

M. HENDRICK

NOTAIRE

159, Boulevard Rayers
SCHAERBEEK - BRUXELLES IV

Entreprises Amelinckx

S. P. R. L.

Siège Social : ANVERS

306, rue Dambrugge

Tél. : 32.25.35 (3 lignes)

Filiales : Compagnie Cherifienne de Commerce et d'Entreprise

Siège Social : Casablanca

S. A. Entreprises Amelinckx (France)

13, Boulevard Malesherbes,

PARIS - Tél. Anjou 05.80

JULÉS DE WINTER, s.p.r.l., Anvers

Cahier général des charges

régissant le contrat d'entreprise
des Entreprises AMELINCKX, s. p. r. l.

CHAPITRE PREMIER

EXPOSE

Ce contrat d'entreprise est basé sur les plans et sur les détails des fournitures de matériaux; il est régi au point de vue juridique, par les dispositions contractuelles contenues dans le cahier des charges.

Le contrat d'entreprise, ou marché, est régi par les dispositions du Code Civil, spéciales à ce genre de contrat.

L'entrepreneur doit :

- a) Se conformer exactement aux plans et cahiers des charges, observer les règles de l'art et s'inspirer de l'usage des lieux, pour tout ce qui n'a pas été prévu au contrat;
- b) Terminer les travaux dans le délai convenu;
- c) Répondre de la perte ou de la détérioration de la chose, avant et après la livraison, dans la mesure déterminée par le contrat et par la loi.

Le Maître de l'ouvrage doit, de son côté :

- a) Mettre le terrain à la disposition des Entreprises Amelinckx, en temps convenu, pour l'exécution des travaux de construction;
- b) Payer le prix;
- c) Recevoir les travaux.

CHAPITRE II

NATURE DU CONTRAT D'ENTREPRISE MODIFICATIONS

Le contrat de l'entreprise est fait sur la base du forfait absolu.

Le prix de l'entreprise sera invariable, une fois fixé, quelles que soient les dépenses que l'entrepreneur devra s'imposer pour l'exécution de l'ouvrage, et ce, conformément aux conditions du marché, sauf à des causes fortuites, telle la hausse obligatoire d'après accords collectifs de la main d'œuvre de l'entrepreneur et de ses sous-traitants et fournisseurs, laquelle sera payée en supplément d'après justifications à produire. Dans le cas où le prix des matériaux de construction hausserait de + de 10 %, cette majoration au-dessus de ces 10 % sera à payer par le client et justification lui sera soumise à l'appui.

Quand aucune instruction n'est donnée par le Maître de l'ouvrage, les travaux sont toujours exactement exécutés suivant le programme Standard.

L'ordre d'exécuter des modifications devra toujours être envoyé à l'entrepreneur au moins vingt jours avant la date prévue pour l'exécution du travail, afin qu'il puisse prendre ses dispositions en conséquence.

Si le Maître de l'ouvrage voulait encore faire des modifications, avec un préavis moindre que les vingt jours prévus, il lui sera donné satisfaction dans la mesure du possible.

Les modifications devront être réglées au comptant par le Maître de l'ouvrage, sous peine d'arrêt des travaux.

Les modifications ne sont couvertes ni de la garantie, ni de la responsabilité du constructeur.

Le Maître de l'ouvrage accepte, dès à présent, que tous travaux supplémentaires, exécutés sous son visu, seront payés par lui, avec ou sans demande écrite, le fait seul que l'exécution se fait sous sa vue ou qu'il accepte celle-ci, implique automatiquement le paiement intégral.

Le Maître de l'ouvrage peut, d'accord avec l'entrepreneur, supprimer certaines fournitures ou achèvements prévus au cahier des charges. Il en avertira par écrit le constructeur en temps opportun. Dans ce cas, une note de crédit pro-forma lui sera adressée. Il est bien entendu que ces suppressions ne peuvent dépasser 2 % (deux) de la valeur de l'entreprise.

Les modifications en plus ou en moins seront décomptées aux barèmes de prix de la Chambre Syndicale des Entrepreneurs du chef-lieu de construction.

CHAPITRE III

OBJET ET BASE DU CONTRAT

L'objet du contrat est la construction de la propriété du Maître de l'ouvrage.

Il est basé sur :

1° — Les plans admis par le Maître de l'ouvrage.

Il est convenu que l'entrepreneur ou l'architecte peuvent, en cours de construction, apporter aux plans les modifications nécessaires pour assurer un travail conforme aux règles de l'art ou pour améliorer la construction.

Les côtes figurant aux plans ne sont données qu'à titre de renseignement; une tolérance de quatre pourcent est admise comme différence entre les plans et l'exécution, sans indemnité.

Si la différence était supérieure, elle ne pourrait jamais servir de base à une action en résiliation, même si elle dépassait dix pourcent en côté ou en surface, mais elle servirait de base à une indemnité proportionnelle à la différence de surface bâtie entre les quatre pourcent tolérés et la situation révélée par l'exécution en tenant compte de la surface totale bâtie et de la surface réelle à l'exécution et ayant pour base le prix de revient total.

L'indemnité serait donc calculée par une simple règle de trois.

2° — La description des travaux, en qualité et ordonnance, tels que ces matériaux et ordonnance sont renseignés à la description annexée.

L'entrepreneur pourra, néanmoins, remplacer certains matériaux par des matériaux similaires, mais à la condition expresse que la qualité des matériaux employés par lui en remplacement de ceux prévus, ne soit pas inférieure à celle des matériaux prévus.

3° — Les dispositions du présent cahier des charges.

Jusqu'au jour auquel l'acte notarial de base sera passé Entreprises Amelinckx seule se réserve le droit de résilier cette convention, mais ce seulement dans deux cas :

1°) que la situation internationale et politique rend l'exécution des travaux difficile par pénurie de matériaux, de main-d'œuvre et/ou autres circonstances.

2°) par le décès de Mr. François Amelinckx. L'acompte payé sera alors immédiatement remboursé avec majoration des intérêts à 6 % l'an.

CHAPITRE IV

OBLIGATIONS DU MAÎTRE DE L'OUVRAGE

MISE EN ROUTE DU CHAUFFAGE CENTRAL

Quand l'immeuble est à peu près terminé sans peintures et que cette terminaison, grosso modo, a lieu en période d'automne, hiver ou printemps, le chauffage central sera mis en route et maintenu jusqu'à l'achèvement et/ou prise de possession, à allure modérée, afin de sécher suffisamment les locaux.

Ces frais de chauffage directs et indirects seront déboursés par les Entreprises Amelinckx, mais portés en charge aux propriétaires, par le canal du Syndic, chacun payant seulement d'après la part qu'il possède dans l'immeuble.

Le Maître de l'ouvrage devra :

1° — Mettre sa propriété à la libre disposition de l'entrepreneur et de ses sous-traitants éventuels, prêter son concours chaque fois qu'il en sera requis, même par simple lettre.

2 — Payer strictement le montant convenu pour l'entreprise, aux époques prévues à la convention.

C'est pourquoi le Maître de l'ouvrage ne peut, sous aucun prétexte, ni pour aucun motif, si plausible qu'il puisse paraître, retarder un paiement à faire; il fera, s'il le juge bon dans ce cas, le paiement sous réserve de ses droits.

En cas de retard de paiement il est convenu expressément dès à présent, que l'intérêt courra de plein droit au profit de l'entrepreneur, au taux d'un pourcent par mois, tout mois commencé étant compté pour un mois entier, net d'impôts, depuis l'exigibilité jusqu'au règlement.

De plus, après une mise en demeure par exploit d'huissier restée infructueuse durant huit jours francs, toutes les sommes dues par le contrat d'entreprise deviendront immédiatement exigibles et productives

d'intérêt au taux d'un pourcent par mois, depuis l'exigibilité jusqu'au paiement, indépendamment de tous frais de poursuites généralement quelconques.

En cas de défaut de paiement de l'un des versements prévus au contrat d'entreprise, le constructeur pourra arrêter immédiatement les travaux relatifs à l'appartement et poursuivre par toute voie de droits le paiement de l'arrière. Si, par suite de cet arrêt des travaux, le coût de l'appartement revenait plus cher au constructeur, le Maître de l'ouvrage sera tenu responsable de la différence ainsi survenue de par sa carence.

Dans aucun cas, le Maître de l'ouvrage ne pourra prendre possession avant d'avoir opéré tous les versements prévus, ni céder des droits de jouissance ou toutes autres (locations, usufruit, vente, etc.).

Les demandes de paiement seront faites par l'entrepreneur, au moins huit jours avant la date prévue pour l'exigibilité.

Comme généralement les paiements sont stipulés suivant l'arrivée à un stade d'achèvement, ce qui est une question de fait, il suffira d'un certificat de l'architecte de l'immeuble, attestant l'arrivée des travaux au stade prévu, pour régler définitivement cette question de fait.

Tous paiements à l'entrepreneur devront être faits en bonne espèce ayant cours légal, en mains et en la demeure de l'entrepreneur ou par versement à son compte chèques postaux ou à son compte en banque; dans ces deux derniers cas, le reçu de la poste ou le reçu de la banque vaudront quittance pour le Maître de l'ouvrage.

En cas de retard de paiement, le délai d'achèvement sera retardé d'un délai proportionné, c'est-à-dire d'un nombre de jours égal à celui du retard apporté dans le paiement.

S'il y a plusieurs Maîtres de l'ouvrage ayant passé commande pour le présent contrat d'appartement ceux-ci sont solidairement tenus, ainsi que leurs héritiers et successeurs à tous titres.

Le Maître de l'ouvrage ne pourra, durant le cours des travaux et jusqu'au paiement intégral, céder ses droits sans l'autorisation de l'entrepreneur; en cas d'agrément de la cession, le cédant sera tenu solidairement avec son cessionnaire.

Si le Maître de l'ouvrage désirait, durant le cours des travaux et jusqu'au paiement total, hypothéquer son bien ou le donner en gage, il pourrait le faire, mais à la condition expresse que la totalité des fonds à provenir de l'emprunt soit destinée exclusivement au règlement des sommes dues à l'entrepreneur.

Dans ce cas, l'entrepreneur devra être prévenu et mis au courant des conditions dans lesquelles le bailleur de fonds mettra les fonds empruntés à la disposition de l'emprunteur.

Le Maître de l'ouvrage, par le fait de contracter un emprunt, s'oblige, sous peine de dommages-intérêts, à donner délégation à l'entrepreneur sur le montant des fonds à provenir de l'emprunt, afin que l'entrepreneur puisse, sur sa simple quittance et sur la production du contrat intervenu entre le Maître de l'ouvrage et lui, toucher directement de l'organisme bailleur de fonds, toutes sommes exigibles sur sa simple quittance; ne pas agir de la sorte constituant pour le Maître de l'ouvrage, ce reconnu par lui, un abus de confiance aux termes mêmes du Code pénal.

Si l'entrepreneur avait pris inscription pour le montant du contrat d'entreprise, il consentirait, soit à céder son rang d'inscription au bailleur de fonds, soit à ne prendre inscription qu'en second rang, après l'inscription prise au profit du bailleur de fonds.

3° — Réceptionner les travaux.

Il est convenu dès à présent, par le Maître de l'ouvrage que l'agrément de visu et la qualité sont définitifs pour tous travaux et matériaux, que le Maître de l'ouvrage a vu exécuter, soit à une ou plusieurs reprises, à moins de protestations écrites et recommandées envoyées au plus tard 20 jours après l'arrivée des matériaux et exécution des travaux. La réception provisoire à l'achèvement des travaux devient, de commun accord, une réception «quantitative», c'est-à-dire pour constater si tous les matériaux et travaux désignés dans le cahier des charges et plans ont été fournis et exécutés.

Il est expressément entendu par l'entrepreneur que tout défaut quelconque non visible, c'est-à-dire vices cachés, restent sous sa pleine et entière responsabilité, tant dans les parties privatives que dans les parties communes.

A moins de stipulation expresse et manuscrite, le Maître de l'ouvrage ou son délégué déclare suivre d'une façon assez régulière la marche de tous les travaux.

Si le Maître de l'ouvrage ne procédait pas à la réception, l'entrepreneur pourrait faire nommer un expert, par requête à Monsieur le Président du Tribunal civil du lieu où l'immeuble est construit, lequel expert procéderait à la dite réception.

Pour les parties communes de l'immeuble, il est convenu dès à présent que l'agrément de visu et la qualité sont définitives dans les mêmes conditions que décrites ci-devant pour les parties privatives, à moins

de protestations écrites et recommandées envoyées par des propriétaires représentant au moins 25 % des quotités, au plus tard 20 jours après l'arrivée des matériaux et l'exécution des travaux.

La réception provisoire aura lieu dès que les travaux seront achevés.

Il sera procédé à l'examen des travaux; un état sera dressé en double exemplaire, dont l'un sera remis à l'entrepreneur et l'autre à la personne intéressée.

Il sera remis au Maître de l'ouvrage autant de bons qu'il aura été constaté qu'il y a de menus travaux restant à exécuter par des corps de métier différents; ces bons seront signés par l'entrepreneur ou par son fondé de pouvoirs.

L'entrepreneur fera ensuite exécuter les travaux prévus aux bons; le Maître de l'ouvrage sera tenu de remettre ces bons avec leur signature, pour décharge, au fur et à mesure de l'exécution des travaux aux ouvriers exécutant les travaux.

Si le Maître de l'ouvrage refusait de signer les procès-verbaux ou de remettre ces bons, il ne pourrait prendre possession.

Lorsque tous les bons seront rentrés chez l'entrepreneur, munis de la décharge, la réception sera acquise, sous réserves des garanties et responsabilités auxquelles s'oblige l'entrepreneur, ainsi qu'il est décrit aux Chapitres V et VI ci-après.

Il s'agit, pour ce qui précède des réceptions expresses et normales.

Outre ces réceptions expresses, il est convenu que les cas suivants entraîneront également réception provisoire pour l'immeuble dans sa totalité.

1° — Le paiement total, sans réserve, de la totalité du montant du prix convenu pour l'entreprise.

Il est convenu que par « réserve », il faut entendre les réserves écrites, précises et permettant la contradiction.

2° — La prise de possession par le Maître de l'ouvrage ou par ses ayants-droit de tout ou partie de l'immeuble.

3° — L'exécution de travaux par des corps de métier autres que ceux choisis par l'entrepreneur ou d'accord avec celui-ci; l'entrepreneur ne pourra s'opposer à ce que des travaux soient effectués par des corps de métier étrangers à son entreprise, mais à la condition expresse que toutes dispositions soient prises de commun accord, pour éviter des conflits entre co-exécutants.

Il est expressément entendu que l'entrepreneur pourra s'opposer à toute prise de possession avant la réception provisoire de l'appartement et la signature du procès-verbal constatant la réception, avec la remise éventuelle des bons, d'accord avec le Maître de l'ouvrage.

Ne peuvent être considérés comme entravant une réception, le fait qu'il y aurait certaines retouches à faire à l'un ou l'autre élément, des essais à faire aux ascenseurs ou au chauffage central, lesquels essais demandent, pour être probants, des conditions particulières.

La réception, qu'elle soit réelle ou tacite, a pour effet de décharger l'entrepreneur de toutes responsabilités vis-à-vis du Maître de l'ouvrage et de ses ayants-droit, qu'il s'agisse même de menus travaux; de même les malfaçons visibles sont définitivement couvertes par la dite réception expresse ou tacite.

Par menus travaux, il faut entendre, sans que cette énumération soit limitative, celle-ci étant simplement énonciative :

- 1° — Les solins, trous et scellement pour portes, gonds, arrêts, etc., les jointements en plâtre, en mortier ou autres, les mitres ou mitrons, les boisseaux, les bordures en pierre;
- 2° — Les joints des marches, perrons, parpaings ou autres ouvrages analogues;
- 3° — Les plinthes, baguettes d'angles, moulures, rapportées, tous ouvrages analogues;
- 4° — Tout ce qui est la menu quincaillerie et serrures;
- 5° — Tout ce qui est sonnettes à main ou électriques;
- 6° — En un mot, tout ce qui est accessoire, pouvant être déplacé ou enlevé sans que l'édifice soit endommagé dans sa solidité, clôture ou couverture.

CHAPITRE V

OBLIGATIONS DE L'ENTREPRENEUR

L'entrepreneur aura l'obligation de :

1° — Se conformer aux plans, cahier des charges et descriptions des travaux, compte tenu de ce qui est dit ci-avant.

Il aura à sa charge exclusive les réparations, remplacements et renouvellements de toutes les parties ou pièces défectueuses, de quelque corps de métier qu'il s'agisse, et ce, pendant six mois prenant cours à la réception ou l'occupation partielle de l'immeuble.

Il devra observer les règles de l'art et s'inspirer de l'usage pour tout ce qui n'est pas prévu ci-avant au contrat.

2° — Terminer ses travaux dans le délai convenu.

Le délai d'achèvement sera prolongé du nombre de jours perdus par suite de cas fortuits ou de force majeure; il est convenu que, parmi ces cas, il y aura conventionnellement la grève générale ou partielle, le lock-out, la guerre, les troubles, les pluies persistantes, ou tous autres événements indépendants de la volonté de l'entrepreneur.

Le délai sera également prolongé proportionnellement à l'importance des travaux supplémentaires qui auront été commandés à l'entrepreneur, dans les parties privatives ou collectives.

En cas de retard, le propriétaire Maître de l'ouvrage, ne pourra, en aucun cas, demander la résiliation, à moins que les travaux ne soient interrompus totalement durant trois mois; sauf le cas où cette interruption aurait une cause basée sur la force majeure ou le cas fortuit, tels qu'ils sont déterminés ci-avant.

L'entrepreneur paiera les indemnités de retard prévues au contrat, à partir de la date résultant de tout ce qui précède, sans que le total des indemnités ne puisse jamais dépasser deux % du montant total du contrat d'entreprise.

3° — Servitudes - Travaux Publics - Plantations.

Toutes les parties privatives avec leurs quotités dans les parties communes du bien immobilier (terrain et/ou construction) seront vendues avec tous les droits et servitudes, actives et passives, visibles et occultes, qui peuvent en dépendre ou y être attachées.

En outre les acquéreurs prendront exclusivement à leur charge, en proportion de leurs quotités dans les parties communes, toutes fournitures et/ou travaux, exécutés ou encore à exécuter, soit directement soit indirectement, par toute autorité publique ou par ordre de celle-ci, aux trottoirs, éclairage public, pavage et/ou asphaltage des rues ou avenues, égouts publics, jardins, ainsi que toutes plantations, etc.; en un mot tous travaux de voirie ainsi que l'aménagement de la surface non bâtie du terrain, ainsi que tous travaux similaires, également toutes clôtures, déjà exécutés ou encore à exécuter à l'occasion ou par suite de la construction de l'immeuble et/ou l'acquisition du bien immobilier.

Si les Entreprises Amelinckx sont obligées de déboursier des avances et/ou paiements partiels ou intégraux, les acquéreurs seront obligés de rembourser intégralement aux Entreprises Amelinckx, en proportion de leurs quotités, toutes ces avances et/ou tous ces paiements.

4° — Toit-Terrasse.

Au cas où un ou plusieurs étages de l'immeuble sont construits en retrait, les Entreprises Amelinckx auront la faculté de mettre à la disposition des acquéreurs de(des) appartement(s) donnant accès au toit, une partie de ce toit comme terrasse. Tous les frais d'entretien, de réparation etc. aux parties du toit en usage comme terrasse sont exclusivement à charge de ceux qui en ont l'usage.

5° — Caves supplémentaires.

L'espace non utilisée située au sous-sol de l'immeuble, entr'autre les caves d'aération, restera exclusivement à la libre disposition de la société Entreprises Amelinckx pendant un terme de vingt ans, prenant cours à partir de l'achèvement total de l'immeuble.

Pendant ce terme de vingt ans la société Entreprises Amelinckx aura le droit de faire usage de cet espace, jusqu'alors non utilisée, pour y construire des locaux d'utilité ou d'usage commun et/ou une ou plusieurs caves privatives, et de vendre ces dernières caves privatives pour son seul et propre compte à un et/ou plusieurs propriétaires de l'immeuble.

Pour permettre l'accès nécessaire aux Entreprises Amelinckx et les futurs propriétaires de ces nouvelles caves, le ou les propriétaires de caves déjà existantes, à désigner sans recours par la société Entreprises Amelinckx, devront tolérer le passage définitif vers les nouvelles caves.

Le ou les propriétaires dont la cave serait supprimée par le dit accès, pourront disposer d'une nouvelle cave d'une superficie égale, à désigner par les Entreprises Amelinckx.

Si la société Entreprises Amelinckx se décidait à faire l'opération dont question ci-dessus, les propriétaires de l'immeuble donneront sans aucun recours aux Entreprises Amelinckx l'accès et le passage nécessaire dans l'immeuble pour exécuter cette opération dans les conditions les plus favorables.

6° — Chauffage.

L'installation du chauffage central de l'immeuble est en principe conçue, comme prévue, pour la consommation de fuel léger. Si les Entreprises Amelinckx, pour raison d'économie de combustible, font installer une installation destinée à consommer du fuel lourd — possibilité dont elle se réserve la faculté sans aucun recours de la part d'acquéreurs dans l'immeuble — les acquéreurs d'appartements, en proportion de leurs

quotités dans les parties communes par rapport au total des quotités de tous les appartements, seront tenus de payer aux Entreprises Amelinckx, à leur requête, les dépenses supplémentaires dont le montant est fixé par les Entreprises Amelinckx dans l'acte de base auquel ce règlement est annexé.

7° — Construction.

En ce qui concerne l'exécution de la construction les plans sont annexés à l'acte de base à titre indicatif.

CHAPITRE VI

GARANTIES

La réception définitive étant faite, l'entrepreneur est responsable, dans les termes de l'art. 1792 du Code Civil.

Il va de soi que la garantie du constructeur, dès que la simple prise de possession a eu lieu, ne s'étend en aucun cas à la responsabilité civile que le propriétaire-Maître de l'ouvrage pourrait encourir du chef des dégâts matériels ou corporels que lui-même, des visiteurs ou toutes autres personnes quelconques auraient subis par suite de défauts qui auraient pu survenir à la construction. La garantie du constructeur se limite exclusivement au remplacement ou à l'amélioration dans le plus bref délai de la partie déclarée défectueuse, sans avoir à intervenir dans le paiement d'aucun dommages-intérêts, sous quelques formes que ce soit et sans que cette énonciation soit limitative, par exemple : perte de jouissance, perte de loyers, dommages corporels quelconques de n'importe quelle nature et de quelle importance que ce soit, dommages quelconques aux objets, équipements, etc..., comme par exemple dégâts au mobilier, tapis, dommages corporels ou matériels provoqués par suite d'une rupture de canalisation des eaux, de joints, etc..., risques pour lequel le Maître de l'ouvrage s'engage à s'assurer et pour lequel il se déclare d'accord de ne jamais prendre aucun recours quelconque contre l'entrepreneur etc...

En outre, pendant la construction et après la livraison et/ou prise de possession, l'entrepreneur n'encourt aucune responsabilité quelconque du chef d'accidents corporels ou matériels survenus au Maître de l'ouvrage, ses ayants-droit ou toutes autres personnes de son entourage et/ou de ses relations.

En conséquence, le propriétaire-Maître de l'ouvrage aura à se couvrir pour ces divers risques auprès des Compagnies d'Assurance.

Le propriétaire, maître de l'ouvrage, est tenu d'obtenir des compagnies d'assurances, qui assurent ses risques, l'abandon de tout recours contre l'entrepreneur.

CHAPITRE VII

ARBITRAGE

En cas de contestation entre parties le ou les différends, y compris ceux pour la solution desquels le Juge en référé est compétent, seront exclusivement réglés par un arbitre unique et choisi par les deux parties et à défaut d'accord désigné par le Président du Tribunal de Commerce dans le ressort duquel l'immeuble sera construit, et ce à la requête de la partie la plus diligente, après avis donné à l'autre partie.

Cet arbitre, après avoir convoqué les parties, statuera sur le différend en droit et conformément aux conventions entre parties, tant sur le différend que sur le montant des frais, et ce sous réserve d'appel éventuel comme de droit.

La clause arbitrale ne s'applique pas aux demandes en paiement ou en résiliation des conventions du chef de non paiement, émanant des Entreprises Amelinckx, qui conservent le droit de saisir les tribunaux de ces demandes.

CHAPITRE VIII

Ce Cahier des Charges est accepté par le Maître de l'ouvrage et forme un seul tout indivisible avec les autres conventions entre parties.

Règlement Général de co-propriété.

CHAPITRE 1

EXPOSE

Article premier

Le présent règlement détermine les droits et les obligations réciproques de toutes les personnes physiques ou civiles qui possèdent actuellement ou qui posséderont dans la suite une partie quelconque de l'immeuble.

Ce règlement forme ainsi la loi de tous les copropriétaires et il ne pourra être modifié que dans les conditions qui seront ci-après formulées.

Article 2.

Les droits et obligations de chacun des copropriétaires comprennent :

- a) les droits et obligations concernant la propriété immobilière proprement dite et auxquels il ne pourra être apporté aucune modification si ce n'est de l'assentiment et avec le concours de tous les copropriétaires indistinctement à l'exception des stipulations de l'article 21 de ce règlement. Les modifications éventuelles, de cette nature, ne pourront être libellées que par acte notarié, de manière à pouvoir être transcrites au bureau des hypothèques et à valoir ainsi tant vis-à-vis des tiers que des copropriétaires;
- b) les droits et obligations concernant l'administration de l'immeuble, son occupation et son entretien; droits et obligations qui pourront être modifiés ainsi qu'il sera dit ci-dessous.

CHAPITRE 2

PROPRIETE IMMOBILIERE

DROITS DE PROPRIETE

Article 3.

L'ensemble de l'immeuble auquel le présent règlement se rapporte se compose : d'une propriété à savoir un immeuble à appartements, sur et avec terrain et dépendances, comme décrit dans l'acte de base auquel ce règlement est annexé.

Article 4.

La propriété se composera d'un sous-sol, rez-de-chaussée et étages d'après description de l'acte de base auquel ce règlement est annexé.

Article 5.

Les droits immobiliers de chaque propriétaire d'une partie quelconque de l'immeuble se composent d'une partie privative et d'une partie indivise formant ensemble une entité complète ne pouvant plus être divisée, en ce sens que la disposition de la partie privative emporte ipso facto, la disposition de la partie indivise, sans que la sortie d'indivision puisse être demandée pour quelque motif que ce soit.

L'aliénation, sous quelque forme que ce soit, de la partie privative entraîne de plein droit l'aliénation de la partie indivise correspondante.

L'hypothèque sur la partie privative porte en même temps sur la partie indivise correspondante.

Article 6.

La partie privative comprend nécessairement un ensemble entier.

L'étendu et la composition de chaque ensemble se trouvent indiqués sur le plan ci-joint, qui sera déposé en l'étude du notaire, avec un exemplaire du présent règlement, de manière à former ainsi la charte de l'immeuble.

Article 7.

Le propriétaire d'un ensemble peut disposer, sous les restrictions ci-après, de tout l'espace compris dans les limites en hauteur, longueur et largeur de son appartement. Il est propriétaire de tout ce qui est compris dans cet espace et notamment de la porte d'entrée de l'ensemble avec ses accessoires extérieurs, des plafonds, planchers et dallages, ainsi que des caves qui en dépendent, des poutres, voûtes et hourdis de toute nature sous les planchers et dallages du même appartement avec sa cave, des fenêtres ou loggia sur rue, cour, jardinet et courette avec leurs vitres, volets, persiennes et garde-corps, de toutes les canalisations intérieures desservant l'ensemble des compteurs y relatifs, des murs et cloisons séparant les chambres, couloirs et autres pièces de l'ensemble, de la mitoyenneté des murs séparant entre eux, soit les ensembles, soit les caves, ainsi que de la surface intérieure des autres murs.

Article 8.

Il est également propriétaire des gaines de cheminées et de toutes canalisations traversant son ensemble, mais destinées à l'usage des ensembles du dessus ou du dessous; toutefois, cette dernière propriété n'existe qu'avec la servitude de permettre aux propriétaires auxquels les gaines et canalisations sont affectées, de faire à celles-ci tous les travaux d'entretien, de réparation ou de remplacement qui seront jugés nécessaires et sans pouvoir réclamer de ce chef aucune indemnité. La servitude dont il s'agit entraîne pour le propriétaire, la défense de faire quoi que ce soit qui puisse nuire à l'usage normal des dites gaines et canalisations.

Chaque propriétaire d'un appartement, construit avec cheminée, ne peut utiliser que la conduite secondaire. Tout raccordement à la conduite-mère est strictement défendu.

Surtout en cas d'installation d'un feu ouvert le raccordement se fera exclusivement à la conduite secondaire.

Article 9.

Chaque propriétaire est, en même temps que de sa partie privative, également propriétaire, sans que l'une puisse être séparée de l'autre, d'une partie indivise composée :

- a) d'une quotité indivise dans le sol sur lequel le bâtiment est (ou sera) construit ainsi que dans le sol des cours, courettes, jardins et toutes autres dépendances. Il est toutefois expressément entendu que les jardins et/ou cours intérieurs auxquels seuls les appartements du rez-de-chaussée ont accès ne peuvent jamais être utilisés par les autres propriétaires des étages supérieurs.

Ces jardins et/ou cours restent par contre en jouissance perpétuelle du ou des appartements qui y ont accès et dont le propriétaires ont par conséquent la charge d'en assurer le bon entretien à leurs frais, risques et périls.

- b) d'une quotité indivise de même valeur numérique dans toutes les parties du bâtiment qui ne sont pas à l'usage exclusif d'un propriétaire d'ensemble et notamment dans les trottoirs, les fondations, les murs séparant des cages d'escaliers, les ascenseurs et autres, les murs extérieurs, y compris expressément les murs de façade, l'escalier, les ascenseurs, l'escalier de service, la loge du concierge avec accessoires, la chaufferie avec son contenu et sa cave à combustible, le local pour compteurs, le local pour bicyclettes, le dépôt d'immondices, le vestibule et la porte d'entrée, les paliers, les portes de séparation entre couloirs en dehors des appartements, les plafonds, planchers, dallages de toutes les parties indivises, les poutres, voûtes et hourdis de toute nature, tous les planchers ou dallages des mêmes parties indivises, les conduits de fumée venant de la chaufferie et ne passant pas dans les ensembles, les gaines et tuyaux de toute nature ne se trouvant pas à l'intérieur, la toiture, les corps et têtes de cheminées dans la toiture et au-dessus.

Article 10.

Les quotités dont chaque propriétaire est en même temps propriétaire dans les parties indivises, sont calculées d'après la valeur relative des ensembles avec leurs accessoires. Le calcul de ces quotités est accepté comme exact par tous ceux qui sont, ou deviendront, propriétaire d'une partie quelconque de l'immeuble, sans réclamation ultérieure pour quelque cause que ce soit. La valeur intrinsèque totale de tous les ensembles avec leurs accessoires et divisée en quotités, réparties comme indiqué dans l'acte de base.

USAGE DES DROITS DE PROPRIETE

Article 11.

Les propriétaires peuvent jouir et disposer de leur propriété, la grever d'hypothèque ou d'autres droits réels comme peut le faire tout propriétaire d'immeuble, néanmoins il est formellement interdit :

- a) de modifier le caractère d'habitation de l'immeuble ou d'une partie de l'immeuble, c'est-à-dire que si l'immeuble a été, par exemple, aménagé à destination bourgeoise, cette destination devra être maintenue. L'exercice d'une profession libérale peut y être autorisé, pour autant qu'elle soit d'un standing cadrant avec le standing de l'immeuble, déterminé notamment par son occupation et sa situation. Les locaux du rez-de-chaussée et des sous-sols, peuvent être affectés à l'exercice d'une profession libérale d'un standing cadrant avec celui de l'immeuble et/ou d'un commerce de luxe, sauf disposition particulière de l'acte de base et du règlement de co-propriété, particulier à tel ou tel immeuble.
- b) d'apporter des modifications à la construction ou à l'aspect des parties indivises ou communes, même si ces modifications étaient qualifiées améliorations;
- c) d'effectuer dans les parties privatives aucune modification ou aucun travail qui pourrait nuire aux autres propriétaires ou restreindre les droits de ceux-ci, spécialement tout travail qui pourrait, ne fut-ce que d'une façon minime compromettre la solidité de l'immeuble, changer son caractère architectural ou simplement son aspect extérieur;
- d) de modifier la disposition, la forme ou la peinture de la porte d'entrée de l'appartement, des châssis, fenêtres ou balcons ainsi que de leurs volets, persiennes et garde-corps;
- e) de faire aucun travail, quel qu'il soit au gros œuvre de l'immeuble;
- f) d'aliéner partiellement un ensemble ou ses accessoires ou de faire aucun acte pouvant avoir pour conséquence la division, même temporaire, d'un ensemble en deux ou plusieurs parties;
- g) de diviser son ensemble pour le louer à plusieurs locataires; sauf reconstitution et observance du plan original;
- h) de louer son ensemble ou d'en permettre l'occupation à des personnes qui, par leur genre de vie, modifieraient la tenue générale de l'immeuble ou qui refuseraient de se conformer, en tous points, au présent règlement;
- i) d'apposer ou de suspendre aux fenêtres, balcons ou autres parties extérieures quelconques, aucun écriteau, aucune pancarte, réclame ou annonce de quelque nature que ce soit;
Ceci est défendu sur toute la ligne et on peut tout au plus apposer une petite plaque nominative de maximum 5 x 10 cm., à la porte d'entrée de l'appartement ou à l'entrée principale.
- j) exercer dans l'immeuble toute activité quelconque ayant un caractère mal odorant, insalubre ou bruyant;
- k) il est précisé que l'acte de base notarial et les plans y annexés déterminent de façon irrévocable la destination qui peut être donnée à des ensembles non destinés exclusivement à l'habitation bourgeoise.

Tous différends relatifs à l'interprétation ou à l'application du présent article seront tranchés par voie d'arbitrage, pour autant que la moitié au moins des co-propriétaires représentant deux-tiers des quotités, le demande.

Chacune des parties désignera dans ce cas son arbitre, lesquels à défaut d'accord, seront autorisés à s'adjoindre un troisième arbitre chargé de les départager. A défaut d'accord entre eux sur cette désignation, le troisième arbitre sera désigné par Monsieur le Président du Tribunal de première instance du lieu où l'immeuble est érigé et ce à la requête de la partie la plus diligente.

Il en sera de même si l'une des deux parties sommée par l'autre par lettre recommandée à la poste, de désigner son arbitre, n'a pas procédé à cette désignation endéans les quinze jours du dépôt à la poste de l'envoi recommandé. Les arbitres statueront en amiables compositeurs et sans recours.

Les frais de l'arbitrage seront supportés par la partie succombante.

Article 12.

Toute contravention aux stipulations de l'article 11 obligera, de plein droit, contrevenant à remettre toutes choses en leur état primitif et, en outre, à la réparation de tout préjudice matériel ou moral que pourraient avoir subi les autres propriétaires. Il n'en sera toutefois ainsi que si les travaux exécutés n'ont pas été autorisés conformément à l'article 22.

Article 13.

Tous ceux qui sont propriétaire d'une partie de l'immeuble prennent l'engagement formel de se conformer aux décisions de l'assemblée générale des propriétaires, constituée et délibérant suivant les règles ci-après formulées. Cet engagement est pris par les futurs, auxquels les propriétaires actuels s'obligent à imposer la condition de se conformer au dit engagement. Celui-ci sera, au surplus, obligatoire pour les dits futurs propriétaires, par le seul fait de leur accession à la propriété, cette dernière ne pouvant être transmise que sous la condition dont il s'agit, condition qui sera d'ailleurs portée à la connaissance des tiers par la transcription des présentes.

Article 14.

L'assemblée générale se compose de tous ceux qui sont propriétaires d'un appartement dans l'immeuble et/ou de toute autre partie de l'immeuble. Si un appartement appartient à plusieurs personnes, celles-ci doivent désigner un seul mandataire chargé de les représenter toutes à l'assemblée; faute de ce faire, il ne pourra être émis aucun vote pour les parts relatives à cet appartement. En ce cas les majorités seront comptées sans avoir égard aux parts en questions.

Article 15.

Les convocations à l'assemblée générale seront envoyées par courrier ordinaire ou remises par porteur.

Elles doivent être envoyées dix jours francs avant l'assemblée.

Elles doivent, dans tous les cas, mentionner l'ordre du jour.

Article 16.

L'assemblée générale se réunit obligatoirement une fois par an au jour indiqué par le syndic. Cette assemblée ne sera pas convoquée pendant les mois de juin, juillet et août.

Elle se réunit encore chaque fois que le syndic, dont il sera question ci-après, le jugera nécessaire et aussi sur la demande écrite qui en sera faite au syndic par les propriétaires de deux appartements, au moyen d'une lettre recommandée collective. Ces séances se tiennent dans le local à indiquer sur les avis de convocation; soit dans l'immeuble même; soit ailleurs dans la ville.

Article 17.

Si dans les dix jours francs après l'envoi de la lettre recommandée prévue à l'article 16, le syndic n'a pas convoqué l'assemblée générale, les deux propriétaires, qui auront requis l'assemblée, pourront convoquer eux-mêmes celle-ci.

Deux propriétaires pourront encore convoquer directement et collectivement l'assemblée générale dans tous les cas où il n'y aurait pas de syndic en fonction.

Article 18.

L'assemblée est présidée par le syndic. Elle peut cependant décider qu'elle sera présidée non par le syndic, mais par un des propriétaires présents, et à défaut de syndic, l'assemblée sera présidée par le plus âgé des propriétaires présents. Le président est aidé par deux scrutateurs nommés immédiatement par l'assemblée. Les votes se font à haute voix ou par bulletins écrits suivant qu'en décidera chaque assemblée.

Chaque propriétaire a autant de voix qu'il possède de quotités entières dans l'immeuble; les fractions de quotités sont négligées. En cas d'égalité de voix, la proposition est rejetée.

Article 19.

Il est permis à tout propriétaire de se faire représenter à l'assemblée. Les procurations doivent spécialement être remises au président de la séance pour être annexées au procès-verbal. Une procuration peut toujours servir pour la seconde assemblée qui devrait se tenir après une première n'ayant pu délibérer pour n'avoir pas été en nombre.

Article 20.

L'assemblée ne peut délibérer que si plus de la moitié des propriétaires d'appartements sont présents, sans avoir égard au nombre de voix dont chaque propriétaire dispose.

Si l'assemblée n'est pas en nombre, elle doit être prorogée à trois semaines; elle sera reconvoquée dans la même forme et dans les délais que la première fois et avec le même ordre du jour. En ce cas, elle peut délibérer, quel que soit le nombre de propriétaires présents pourvu qu'il y ait au moins trois.

Article 21.

L'assemblée générale est appelée à statuer relativement aux droits et obligations se rapportant au bien immobilier.

- 1° Sur les modifications à apporter dans le nombre des parts d'un ou de plusieurs copropriétaires;
- 2° sur tous les cas d'exercice des droits de propriété sur les parties communes, lorsque la situation ne résulte pas de dispositions du présent règlement et/ou l'acte de base.

Les délibérations, sur tous les points indiqués dans le présent article, ne seront valablement prises que si elles réunissent l'adhésion de 75 % du nombre des quotités présents ou représentés, qui prennent part au vote. La délibération sera par après établie par acte notarié.

Article 22.

L'assemblée générale est appelée à statuer :

- 1° Sur les autorisations à accorder aux propriétaires dans les cas prévus à l'article 11 ci-devant.

Dans tous les cas prévus sous les lettres a) à f) inclus de cet article 11, l'autorisation ne peut être accordée qu'à la majorité des trois quarts en nombre de tous les propriétaires de l'immeuble et des trois quarts de voix prenant part au vote.

La décision devant être actée par notaire, elle liera la minorité comme la majorité de la même manière que si tous les copropriétaires s'étaient constitués en société.

Dans les cas prévus sous les lettres g) à j) de l'article 11, il suffit de la majorité prévue ci-après :

- 2° a) Sur les autorisations à donner aux propriétaires d'appartements qui voudraient établir des communications permanentes ou temporaires avec un immeuble voisin;
- b) Sur tous les cas d'application du présent règlement non expressément prévus ou au sujet desquels un litige se produirait;
- c) Sur tout ce qui concerne l'administration de l'immeuble ou son occupation, notamment sur l'application du présent règlement et sur les modifications à y apposer relativement à la dite administration;
- d) Sur la nomination du ou des agents chargés du soin de l'administration;
- e) Sur la gestion annuelle du syndic, sur la décharge à lui donner ou les actions à intenter éventuellement contre lui.

- 3° Sur les actions en justice à intenter au nom de tous copropriétaires de l'immeuble.

Sauf ce qu'il est dit ci-devant concernant l'article 11, lettre a) à f) inclus, dans tous les cas prévus au 2° et 3° du présent article, les délibérations pourront être prises à la simple majorité des voix des propriétaires présents ou représentés à l'assemblée.

Article 23.

L'assemblée générale est encore appelée à prendre les décisions relatives à la reconstruction du bâtiment en cas de destruction totale par incendie ou autrement.

La reconstruction ne pourra être ordonnée que par la majorité des trois quarts en nombre de tous les propriétaires de l'immeuble et des trois quarts des voix prenant part au vote.

Le procès-verbal sera dressé par acte et il entraînera ipso facto, l'obligation pour les propriétaires qui auront voté contre la reconstruction, de céder leurs propriétés privatives et divises, soit à un, soit à plusieurs soit à tous les autres propriétaires au choix de ces derniers.

La cession se fera à prix à convenir et, faute d'accord, au prix à fixer par trois experts à désigner à la requête de la partie la plus diligente, par M. le Président du Tribunal Civil de la situation de l'immeuble.

L'obligation de cession ci-dessus existera aussi, si elle est constatée de la même manière, en cas de destruction partielle de l'immeuble, si un propriétaire, dont la partie privative a été entièrement détruite se refuse à la rebâtir.

Le propriétaire dont l'appartement sera grévé d'hypothèque, sera toujours censé voter pour la reconstruction, à moins qu'au moment de l'assemblée générale, il n'apporte, soit la preuve de la radiation des inscriptions hypothécaires, soit l'autorisation de ne pas voter la reconstruction, autorisation à donner, en bonne forme, par ses créanciers hypothécaires.

Article 24.

L'assemblée générale peut aussi, à la simple majorité (la minorité étant liée par la majorité ainsi qu'il est dit à l'article 21) donner mission au syndic de poursuivre devant les autorités administratives ou judiciaires, l'expulsion de toute personne propriétaire, locataire ou occupant à quelque titre que ce soit, qui :

- a) après deux avis du syndic, à quinze jours d'intervalle, s'obstinerait à contrevenir aux dispositions de police intérieure de l'immeuble;
- b) contreviendrait aux dispositions d'occupation décente prévus à l'article 46 ci-après.

Article 25.

Le résultat des délibérations est inscrit dans un procès-verbal qui sera inséré dans un registre spécial tenu en double, dont l'un des doubles sera confié à la garde du syndic ou d'un propriétaire à désigner par l'assemblée et dont l'autre double sera confié à la garde d'un notaire aussi à désigner par l'assemblée.

CHAPITRE 3.

ADMINISTRATION - ENTRETIEN - OCCUPATION

1. — ADMINISTRATION

Article 26.

L'administration de l'immeuble comprend, à l'exclusion des droits immobiliers faisant l'objet du chapitre 2, tous ce qui a rapport à :

- a) l'entretien et l'usage des parties communes;
- b) les réparations urgentes à faire aux parties privatives, lorsque les propriétaires négligent de les faire eux-mêmes et que le défaut de réparation peut entraîner un préjudice pour l'immeuble;
- c) la manière dont l'immeuble doit être occupé;
- d) aux rapports des propriétaires entre eux, concernant leurs droits respectifs d'occupation;
- e) aux rapports des propriétaires avec des tiers aussi concernant l'occupation de l'immeuble.

Article 27.

L'administration est confiée à un syndic à nommer par assemblée générale. Le syndic peut être un des propriétaires d'appartements ou un étranger. Il est salarié ou non, suivant décision de l'assemblée.

Il est nommé pour un terme de cinq ans, mais il peut, en tout temps, être révoqué par l'assemblée générale. Il est toujours rééligible.

Article 28.

Le syndic une fois nommé, est, pour la durée de ses fonctions, le mandataire de tous les propriétaires, même de ceux qui, lors de son élection, étaient absents ou dissidents.

Il est chargé de l'administration générale de l'immeuble, de l'entretien de celui-ci, des recettes et dépenses communes, de la tenue des comptes.

Il a, dans ses attributions, notamment le soin de veiller à ce que l'occupation de l'immeuble soit faite de manière à conserver à celui-ci son caractère d'habitation indiquée en tête des présentes, le soin de veiller à toutes les assurances, la surveillance des ascenseurs, du chauffage, de toutes les canalisations communes, et, en général, la charge d'exécuter ou de faire exécuter toutes les dispositions du présent règlement, ainsi que toutes les décisions de l'assemblée générale. S'il y a lieu, il nomme, révoque et surveille le concierge.

Article 29.

Le syndic doit tenir un registre dans lequel il inscrit, les noms et adresses des propriétaires, les exploits qui lui seraient signifiés, les réparations qu'il ordonne, celles qui sont exécutées, les remarques auxquelles elles donnent lieu, les avertissements qu'il se croit obligé de donner aux occupants et, en général, tous les faits de nature à avoir une influence quelconque sur la gestion de l'immeuble.

Il doit tenir, en outre, un livre de recettes et de dépenses et un livre contenant le compte particulier de chaque propriétaire.

Article 30.

L'assemblée générale peut désigner un ou deux contrôleurs, chargés de vérifier la gestion du syndic dans le courant de l'année. Le syndic est obligé de communiquer, sans déplacement, ses registres, pièces et comptes aux contrôleurs, ensemble ou séparément.

CHARGES ET RECETTES CONCERNANT LES PARTIES COMMUNES DE L'IMMEUBLE

Article 31.

Le syndic aura la gestion d'une caisse destinée à payer toutes les charges et à recevoir toutes les recettes concernant les parties communes de l'immeuble. Cette caisse sera alimentée par des versements à faire par les propriétaires, chacun en proportion de sa part dans les parties communes de l'immeuble. Le montant et la date de ces versements seront arrêtés par l'assemblée générale.

Tous les ans, pendant la quinzaine qui précèdera l'assemblée ordinaire, le syndic devra tenir ses comptes, avec pièces à l'appui, à la disposition de tous les copropriétaires qui pourront en prendre connaissance, sans déplacement des documents. La communication se fera dans un local de l'immeuble et aux heures à indiquer par l'assemblée générale précédente.

Indépendamment de l'arrêté annuel des comptes, le syndic devra, six mois après l'assemblée générale ordinaire, remettre un aperçu des comptes à chaque copropriétaire. A l'aide des fonds de la caisse, le syndic paiera :

- a) toutes les dépenses occasionnées par le chauffage;
- b) le salaire du concierge, l'éclairage des locaux occupés par ce dernier, sa consommation d'eau, de gaz et d'électricité, ainsi que la location des compteurs nécessaires à cet effet;
- c) l'achat, l'entretien et la réparation des ustensiles destinés à l'entretien et au nettoyage des parties communes;
- d) l'éclairage de toutes les parties communes ainsi que l'eau nécessaire au nettoyage des mêmes locaux.
- e) l'achat et l'entretien du mobilier commun, des tapis d'escalier, garnitures de fenêtres de la cage d'escalier;
- f) le nettoyage des trottoirs et cours communs et l'entretien du jardin;
- g) les primes relatives aux assurances spécialement définies au paragraphe 5 ci-après;
- h) les contributions grevant l'immeuble entier et pour lesquelles les administrations compétentes ne feraient pas, elles-mêmes, la ventilation entre les copropriétaires, de même que les contributions affectant spécialement les parties communes de l'immeuble;
- i) le salaire du syndic, s'il y a droit;
- j) d'une façon générale, toutes dépenses occasionnées par l'un ou l'autre service qui, bien qu'étant mis à la disposition de tous les propriétaires, peut être utilisé plus ou moins fréquemment par l'un ou l'autre;
- k) toutes les réparations, qui suivant leur importance et ainsi qu'il est dit au paragraphe 3 ci-après, seront décidées par le syndic lui-même ou par l'assemblée des propriétaires.

Pour lui permettre de faire face aux dépenses communes, chacun des copropriétaires avancera au syndic une somme représentant approximativement les dépenses courantes d'un trimestre.

En cas de dépenses exceptionnelles : paiements d'impôts, primes d'assurances, exécution de travaux, etc... le syndic pourra faire appel à une provision supplémentaire.

Le règlement des frais et dépenses de l'immeuble se fera trimestriellement, au plus tard dans les vingt jours du mois de janvier, avril, juillet et octobre de chaque année.

Préalablement le syndic aura présenté ses comptes à chaque propriétaire qui lui remboursera sa part de dépense, de manière à reconstituer l'avance nécessaire.

Le syndic se fera ouvrir, en qualité, un compte dans une banque ou un compte à l'office des chèques-postaux.

Tous les mouvements de fonds s'opéreront au moyen de compte.

Dès que 25 % des quotités de l'immeuble sont prises en possession par les propriétaires, les charges et frais généraux, comme p.e. le salaire de la concierge, entretien de toutes parties communes, etc., seront à charge de tous les propriétaires en proportion de leurs quotités respectives.

En ce qui concerne les frais de chauffage le chapitre IV du cahier général des charges est d'application.

Quand un immeuble décrit dans un acte de base est érigé en plusieurs blocs ou parties dont la construction et/ou l'achèvement se fait plus ou moins séparément, en différentes époques, une communauté séparée sera formée pour chacun de ces blocs et/ou parties jusqu'à la date que 25 % des quotités du dernier bloc ou partie érigé seront prises en possession.

Chaque communauté séparée prendra à sa charge les frais d'exploitation du moment que 25 % des quotités de ce bloc et/ou partie auquel elle se rapporte seront prises en possession.

Article 32.

Par dérogation à ce qui précède, la part contributive de chacun des propriétaires dans les frais d'éclairage de la cage d'escalier sera déterminée proportionnellement à sa quote part dans les parties communes.

Par dérogation expresse, il est entendu que tous les locaux privatifs du rez-de-chaussée et des sous-sols sont totalement exempts d'une intervention quelconque dans les charges, entretiens, assurances, renouvellements, amortissements, etc... pour tout ce qui concerne les ascenseurs et leurs dépendances directes et indirectes.

3. — REPARATIONS

Article 33.

Les réparations suivant leur importance et leur caractère d'urgence, seront classées en deux catégories :

- a) réparations urgentes : telles que celles à faire aux toitures, gouttières, décharges, canalisations communes des eaux, du gaz, de l'électricité, du chauffage; ces réparations seront faites d'office par le syndic, sans qu'il doive en référer à personne;
- b) réparations nécessaires mais ne présentant pas d'urgence; ces travaux seront effectués sous la direction du syndic, mais après qu'il en aura soumis un devis à l'assemblée générale et que celle-ci l'aura approuvé à la simple majorité des voix.

Article 34.

Les copropriétaires devront chaque fois que ce sera nécessaire, autoriser l'accès dans les locaux de leur appartement à titre privatif, pour permettre les réparations à faire aux parties communes.

Il en sera de même pour les réparations à faire aux gaines des cheminées privées qui traverseraient des appartements.

A moins d'urgence, cet accès ne pourra cependant être exigé pendant la période du 1^{er} juillet au 30 septembre de chaque année.

4. — ENTRETIEN

Article 35.

Les travaux de peinture aux façades y compris les chassis, garde-corps, volets ou persiennes, seront effectués par les soins du syndic d'après les décisions de l'assemblée générale.

Aucun propriétaire ne pourra, sans l'assentiment exprès de l'assemblée, prendre l'initiative de faire peindre lui-même, en supportant les frais, les châssis, volets, persiennes et portes extérieurs de son appartement.

Les travaux de peinture et de lavage des murs, boiseries et plafonds des parties communes de l'immeuble, seront également effectués par les soins du syndic d'après les décisions de l'assemblée générale.

5. — ASSURANCES

Article 36.

L'assurance de toutes les parties communes et privatives de l'immeuble contre l'incendie, la chute de la foudre, les explosions provoquées par le gaz, les accidents causés par l'électricité, le recours éventuel des occupants de l'immeuble l'un contre l'autre, de même que les recours éventuels des voisins et autres s'il y a lieu, sera contractée par les soins du syndic à une seule et même compagnie, savoir pour tous les propriétaires en ce qui concerne les parties communes et pour chacun d'eux en ce qui concerne sa partie privative, le tout d'après les bases à arrêter par l'assemblée générale.

Les primes seront acquittées par les soins du syndic et réparties entre les propriétaires au prorata de leurs parties indivises.

Tout propriétaire est libre de faire majorer, par le syndic, le montant des assurances qui concernent spécialement ce propriétaire; mais celui-ci devra supporter seul le supplément de primes pouvant résulter des majorations requises.

Dans les mêmes conditions sera faite :

Une assurance contre les accidents du travail pour le concierge et éventuellement pour les hommes de peine et autres agents de servie. Le montant de ces diverses assurances sera également déterminé par l'assemblée générale.

Article 37.

Si lors de la vente d'appartements l'immeuble est assuré contre les risques d'incendie et autres risques par la société Entreprises Amelinckx, la communauté des propriétaires sera obligée de reprendre pour son compte cette assurance et d'en payer les primes pour le terme prévu dans les contrats.

Chacun des propriétaires aura droit à une copie des diverses polices le concernant.

Article 38.

Chacun des propriétaires doit faire assurer personnellement son mobilier et tous objets pouvant lui appartenir et qui se trouveront dans l'immeuble. S'ils exerceraient une profession comportant des risques spéciaux, ceux-ci devront également être assurés.

Le syndic devra s'assurer si ces prescriptions sont observées et chacun des propriétaires sera donc tenu de lui communiquer les polices d'assurances, établissant qu'il est en règle à ce point de vue.

Les propriétaires qui donnent en location leur appartement obligeront les locataires d'assurer leurs risques locatifs.

Article 39.

En cas de sinistre, les indemnités allouées du chef de la police générale seront encaissées par le syndic en présence d'un des copropriétaires, désigné à cet effet par une assemblée générale extraordinaire qui déterminera, en même temps, l'usage qui sera fait des fonds en attendant leur utilisation définitive, laquelle sera réglée comme suit :

- a) Si le sinistre est partiel, la reconstruction se fera sous la surveillance du syndic qui payera les travaux à l'aide des indemnités. Si les indemnités sont insuffisantes pour payer la totalité des travaux, le surplus devra être mis à charge de tous les copropriétaires, au prorata des dégâts matériels immobiliers subis par chacun d'eux, suivant les sommes arrêtées pour ces dégâts avec la compagnie d'assurances, soit par accord amiable, soit par décision de justice, sauf éventuellement, tel recours que de droit.

Si, au contraire, le coût des travaux est inférieur à l'indemnité, la ristourne sera faite à tous les copropriétaires au prorata aussi des dégâts matériels immobiliers subis par eux;

- b) Si le sinistre est total, l'indemnité sera consacrée à reconstruire l'immeuble à moins qu'une assemblée générale extraordinaire n'en décide autrement, ainsi qu'il est dit à l'article 23.

Dans ce cas, l'indemnité et le prix de vente du terrain et des ruines seront répartis entre les propriétaires au prorata de leurs parts.

Article 40.

Ainsi qu'il est dit à l'article 36, chaque propriétaire aura toujours la faculté de contracter à ses frais une assurance supplémentaire, s'il trouve l'assurance générale insuffisante ou si, ayant fait dans sa propriété privative des travaux qui en ont augmenté la valeur il désire se couvrir pour ce supplément.

En cas de sinistre, l'indemnité supplémentaire résultant de cette assurance spéciale appartiendra en entier à l'assuré et les dégâts couverts par cette même assurance n'entreront pas en ligne de compte pour le calcul de répartition des autres indemnités.

6. — USAGE DU CHAUFFAGE CENTRAL ET DE LA DISTRIBUTION D'EAU CHAUDE

Article 41.

Tous les copropriétaires de l'immeuble, sans exception, doivent user du chauffage central et de la distribution d'eau chaude.

Un quart des frais de combustible du chauffage sera à charge des propriétaires d'après leurs quotités respectives même s'ils ne font pas usage du chauffage.

Les trois quarts des frais de consommation de combustible du chauffage seront à charge des propriétaires d'après les indications des « répartiteurs de chaleur » ou « compteurs de chaleur » placés sur les radiateurs non pas d'après les surfaces de chauffe réelles de ceux-ci, mais en tenant compte d'un alignement des échelles sur un étage type, qui est le deuxième étage, abstraction faite de l'augmentation des surfaces de chauffe pour les appartements supérieurs et autres, comme le dernier étage, rez-de-chaussée au-dessus de caves et/ou garages non chauffés, etc. Cette énonciation n'est pas limitative.

Les garages n'interviendront pas dans les frais et charges du chauffage.

USAGE DE L'ASCENSEUR

Article 42.

L'usage de l'ascenseur est exclusivement réservé :

1° — aux occupants de l'immeuble;

2° — à leurs visiteurs;

3° — aux domestiques des précédents, lorsqu'ils accompagnent leurs maîtres ou les enfants de ceux-ci.

Article 43.

Les bagages et colis de toute nature ne pourront jamais être transportés que par le monte-charge particulier ou par l'escalier et dans aucun cas par l'ascenseur réservé aux personnes.

Article 44.

Pour l'usage tant de l'ascenseur que du monte-charge des instructions seront affichées sur chaque porte d'accès.

Ses instructions indiqueront notamment la charge maximum que peuvent supporter les appareils, les précautions à prendre pour le bon fonctionnement, etc...

CONCIERGE

Article 45.

Le ou la concierge est d'abord engagé par l'entrepreneur pendant le parachèvement de l'immeuble, et sera payé par les Entreprises Amelinckx jusqu'à la prise de possession d'environ 25 % des appartements. À partir de ce moment, il est pris en charge par l'ensemble des propriétaires qui sont représentés par leur syndic.

Le concierge est dès lors sous les ordres du syndic. Il agit en toutes choses d'après les instructions du syndic et il est toujours aux ordres de ce dernier, pour les affaires du service intérieur de l'immeuble.

Le concierge doit assurer le bon ordre dans l'immeuble. Il doit signaler au syndic, qui en fera mention dans le registre prévu à l'article 29 et qui en fera rapport à l'assemblée générale, les contraventions au présent règlement.

Il doit assurer le nettoyage ordinaire de toutes les parties communes de l'immeuble, du trottoir, des cours et jardins, ainsi que du chauffage central.

Il pourra, s'il le juge nécessaire, s'adjoindre un aide, mais dont il sera responsable et qu'il devra rémunérer à son gré.

Il doit accepter tous plis et paquets destinés à l'un ou l'autre des propriétaires et les remettre à leur destinataire endéans les trois heures. En cas d'absence de l'un ou l'autre des propriétaires il surveille spécialement son appartement et prend immédiatement les mesures nécessaires, s'il constate quoi que ce soit d'anormal.

POLICE INTERIEURE DE L'IMMEUBLE

Article 46.

D'une manière générale, les copropriétaires devront éviter soigneusement tout ce qui est de nature à incommoder les autres occupants de l'immeuble : bruits, odeurs, etc...

Pour arriver à ce résultat, les prescriptions suivantes devront notamment être soigneusement observées :

- 1°. — Les bois ou charbons que l'un ou l'autre des copropriétaires utiliserait pour son usage personnel ne pourront être débités ou concassés que dans les caves. Le transport de ces matières des caves aux appartements ne pourra se faire qu'avant 10 heures du matin et avec toutes les précautions nécessaires pour ne pas salir les corridors et paliers;
- 2°. — Aucun objet quelconque ne pourra jamais être déposé ni accroché dans aucune des parties communes de l'immeuble;
- 3°. — De même aucun travail de ménage tel que battage de tapis ou habits, nettoyage de chaussures, ne pourra être fait dans les parties communes.
- 4°. — Il ne pourra être toléré dans l'immeuble d'autres animaux que les chiens, les chats, et les oiseaux en cage, à l'exclusion des perroquets;
- 5°. — Les propriétaires d'appartement auront soin de ne jamais garnir leurs fenêtres et balcons de plantes ou d'autres objets qui pourraient, par leur chute, causer des dégâts ou des désagréments aux occupants des étages inférieures;
- 6°. — Tous les appartements devront être occupés décemment, c'est-à-dire qu'ils ne pourront servir de maison de passe, d'habitation de toute personne étant notoirement de mauvaise vie ou mœurs;
- 7°. — Si un propriétaire d'appartement désire mettre sa propriété en location, il devra imposer à son locataire, toutes les obligations résultant du présent règlement.

CHAPITRE V.

IMPREVUS - DESACCORD - CONFLITS

Article 47.

Pour ce qui n'est pas prévu au présent règlement, les propriétaires s'en référeront aux usages, sinon à l'avis de l'assemblée générale à laquelle la question sera soumise.

Article 48.

Tout conflit entre copropriétaires ou entre un copropriétaire et le syndic sera soumis à l'appréciation de l'assemblée générale des copropriétaires, qui statuera définitivement. Celui qui ne se conformera pas aux décisions de l'assemblée générale sera passible de tous dommages et intérêts.

CHAPITRE VI.

Article 49.

- 1) Par dérogation à l'article 27 du présent règlement il est stipulé que l'administration de l'immeuble sera confiée à la société Entreprises Amelinckx et/ou à la personne ou société à indiquer par les Entreprises Amelinckx, et cela pendant un terme de cinq ans prenant cours depuis l'achèvement complet de l'immeuble.

Cette administration comprend entre autre toutes les attributions qui en vertu du règlement de copropriété ressortent des fonctions du syndic.

Ainsi chaque propriétaire sera tenu pendant ce terme de cinq ans de fournir aux Entreprises Amelinckx et/ou à la personne ou société indiquée par elle, sa part contributive dans les frais et charges communes, y compris la rémunération normale pour l'exécution de l'administration.

L'assemblée générale des propriétaires pourra déléguer un ou deux commissaires, chargés de la vérification de toutes pièces, comptes, balances, etc., concernant la dite gestion de l'immeuble.

- 2) Le ou les propriétaires des appartements et autres parties privatives seront avisés un mois à l'avance de la date d'achèvement provisoire de leurs appartements. Dès que cet avis a été envoyé à un nombre de propriétaires représentant 25 % des quotités de l'immeuble, cette date sera ferme et obligatoire pour tous les propriétaires pour déterminer le régime de co-propriétaire et constituera le point de départ de l'obligation des co-propriétaires concernant les charges communes.

La personne ou la société chargée de l'administration de l'immeuble pourra à son gré fixer les conditions et la mise en fonctionnement des services communs.

Ainsi accepté, lu et approuvé à

le