La part fixe du capital est de dix-huit mille six cents euros (eur 18.600,-).

Article 6. - Le capital social est représenté par des parts sociales d'une valeur nominale de un euro quatre-vingt-six cents.

Sous réserve de la libération de la part fixe du capital à concurrence de six mille deux cents euros (eur 6.200), chaque part doit être libérée d'un quart au moins.

Lors de l'entrée en vigueur de la seconde partie de l'objet social, chaque associé devra disposer d'autant de parts sociales que de dixmillièmes représentés par son lot privatif dans les parties communes.

Le cas échéant, la valeur nominale des parts sociales sera modifiée.

Article 7. - Les parts sociales sont nominatives. Elles sont indivisibles à l'égard de la société qui a le droit, en cas d'indivision, de suspendre les droits afférents aux parts jusqu'à ce qu'un seul des indivisaires ait été reconnu comme propriétaire à son égard.

Article 8. - La transmission des parts sociales n'est possible que pour autant qu'elle s'accompagne de la transmission du lot privatif correspondant, dans les conditions prévues à l'article 10 ci-après.

Article 9. - Les associés ne sont passibles des dettes sociales qu'à concurrence de leurs apports.

Il n'existe entre eux ni solidarité, ni indivisibilité.

TITRE III. - ASSOCIES.

Article 10. - Sont associés :

A. *pendant la réalisation de la première partie de l'objet social*, les signataires du présent acte, ainsi que toutes les personnes qu'ils admettraient comme

associé. Cette décision devra être prise à l'unanimité des signataires du présent acte, pour autant qu'ils soient encore associés. Le refus d'admission ne devra pas être motivé.

Les coopératives de copropriétaires regroupent en leur sein, à l'exclusion de tout autre membre, des personnes physiques qui, au moment de la passation de l'acte :

- ne possèdent pas, en pleine propriété ou en usufruit, un bien immobilier affecté au logement ou à usage professionnel et dont le revenu cadastral est supérieur à sept cent quarante-quatre euros (eur 744,-).

- occupent un logement social dans la Région de Bruxelles-Capitale ou n'ont pas bénéficié pour l'avant-dernière année de l'acquisition d'un revenu globalement imposable supérieur à quarante-quatre mille cent dix-huit euros (eur 44.118), majoré de quatre mille cent dix-huit euros (eur 4.118) pour la première personne à charge et de deux mille cinquante-neuf euros (eur 2.059) pour chaque personne supplémentaire à charge. Ces montants sont adaptés au premier janvier de chaque année en fonction de l'évolution de l'indice des prix à la consommation, l'indice de départ étant celui de novembre mil neuf cent nonante-neuf.

Conditions particulières relatives à l'usage et à la cession des lots privatifs qui seront acquis par les associés.

1. Usage du bien.

Sauf cas de force majeure, l'acquéreur devra occuper le bien et y fixer son domicile principal dans les six mois de la réception provisoire.

En conséquence, il s'interdit de donner en location le bien vendu, de le grever d'un droit réel d'usage ou d'habitation, et d'une façon générale d'en donner à un tiers la jouissance sous une forme ou sous une autre.

L'acquéreur pourra toutefois partager la jouissance du bien avec son conjoint, son cohabitant légal, son partenaire (en cas d'union libre stabilisée), ses ascendants, ses descendants ou ses frères et sœurs, pour autant que ces personnes forment avec lui un ménage commun.

A défaut pour l'acquéreur de respecter l'interdiction de concéder à un tiers un droit de jouissance, il sera redevable au vendeur d'une indemnité égale à une fois et demi la valeur locative du bien, déterminée le cas échéant par expert désigné par le juge de paix du canton où est situé l'immeuble, pour toute la période d'occupation.

Seront notamment considérés comme cas de force majeure, selon les circonstances:

- l'obligation de séjourner durablement à l'étranger pour raisons professionnelles,
- l'hospitalisation de longue durée ou la nécessité d'un placement en maison de repos,

- la situation d'attente résultant de la liquidation d'une succession, dans le cas où le ou les propriétaires du bien l'auraient recueilli dans la succession d'un associé-coopérateur et seraient dans l'impossibilité de le mettre immédiatement en vente en raison d'un litige successoral, pour autant qu'ils diligentent les démarches nécessaires pour le résoudre amiablement ou judiciairement.

2. Vente du bien.

Pendant une période de dix ans suivant la date de l'acte authentique d'acquisition, la vente ne pourra s'effectuer qu'en cas de force majeure.

Dans tous les cas, l'acquéreur devra offrir le bien par priorité à la société immobilière de service public (SISP) propriétaire du terrain. Celle-ci aura, "pendant une durée de six mois à compter de la notification de l'offre, la faculté de l'acquérir pour un prix égal au prix d'acquisition, revalorisé selon les modalités fixées ci-après pour le calcul de la plus-value.

La SISP dispose du droit de céder le bénéfice de cette offre de vente à toute personne de son choix.

A l'issue de ce délai de six mois, et pendant une durée supplémentaire de six mois (c'est-à-dire jusqu'à l'expiration d'un délai de un an après la notification de l'offre), l'acquéreur ne pourra vendre le bien qu'au profit de personnes physiques remplissant les conditions prévues à l'article 10 des présents statuts. Il ne pourra refuser l'offre d'acquérir qui lui serait notifiée par une personne physique remplissant les dites conditions.

A défaut de vente ou de notification d'une offre d'acquérir dans le délai et les conditions fixées ci-dessus, l'acquéreur sera libre de vente à toute personne de son choix.

3. Donation du bien.

La donation du bien est prohibée de façon absolue pendant les dix premières années de l'occupation. Au-delà de cette période, elle ne peut être effectuée qu'en faveur de descendants, d'ascendants, de collatéraux, d'un conjoint ou d'un cohabitant légal, d'un partenaire (en cas d'union libre stabilisée), et pour autant que ces personnes remplissent les conditions prévues à l'article 10 des statuts prémentionnés.

La force majeure ne pourra jamais être invoquée.

4. Transmission à cause de mort.

La transmission du bien à cause de mort, qu'elle soit légale ou testamentaire, n'est soumise à aucune restriction lorsqu'elle a lieu en faveur de descendants, d'ascendants, de collatéraux, d'un conjoint, d'un cohabitant légal ou d'un partenaire (en cas

d'union libre stabilisée). Dans les autres cas, elle ne sera possible qu'au profit de personnes physiques remplissant les conditions prévues à l'article 10 des statuts du vendeur. Si ces personnes ne remplissent pas ces conditions, elles devront mettre le bien en vente, dans les conditions prévues au point 2. ci-dessus.

5. Force majeure.

L'existence du cas de force majeure sera apprécié par le conseil de gérance de la société constituée aux termes du présent acte, sous réserve du droit de l'acquéreur de contester le bien-fondé de sa décision devant le juge de paix du can-ton où est situé l'immeuble dans le mois de la notification, par recommandé, de cette décision.

6. Abandon de la plus-value.

Dans tous les cas de cession entre vifs à titre onéreux, la plus-value réalisée par le cédant sera abandonnée à l'association des copropriétaires.

Le montant de la plus-value visée à l'alinéa précédent est égal à la différence entre le prix de cession du bien et le prix pour lequel il a été acquis, ces prix étant établis comme suit :

- a) le prix de cession du bien est le prix exprimé dans l'acte de cession ou, si elle lui est supérieure, la valeur vénale qui servira à la perception du droit d'enregistrement; ce prix ou cette valeur seront, le cas échéant, diminués des frais que le propriétaire du lot privatif justifiera avoir faits ou supportés en raison de la cession du bien;
- b) le prix d'acquisition du bien est le prix pour lequel le bien a été acquis à titre onéreux par le propriétaire du lot privatif ou, s'il l'a acquis par donation, le prix auquel le donateur lui-même l'avait précédemment acquis; ce prix sera toutefois majoré des frais d'acquisition ou de mutation et des impenses qui, à défaut pour le propriétaire du lot privatif de faire la preuve de montants supérieurs, sont fixés à vingt-cinq pour cent du prix d'acquisition, le prix ainsi majoré étant en outre indexé sur la base de l'indice-santé, l'indice de base étant celui du mois précédant la date de l'acquisition, et le nouvel indice étant celui du mois précédant la date de la cession.

B. A partir de l'entrée en vigueur de la seconde partie de l'objet social, à l'exclusion de toute autre, toute personne devenue propriétaire d'un lot privatif dans l'immeuble visé par les présents statuts.

Article 11. - Les associés ne sont autorisés ni à démissionner, ni à demander le remboursement de leur part.

Ils ne peuvent être exclus de la société.

TITRE IV. - ADMINISTRATION ET CONTROLE.

SECTION 1 : PENDANT LA RÉALISATION DE LA PREMIÈRE PARTIE DE L'OBJET SOCIAL :

Article 12. - La société sera administrée par un conseil de gérance composé d'un nombre obligatoirement impair de membres, mais de sept membres au plus, associés ou non, nommés par l'assemblée générale des associés pour une durée qu'elle fixe.

Article 13. - Le mandat de membre du conseil de gérance est gratuit ou rémunéré selon la décision et les modalités adoptées par l'assemblée générale qui procède à leur nomination.

Article 14. - a) En cas de vacance d'une place de membre du conseil de gérance, ce dernier peut pourvoir à son remplacement, jusqu'à ce que l'assemblée générale suivante en décide de manière définitive.

Le membre du conseil de gérance qui remplace un autre achève le mandat de celui-ci.

b) Le conseil de gérance choisit parmi ses membres un président.

Il se réunit aussi souvent que l'intérêt de la société l'exige, sur convocation de son président. Il doit aussi être convoqué lorsque deux de ses membres le demandent.

Les réunions ont lieu au siège social ou à l'endroit indiqué sur la convocation.

Le conseil ne délibère valablement que si la moitié de ses membres est présente ou représentée. Tout membre peut donner par écrit, télégramme, télécopie, courrier électronique ou tout autre moyen de transmission mandat à un autre membre pour le remplacer à la réunion du conseil et y voter en son lieu et place.

Assistent également de droit aux réunions du conseil de gérance :

- les commissaires du Gouvernement qui exerceront leur mandat à titre gratuit,
- un délégué de la société immobilière de service public propriétaire du terrain sur lequel sera édifié l'immeuble visé par les présents statuts, qui exercera son mandat à titre gratuit.

Les commissaires du Gouvernement, l'un désigné par le Ministre ou le Secrétaire d'Etat chargé du logement, l'autre par le Ministre du Budget, ainsi que le délégué du pouvoir public ou de la société immobilière de service public, pourront suspendre les décisions du conseil de gérance et les transmettre aux Ministres en vue de leur annulation.

L'inobservance des décisions de suspension ou d'annulation peut faire perdre le droit aux avances récupérables dans la convention du huit octobre mil neuf cent nonante-six visée à l'article 3 ci-dessus. Si l'annulation n'est pas signifiée par lettre recommandée à la société dans les deux mois de la décision du conseil de gérance, cette décision est considérée comme valable et la suspension est levée.

c) Les décisions du conseil sont prises à la simple majorité des membres présents, et font l'objet de procès-verbaux consignés dans un registre spécial et signés par la majorité des membres présents ou représentés.

Les copies ou extraits à produire en justice ou ailleurs sont signés par le président du conseil ou par deux de ses membres.

d) Le conseil est investi des pouvoirs les plus étendus pour poser tous les actes de gestion et de disposition entrant dans le cadre de l'objet social, à l'exception de ceux que la loi ou les statuts réservent à l'assemblée générale.

e) Le conseil peut déléguer ses pouvoirs, en tout ou en partie, à un ou plusieurs de ses membres ou à des tiers.

Ainsi, il peut notamment confier la gestion journalière de la société à un de ses membres, qui porte le titre de gérant-délégué, ou à un tiers.

Le conseil détermine la rémunération attachée aux délégations qu'il confère.

f) La société est valablement représentée dans tous les actes, y compris ceux où interviennent un fonctionnaire public ou un officier ministériel ou en justice, par deux membres du conseil de gérance agissant conjointement ou par le président du conseil agissant seul.

Ils n'ont pas à justifier d'une décision préalable du conseil.

La société est en outre valablement engagée par des mandataires spéciaux dans les limites de leur mandat.

Article 15. - Le contrôle de la situation financière, des comptes annuels et de la régularité des opérations à constater dans les comptes annuels est confié à un ou plusieurs commissaires, membres de l'Institut des Réviseurs d'Entreprises. Ils sont nommés par l'assemblée générale pour un terme de trois ans, renouvelable, et ne peuvent être révoqués que pour justes motifs. L'assemblée générale détermine le nombre de commissaires et fixe leurs émoluments.

Toutefois, si la société répond aux critères légaux lui permettant de ne pas nommer impérativement un commissaire, la nomination d'un ou de plusieurs commissaires est facultative. S'il n'est pas nommé de commissaire, les pouvoirs d'investigation et de contrôle des commissaires appartiennent à chaque associé individuellement. Ils peuvent se faire représenter par un expert-comptable dont la rémunération incombe à la société s'il a été désigné avec son accord ou si cette

rémunération a été mise à sa charge par décision judiciaire. Dans ces cas, les observations de l'expert-comptable sont communiquées à la société.

SECTION 2 : A PARTIR DE L'ENTRÉE EN VIGUEUR DE LA DEUXIÈME PARTIE DE L'OBJET SOCIAL.

Article 16. - L'administration de la société sera confiée à un syndic, nommé par l'assemblée générale pour cinq ans au plus, et dont le mandat est renouvelable.

Au moment de sa nomination, le syndic déclare, sans réserve aucune, qu'il ne pourra être ni propriétaire, ni gérant, ni administrateur, ni actionnaire d'une entreprise qui fournirait des biens ou qui presteraient des services pour l'immeuble.

Lorsque le syndic est une personne physique, la même prohibition pèse sur son conjoint et sur ses descendants et leurs conjoints.

Il pourra être dérogé à cette règle moyennant autorisation écrite et préalable du conseil de gérance, et il en sera fait mention dans le rapport à présenter à l'assemblée générale annuelle.

De même, le syndic s'engage à faire bénéficier l'association des copropriétaires de toute commission ou réduction de prix.

Enfin, il reconnaîtra que la violation des clauses qui précèdent justifiera sa révocation par l'assemblée générale, sans indemnité.

L'assemblée peut soumettre sa nomination à la fourniture d'un cautionnement.

Article 17. - Le syndic est chargé, sans préjudice aux autres devoirs qui lui sont imposés par la loi :

- 1° de convoquer l'assemblée générale aux dates fixées par le règlement de copropriété ou à tout moment lorsqu'une décision doit être prise d'urgence dans l'intérêt de la copropriété ;
- 2° de consigner les décisions de l'assemblée générale dans le registre visé à l'article 577-10, paragraphe 3 du code civil ;
- 3° d'exécuter et de faire exécuter ces décisions ;
- 4° d'accomplir tous actes conservatoires et tous actes d'administration provisoire ;
- 5° d'administrer les fonds de l'association des copropriétaires ;
- 6° de représenter l'association des copropriétaires, tant en justice que dans la gestion des affaires communes ; pour les actions en justice dans les domaines

qui sont de la seule compétence de l'assemblée générale, le syndic devra se faire autoriser préalablement par cette dernière à agir, tant en demandant qu'en défendant, mais il ne devra pas justifier de cette autorisation à l'égard des tiers;

- 7° de fournir le relevé des dettes visées à l'article 577-11, paragraphe premier, du code civil dans les quinze jours de la demande qui lui en est faite par le notaire;
- 8° 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 et l'ordre du jour 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.
- 9° de communiquer à un candidat-acquéreur, à la demande du propriétaire du lot privatif, un exemplaire à jour du règlement d'ordre intérieur, le relevé des comptes des quatre derniers trimestres et le procès-verbal de la dernière assemblée générale.

Article 18. - Le syndic est seul responsable de sa gestion ; il ne peut déléguer ses pouvoirs sans l'accord de l'assemblée générale et seulement pour une durée ou à des fins déterminées.

Article 19. - L'assemblée générale peut à tout moment 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. Elle peut également le suspendre pour une durée ou pour des fins déterminées, et désigner un syndic provisoire pour le temps de la suspension.

Article 20. - L'assemblée générale des copropriétaires décide de la création et de la suppression du conseil de gérance prévu par l'article 577-7 du code civil.

Elle décide des missions particulières qui lui seront confiées, dans le respect de la loi et des présents statuts.

Font de droit partie du conseil de gérance les commissaires du gouvernement et le délégué de la société immobilière de service public visés à l'article 14. Ceux-ci disposeront des pouvoirs de suspension et d'annulation prévus à l'article 14, dans toutes les matières que la loi ne réserve pas impérativement à la compétence de l'assemblée générale ou du syndic.

Outre les missions particulières qui lui seraient confiées par l'assemblée générale ou les présents statuts, le conseil de gérance exercera une mission générale d'assistance du syndic et de contrôle de sa gestion.

A cette fin, et notamment :

- le syndic lui fournira à première demande copie de tous documents comptables et autres relatifs à sa gestion, ainsi que de tous extraits bancaires, et autres pièces relatives aux fonds de l'association;
- le syndic le consultera préalablement, sauf urgence, pour tous les travaux et réparations à l'immeuble, qu'il commanderait dans le cadre de sa compétence pour les actes conservatoires et d'administration provisoire.

TITRE V. - ASSEMBLEES GENERALES.

Article 21. :

- a) L'assemblée générale annuelle se tient aux jour, lieu et heure indiqués par l'organe de gestion, dans les cinq mois de la date de la clôture des comptes annuels;
- b) En-dehors de l'assemblée générale ordinaire et aussi souvent qu'il est nécessaire, des assemblées générales extraordinaires peuvent être convoquées à l'initiative du conseil de gérance, pendant la réalisation de la première partie de l'objet social, et ensuite du syndic ou d'un ou de plusieurs associés possédant au moins un cinquième des quotes-parts dans les parties communes;
- c) Les convocations doivent comporter l'ordre du jour et, pour l'assemblée générale annuelle, les comptes du conseil de gérance, et ensuite du syndic; elles doivent mentionner l'endroit où se tiendra l'assemblée générale, et qui sera obligatoirement situé sur le territoire de la Région de Bruxelles-Capitale;
- d) Les convocations sont faites par lettre ordinaire, pour l'assemblée générale annuelle, et par lettre recommandée, pour les assemblées générales extraordinaires, ou par remise de celles-ci contre décharge aux propriétaires, huit jours francs au moins avant l'assemblée, pour l'assemblée générale annuelle, et quinze jours francs au moins avant l'assemblée, pour les assemblées générales extraordinaires.

Article 22. - L'assemblée générale se compose de tous les associés; dès l'entrée en vigueur de la deuxième partie de l'objet social, il s'agira de tous les propriétaires de lots.

S'il existe un conseil de gérance, son président préside de droit l'assemblée.

Dans la négative, l'assemblée élit dans son sein un président.

L'assemblée élit également deux assesseurs; le délégué à la gestion journalière, et ensuite le syndic remplit les fonctions de secrétaire.

Il est tenu une liste de présences, certifiée par le président et ses assesseurs.

Article 23. :

1. Pendant la réalisation de la première partie de l'objet social, chaque part sociale donnera droit à une voix. A partir de l'entrée en vigueur de la seconde partie de l'objet social, les règles reprises ci-après sub 2 entreranno en vigueur.
2. Chaque associé dispose d'un nombre de voix égal à celui de ses parts de copropriété.
Toutefois, 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 associés présents ou représentés.
3. En cas de démembrement du droit de propriété portant sur un lot, ou si celui-ci fait l'objet d'une indivision ordinaire, le droit de participation aux délibérations de l'assemblée générale est suspendu jusqu'à ce que les intéressés désignent celui qui exercera ce droit.

Article 24. :

1. Pendant la réalisation de la première partie de l'objet social, les conditions de quorum et de majorité seront fixées par le droit commun des lois coordonnées sur les sociétés commerciales.
2. A partir de l'entrée en vigueur de la deuxième partie de l'objet social, les règles reprises ci-après entreranno en vigueur.

L'assemblée générale ne délibère valablement que si plus de la moitié des associés sont présents ou représentés et pour autant qu'ils possèdent au moins la moitié des quotes-parts dans les parties communes.

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

Sous réserve de modifications apportées par la loi à l'article 577-7 du code civil, qui remplaceraient automatiquement les dispositions ci-après, les règles de majorité seront les suivantes :

- a) Les décisions de l'assemblée générale sont prises à la majorité absolue des voix des associés présents ou représentés, sous réserve des dispositions ci-après ou des majorités qualifiées prévues dans d'autres articles des statuts;
- b) L'assemblée générale décide :

1° à la majorité des trois quarts des voix :

- de toute modification aux statuts pour autant qu'elle ne concerne que la jouissance, l'usage ou l'administration des parties communes;
- de tous travaux affectant les parties communes, à l'exception de ceux qui peuvent être décidés par le syndic;
- de la création et de la composition d'un conseil de gérance qui a pour mission d'assister le syndic et de contrôler sa gestion;

2° à la majorité des quatre cinquièmes des voix :

- de toute autre modification aux statuts, en ce compris la modification de répartition des charges de copropriété;
- de la modification de la destination de l'immeuble ou d'une partie de celui-ci;
- de la reconstruction de l'immeuble ou de la remise en état de la partie endommagée en cas de destruction partielle;
- de toute acquisition de biens immobiliers destinés à devenir communs;
- de tous actes de disposition de biens immobiliers communs.

3° à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires (qui doivent donc être tous présents ou représentés), sur toute modification de la répartition des quotes-parts de copropriété, sur toute décision de l'assemblée générale de reconstruction totale de l'immeuble, et sur la dissolution de l'association.

c) Sans préjudice à la règle de l'unanimité prévue ci-dessus sub b) 3°, lorsque plus de deux propositions sont soumises au vote, et lorsqu'aucune d'elles n'obtient la majorité requise, il est procédé à un deuxième tour de scrutin, seules les deux propositions ayant obtenu le plus de voix au premier tour étant soumises au vote.

d) Pour le calcul des majorités, il est tenu compte des abstentions.

3. Il est rappelé que, aux termes de la convention avec la Région de Bruxelles-Capitale dont question à l'article 3, "les statuts, acte de base et règlement de copropriété de ces coopératives et toute modification qui y seraient apportée doivent être approuvés par le Ministre ou le Secrétaire d'Etat chargé du logement dans un délai de 3 mois après leur présentation, faute de quoi ils seront réputés approuvés."

Article 25. - Tout propriétaire peut se faire représenter par un mandataire, membre de l'assemblée générale ou non, à l'exclusion du syndic, en vertu d'un mandat écrit dont le conseil de gérance, et à son défaut le syndic, peut imposer la formule. Si

le mandataire n'est pas membre de l'assemblée générale, la signature du mandant devra être légalisée par l'administration communale ou par un officier public ou ministériel.

TITRE VI. **DROITS ET OBLIGATIONS RELATIFS AUX PARTIES COMMUNES** **ET PRIVATIVES.**

Article 26. - Parties communes.

- a) Les parties communes ne pourront jamais, vu leur indivisibilité et leur destination, faire l'objet d'un partage ou licitation, sauf toutefois le cas de sinistre total de l'immeuble, ainsi qu'il est expliqué au chapitre "Assurances".

Toute aliénation, totale ou partielle, d'une partie privative entraîne de ce fait et dans la même proportion, l'aliénation totale ou partielle des parties communes qui en sont l'accessoire indissoluble.

L'hypothèque ou tout autre droit réel, consenti sur des parties privatives, grève de plein droit la fraction des parties communes qui y sont attachées.

La fraction des parties communes attachées à une propriété privative ne peut jamais faire l'objet d'une aliénation totale ou partielle ou de concession de droit réel, sans la propriété privative dont elle constitue l'accessoire et pour la quotité attribuée à chacun de ces éléments.

- b) Aucune modification des parties communes ne pourra être faite que de l'accord de l'assemblée générale.

Chaque propriétaire supporte sans indemnité le trouble découlant des réparations et travaux aux parties communes régulièrement décidés par l'assemblée générale.

- c) Il est interdit de fumer dans les parties communes de l'immeuble (hall d'entrée, couloirs, escaliers, paliers, ascenseurs, garage).
- d) Dans les parties communes décrites à l'alinéa précédent, et dans le jardin commun, en vue de garantir la sécurité, l'hygiène et l'esthétique des lieux, il est interdit de déposer ou de stocker tout objet quelconque.
- e) Afin de garantir l'accès aux garages, il est interdit de stationner devant leur entrée.
- Pour des raisons de sécurité, les véhicules équipés d'un système LPG sont interdits de stationnement dans le garage.
- f) L'utilisation des ascenseurs est limitée au transfert de personnes, selon les prescriptions du constructeur.

- g) Pour les occupants qui détiennent des animaux, tel que décrit à l'article 27, ils devront les maintenir en laisse dans les parties communes.
En aucun cas, les parties communes et le jardin collectif ne peuvent être utilisés pour satisfaire les besoins de ces animaux.
- h) Le jardin commun, situé à l'arrière du bâtiment, sera entretenu aux frais de la copropriété.

Il est rappelé que les occupants ne peuvent y déverser des détritits ou autres encombrants.
- i) Les portes d'entrée des parties communes (hall d'entrée et garage) devront être fermées à clef entre vingt-deux heures et sept heures.
- j) Afin de garantir la quiétude et le repos de l'ensemble des occupants, il est recommandé de réduire toutes les émissions sonores entre vingt-deux heures et sept heures, tant dans les parties communes que dans les parties privatives.
- k) Tout occupant devra impérativement se soumettre aux lois et règlements émanant du pouvoir régional et communal, notamment pour tout ce qui touche à la sécurité, l'hygiène et l'esthétique du bâtiment.

Article 27. - Parties privatives.

A) SUBDIVISION.

Il est interdit aux associés de diviser un lot ou de céder une fraction de lot, sauf à un autre associé.

B) ÉLÉMENTS PRIVATIFS INTÉRESSANT LA COPROPRIÉTÉ.

Il est interdit de placer des enseignes aux façades, y compris pour les plaques de professions libérales, et de faire pousser des plantes grimpantes qui seraient susceptibles d'abîmer la façade, comme le lierre.

C) TRAVAUX AUX CHOSES PRIVATIVES.

1. Lorsque des travaux, soit à l'intérieur d'un lot ou de ses dépendances privatives, soit à des accessoires privatifs, sont susceptibles d'affecter la solidité ou l'esthétique de la chose commune, le propriétaire est tenu d'en aviser le syndic et de lui soumettre les plans des travaux envisagés.

Le syndic en réfère au conseil de gérance.

2. Lorsque des propriétaires négligent d'effectuer des travaux nécessaires à leur propriété et exposent, par leur inaction, les autres lots ou les parties communes à des dégâts ou à un préjudice quelconque, le syndic a tous pouvoirs pour faire procéder d'office, aux frais du propriétaire en défaut, aux réparations urgentes dans ses locaux privés.

Le syndic ne peut mettre en oeuvre cette disposition qu'après avoir envoyé un avertissement par recommandé, laissant au propriétaire en cause un délai qu'il fixera après consultation du conseil de gérant.

Tous les frais inhérents à cette disposition seront portés au compte du propriétaire en défaut.

D) OCCUPATION

Les lots privatifs doivent être occupés en bon père de famille suivant les us et coutumes du pays.

L'exercice d'une profession libérale est autorisé.

Etant donné la disposition des terrasses et des balcons en façade avant, les occupants sont autorisés à utiliser des petits séchoirs d'une hauteur inférieure ou égale à la hauteur des balcons.

Il en va de même pour les occupants qui disposent d'une terrasse.

En toute circonstance, les critères de discrétion et d'esthétique sont de rigueur.

E) TRANQUILLITÉ.

Les propriétaires et usagers des lots doivent les habiter de manière à ne pas gêner l'usage normal de leur lot par les autres propriétaires.

L'usage d'appareils audio-visuels ou d'instruments de musique est autorisé, pour autant qu'il ne soit pas une cause de trouble pour les autres habitants de l'immeuble; l'assemblée générale pourra à cet égard établir un règlement particulier, destiné à limiter ou supprimer les sources de bruit à certaines heures de la journée.

Il ne peut être utilisé de moteurs autres que ceux qui actionnent les appareils ménagers ou les outils servant à l'entretien normal d'une habitation privée.

Il est interdit de placer des antennes paraboliques ailleurs que sur le toit ou sur la façade arrière; elles ne pourront provoquer des interférences avec d'autres appareils électroniques.

F) ANIMAUX.

Les animaux de basse-cour sont interdits. Les animaux domestiques ne sont tolérés que pour autant qu'ils ne causent, par le bruit, l'odeur ou autrement, aucun trouble aux habitants.

La détention d'autres animaux sera soumise à l'accord préalable de l'assemblée générale.

G) LIBRE ACCÈS AUX LOCAUX PRIVÉS.

Dans les cas d'urgence (rupture de canalisation d'eau en l'absence du propriétaire, par exemple), le syndic est autorisé à prendre les mesures qui s'imposent et effectuera les travaux afin de conserver les choses communes et privatives.

Dans les autres cas, le syndic donnera un préavis de quarante-huit heures aux propriétaires afin qu'ils puissent donner libre accès à leur propriété, soit pour permettre d'examiner l'état des choses de copropriété et de prendre les mesures d'intérêt commun, soit pour réaliser des travaux nécessaires aux choses communes ou aux parties privées appartenant à d'autres propriétaires, et ce, sans aucune indemnité.

H) EVACUATION DES DÉCHETS MÉNAGERS.

Les occupants sont tenus d'organiser le tri sélectif de leurs déchets et d'utiliser les services communaux et régionaux prévus à cet effet.

Il est donc interdit d'évacuer les huiles de friture, graisses de cuisine, liquides visqueux ou gluants, produits de décoration, litière pour chat, langes, etcetera... en utilisant les conduites d'eau ou les cuvettes des waterclosets.

I) LES BALCONS ET LES TERRASSES.

De manière générale, l'occupant veillera à garantir l'accès aux services d'incendie par les balcons et les terrasses.

Il ne pourra y entreposer d'objet lourd ou encombrant.

La décoration des balcons et terrasses devra être en harmonie avec les lieux.

Il est interdit d'y nourrir les pigeons et les mouettes.

J) LES CAVES.

Les occupants ne pourront y stocker des produits réputés inflammables et toxiques autres que ceux nécessaires à l'entretien normal des parties privatives.

K) TRAVAUX.

Les châssis, fenêtres et portes doivent être régulièrement entretenus et maintenus dans leur couleur d'origine.

Toute modification à l'aspect extérieur du bâtiment, travaux de menuiserie, modification des châssis, construction d'annexes, doit, avant sa réalisation, être soumis pour approbation à l'assemblée générale.

TITRE VII. **CHARGES COMMUNES.**

Article 28. - Enumération.

Les charges communes sont, de façon générale, celles qui ont trait :

- a) à l'entretien, l'usage, la réparation, le renouvellement, l'administration des choses communes ; le montant de l'indemnité due par la copropriété constituée en faute ; les primes d'assurance relatives aux choses communes ou à la responsabilité civile des copropriétaires ; les frais de procédure intéressant la copropriété, en ce compris les honoraires d'avocat ; les charges publiques pour autant qu'elles ne soient pas enrôlées au nom d'un copropriétaire et en général, tous autres frais et charges exposés par tous les copropriétaires ou dus par la copropriété;
- b) à la réparation d'un dommage causé à la personne ou à la chose d'un habitant de l'immeuble, par un préposé de la copropriété ou par une chose commune.

Les copropriétaires contribuent aux frais et charges en question dans les proportions indiquées ci-après.

En cas de procédure judiciaire opposant la copropriété à un des copropriétaires, la partie succombante remboursera à l'autre la totalité des frais et honoraires que celle-ci justifiera avoir payés.

Article 29. - Répartition.

Les charges communes se répartissent entre tous les copropriétaires en proportion de leurs parts respectives de copropriété établies à l'acte de base, c'est-à-dire, compte tenu des articles 577-2, paragraphe 9 et 577-4 paragraphe 1 du Code Civil, en fonction de la valeur respective des différents lots privatifs.

Article 30. - Règlement des charges communes.

- 1) Pour faire face aux dépenses courantes, le syndic est autorisé à réclamer aux propriétaires une provision dont le montant est fixé par l'assemblée générale, et qui constituera un fonds de roulement qu'il gère sous sa seule signature.
Le compte des charges communes et leur montant sont établis trimestriellement et adressés à chaque copropriétaire. Ce montant doit être payé par chacun d'eux à concurrence de sa quote-part dans les parties communes et ce au plus tard, dans la quinzaine de l'envoi. A défaut de paiement dans ce délai, il produit de plein droit et sans mise en demeure un intérêt de retard au taux de l'intérêt légal augmenté de deux pour cent.
Le règlement des charges communes ne peut en aucun cas se faire au moyen de la provision versée par les propriétaires, laquelle doit rester intacte. Son montant est sujet à réajustement.

Le paiement des charges communes n'emporte pas approbation des comptes, celle-ci demeurant du ressort de l'assemblée générale.

- 2) L'assemblée générale peut également décider la constitution d'un fonds de réserve, destiné à couvrir les dépenses extraordinaires ; les appels trimestriels décidés sont répartis proportionnellement aux parts de chaque lot dans la copropriété.

Le fonds de réserve peut également être alimenté par le remboursement des plus-values obtenues en cas de cession d'un lot privatif, dans les conditions prévues à l'acte de vente des constructions des dits lots.

Le fonds de réserve ne peut être redistribué.

Article 31. - Indivision - Démembrement du droit de propriété.

En cas d'indivision de la propriété d'un lot, de démembrement en nue-propriété et usufruit, droit d'usage ou d'habitation, tous les indivisaires ou titulaires de droits sont solidairement et indivisiblement tenus à l'égard de la copropriété, sans bénéfice de discussion, de toutes sommes dues, afférentes audit lot.

Article 32. - Mutation d'un lot.

a) En cas de mutation d'un lot, et sans préjudice aux rapports de droit entre l'ancien et le nouveau propriétaire, l'ancien propriétaire sera tenu de s'acquitter de tous les appels de fonds qui lui seront adressés par le syndic, pour autant que le paiement soit exigible avant la transmission du lot, et ce qu'il s'agisse :

- des dépenses, frais et dettes visés à l'article 577-11 du code civil,
- de dépenses décidées par le syndic dans les limites de ses pouvoirs,
- de montants destinés au fonds de réserve.

Le nouveau propriétaire sera tenu de s'acquitter des mêmes appels de fonds, pour autant que le paiement soit exigible postérieurement à la transmission du lot.

Pour l'application du présent article :

- la date de la transmission du lot est soit celle où l'acte de cession entre parties a acquis une date certaine conformément à l'article 1328 du code civil, soit celle du transfert de propriété, si celui-ci intervient après le jour où l'acte de cession a acquis date certaine.
- le paiement est réputé exigible à compter du jour ouvrable qui suit l'envoi du décompte par le syndic.

b) L'ancien propriétaire est tenu de communiquer au syndic l'identité du nouveau propriétaire, la date à laquelle la cession a acquis date certaine et la date d'entrée en jouissance du nouveau propriétaire, dans un délai de quinze jours après que la cession ait acquis date certaine.

Article 33. - Recouvrement forcé des frais communs.

A défaut par les propriétaires de verser la provision réclamée par le syndic, ou de couvrir ce dernier de leurs parts des dépenses communes, dans la quinzaine du rappel qui leur est adressé par pli recommandé à la poste ou par porteur, le syndic est autorisé :

- a) à assigner le défaillant en paiement des sommes dues;
- b) à réclamer à chacun des copropriétaires, en proportion de sa contribution aux charges communes, la quote-part du défaillant dans les dépenses de copropriété.

TITRE VIII.
ASSURANCES.

Article 34. - Risques couverts - Intérêts assurés.

L'assemblée générale détermine les risques à couvrir et les montants pour lesquels ils doivent être assurés.

Les assurances-incendie et risques accessoires, ainsi que dégâts des eaux, bris de vitres et responsabilité civile envers les tiers, doivent obligatoirement être souscrites.

Article 35. - Représentation des copropriétaires.

Le syndic est habilité de plein droit à représenter la copropriété à l'égard des assureurs, sans devoir justifier d'une délibération préalable de l'assemblée, pour ce qui concerne les polices collectives.

Le syndic souscrit les contrats d'assurance moyennant l'accord préalable du conseil de gérance, dont il n'a pas à justifier vis-à-vis des tiers, acquitte les primes et encaisse les indemnités au profit des copropriétaires, pour ce qui concerne les polices collectives.

Article 36. - Paiement des primes. Surprimes.

Les primes des contrats d'assurance auxquels l'assemblée générale décide de souscrire, sont considérées comme dépenses communes incombant à tous les copropriétaires dans la proportion de leur part dans la copropriété, pour ce qui concerne les polices collectives.

Si une surprime ou un supplément de prime est dû en raison de la profession exercée par un habitant ou pour quelque autre cause, la surprime ou le supplément est à la charge exclusive du copropriétaire concerné, sauf son recours éventuel contre l'usager.

Article 37. - Risques accessoires.

Les risques accessoires visés à l'article 34 sont constitués tant par les dommages qui sont la conséquence de l'incendie, dans les conditions prévues par la loi et la police d'assurance, que ceux résultant de risques qui y sont assimilés. En font notamment partie :

- le chômage immobilier,
- les frais de déblai et de démolition,
- les dégâts à la chose assurée ou la diminution de sa valeur en raison de l'eau ou autre moyen d'extinction du feu,
- la foudre,
- les explosions dues au gaz, à la vapeur et autres causes,
- les risques électriques,
- les chutes d'avion,
- la tempête.

Article 38. - Recours des voisins.

L'assurance couvre les copropriétaires et usagers de l'immeuble contre les recours des voisins, que l'incendie ait pris naissance dans une partie commune, une partie privative ou une partie occupée à un titre quelconque par un copropriétaire ou par un tiers.

TITRE IX.

EXERCICE SOCIAL - COMPTES ANNUELS.

Article 39. - L'exercice commence le premier janvier et finit le trente et un décembre. *Par dérogation, le premier exercice social prendra fin le trente et un décembre deux mille quatre.*

Chaque année, le conseil de gérance, et par la suite le syndic, établit les comptes annuels conformément à la loi.

Le syndic établit en outre, en un compte séparé, la situation du fonds de roulement et du fonds de réserve, qui restent appartenir aux associés à titre de copropriété privative de leur lot et seront comptabilisés comme tels en compte de tiers.

L'assemblée générale annuelle entend le rapport de gestion du conseil de gérance, et par la suite du syndic, ainsi que le rapport des organes de contrôle.

Dispositions transitoires.

Les comparants déclarent souscrire en espèces les dix mille (10.000) parts représentatives de la part fixe du capital social comme suit :

- [REDACTED] : ensemble, cinq cent quatre-vingt-neuf parts.

- [REDACTED] : cinq cent quatre-vingt-neuf parts.
- [REDACTED] : ensemble cinq cent quatre-vingt-neuf parts.
- [REDACTED] : cinq cent quatre-vingt-neuf parts.
- [REDACTED] : cinq cent quatre-vingt-huit parts.
- [REDACTED] : ensemble cinq cent quatre-vingt-huit parts.
- [REDACTED] : cinq cent quatre-vingt-huit parts.
- [REDACTED] : cinq cent quatre-vingt-huit parts.
- [REDACTED] : cinq cent quatre-vingt-huit parts.
- [REDACTED] : cinq cent quatre-vingt-huit parts.
- [REDACTED] : cinq cent quatre-vingt-huit parts.
- [REDACTED] : cinq cent quatre-vingt-huit parts.
- [REDACTED] : ensemble, cinq cent quatre-vingt-huit parts.
- [REDACTED] : ensemble, cinq cent quatre-vingt-huit parts.
- [REDACTED] : cinq cent quatre-vingt-huit parts.
- [REDACTED] : cinq cent quatre-vingt-huit parts.

Les comparants déclarent que les dix mille (10.000) parts ainsi souscrites ont été libérées à concurrence d'un tiers par un versement en espèces et que le montant de ces versements a été déposé à un compte spécial ouvert au nom de la société en formation à la Fortis Banque sous le numéro 001-4115690-56, de sorte que la société a dès à présent de ce chef à sa disposition une somme de six mille deux cents euros.

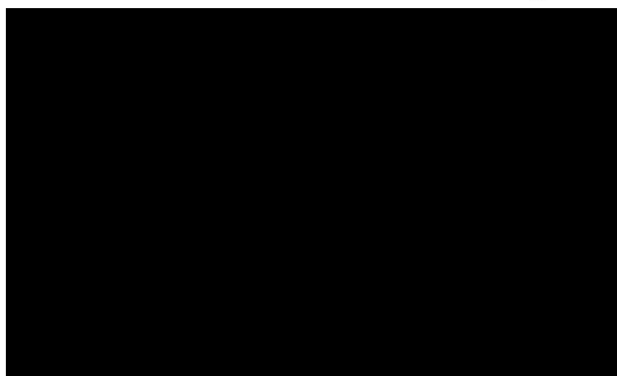
Une attestation de l'organisme dépositaire en date du quatorze octobre dernier demeurera ci-annexée.

Nominations.

Les comparants se réunissent en assemblée générale aux fins de procéder à la nomination de membres du conseil de gérance, de fixer leurs rémunérations et émoluments et la durée de leur mandat et, éventuellement, de procéder à la désignation du commissaire-réviseur.

A l'unanimité, l'assemblée décide :

d'appeler aux fonctions de membres du conseil de gérance, pour toute la durée de réalisation de la première partie de l'objet social :



Tous prénommés.

Qui acceptent.

Leur mandat est gratuit.

de ne pas nommer de commissaire.

Conseil de gérance.

Et, à l'instant, les membres du conseil de gérance se sont réunis en conseil et ont procédé à la nomination du président du conseil et du gérant-délégué.

A l'unanimité, le conseil a appelé aux fonctions :

1) de président du conseil : Monsieur [redacted] prénommé;

2) de secrétaire du conseil : Monsieur [redacted] prénommé.

Ces mandats expireront lorsque la deuxième partie de l'objet social entrera en vigueur.

DONT ACTE.

Fait, passé et commenté, date et lieu que dessus.

Après lecture intégrale des mentions visées par la loi et des modifications éventuelles intervenues depuis la communication du projet d'acte, et après lecture partielle des autres clauses, les parties déclarant en avoir pris connaissance en temps utile à une date antérieure à ce jour et en bien comprendre la teneur, ont signé avec Nous, Notaire.

(suivent les signatures).

Enregistre quatorze rôle(s) dix renvoi(s)
 au 3ème bureau de l'Enregistrement de Bruxelles
 le 24 octobre 2003
 vol. 32 fol. 11 case 18
 Reçu Notaire Trois euros
 (E 93) L'inspecteur principal,
 J. STASSART

POUR COPIE CONFORME

