



ETUDE  
DU  
NOTAIRE JACQUES MOYERSOEN  
A BRUXELLES

AVENUE ROBEA DE STROOPER 90

**ACTE DE BASE**

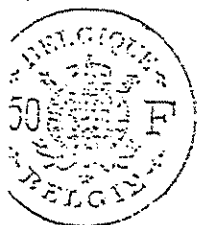
Règlement de co-propriété

**"BORDET,,**

38 A 11

## ACTE DE BASE

relatif à l'immeuble à construire sur deux terrains sis à Evere, avenue Jules Bordet.



L'an mil neuf cent septante-cinq.

Le premier juillet.

Par devant Maître Jacques Moyersoen, Notaire de résidence à Bruxelles.

### A COMPARU :

La société anonyme "BOUWBEDRIJF AMELINCKX", en français "ENTREPRISES AMELINCKX", dont le siège administratif est établi à 1020 Bruxelles, 82, avenue Jean Dubrucq et le siège social à Anvers, rue Dambrugge, 306, a été constituée sous la forme de société de personnes à responsabilité limitée et sous la dénomination "Entreprises Générales François AMELINCKX", le dix mai mil neuf cent trente-huit, publié aux annexes du Moniteur Belge du vingt neuf mai suivant, sous le numéro 8848.

La raison sociale a été changée en la raison sociale actuelle suivant l'acte reçu par le Notaire Van Winckel à Anvers, le vingt-quatre mars mil neuf cent cinquante-huit, publié aux annexes du Moniteur Belge du douze avril suivant sous le numéro 7117.

- La dite société de personnes à responsabilité limitée a été transformée en société anonyme par l'assemblée générale extraordinaire des actionnaires de la société, tenue le vingt-neuf décembre mil neuf cent soixante-cinq, dont le procès-verbal a été dressé par le Notaire Paul Smet à Anvers et publié aux annexes du Moniteur Belge du quatorze janvier mil neuf cent soixante-six, sous le numéro 1163.

Les statuts ont été modifiés par décision de l'assemblée générale extraordinaire des actionnaires de la société, tenue le treize décembre mil neuf cent soixante-six, dont le procès-verbal a été dressé par Maître Paul Smet, Notaire à Anvers et a été publié aux annexes du Moniteur Belge du vingt-quatre décembre mil neuf cent soixante-six, sous le numéro 37226.

Cette assemblée générale a prolongé la durée de la société jusqu'au treize décembre mil neuf cent nonante-six.

Les statuts ont été modifiés pour la dernière fois par décision de l'assemblée générale extraordinaire des actionnaires dont le procès-verbal a été dressé par le Notaire Léon Verbruggen à Bruxelles le dix-huit décembre mil neuf cent septante-trois, publié aux annexes du Moniteur Belge du dix-huit janvier mil neuf cent septante-quatre sous le numéro 222-4.

Ici représentée par :

Monsieur Alfred Roekens, directeur de la société, demeurant à Anvers, August Vermeylenlaan, 23, agissant en vertu des pouvoirs lui conférés par décision du Conseil d'Administration dont le procès-verbal a été dressé par le notaire Léon Verbruggen à Bruxelles, le quinze juin mil neuf cent septante, publié aux annexes au Moniteur Belge du deux juillet suivant sous le numéro 2026-4, qui pour autant que de besoin se porte fort pour la dite société.

Laquelle comparante, représentée comme dit est préalablement à l'acte de base objet des présentes a exposé ce qui suit :

#### EXPOSE PRELIMINAIRE

La société comparante est propriétaire du bien suivant :

#### - Commune de Evere -

##### Lot 1.-

Un terrain sis avenue Jules Bordet à côté du numéro 70, connu au cadastre section B numéros 282/a et 282/c/2 parties, d'une superficie d'après titre de treize ares onze centiares onze dixmilliars.

##### Lot 2.-

Un terrain sis avenue Jules Bordet à côté du terrain décrit ci-avant, connu au cadastre section B numéros 282/a, 283/a/2, 282/c/2 et 283/c parties, d'une superficie d'après titre de quinze ares trente centiares deux dixmilliars.

#### - Plan -

Les biens prédécrits se trouvent figurés à un plan avec procès-verbal de mesurage dressé par le géomètre expert immobilier Vital Decourt à Machelen le quatre avril mil neuf cent soixante-neuf, lequel plan est resté annexé au procès-verbal ci-après relaté du Notaire Taymans à Evere du six mars mil neuf cent septante-quatre.

#### - Origine de propriété -

A ce sujet le comparant nous a déclaré que la société Entreprises Amelinckx est devenue propriétaire des parcelles décrites ci-dessus pour les avoir acquises sous les lots 1 et 2 dans une vente publique faite à la requête de :

- 1/ la Commune d'Evere;
- 2/ la Commission d'Assistance Publique d'Evere;
- 3/ la Fabrique d'Eglise Saint Vincent à Evere, suivant procès-verbal d'adjudication définitive du notaire Taymans à Evere du six mars mil neuf cent septante-quatre, transcrit au troisième bureau des hypothèques de Bruxelles, le sept mai mil neuf cent septante-quatre, volume 7565 numéro 13.

Les plans de l'immeuble ont été dressé par Monsieur l'architecte Soetewey, demeurant à Uccle, avenue Brugmann, numéro 168.

- Permis de bâtir -

La société comparante a obtenu le permis de bâtir de cet immeuble par décision du Collège des Bourgmestre et Echevins de la commune de Evere en date du premier avril mil neuf cent septante-cinq.

- Plans et annexes -

La société comparante nous a remis une série de plans et documents qui seront annexés aux présentes après avoir été signé "ne varietur" par son représentant et nous Notaire, avec reconnaissance de signature et réitération des conventions, de sorte que ces conventions aient la même force que si elles avaient été dressées en la forme authentique.

a) Plans : une série de plans, notamment :

- 1/ Plan numéro 3/0 A : implantation.
- 2/ Plan numéro 3/0 B : implantation.
- 3/ Plan numéro 3/1 B : sous-sol.
- 4/ Plan numéro 3/2 A : rez-de-chaussée.
- 5/ Plan numéro 3/2 B : rez-de-chaussée.
- 6/ Plan numéro 3/3 : étage type.
- 7/ Plan numéro 3/4 : étage technique.

b) Annexes :

- 1/ Section I : Acte de base.
- 2/ Section II : Cahier des charges particulier.
- 2bis/ Permis de bâtir en date du premier avril mil neuf cent septante-cinq.
- 3/ Section III: Cahier des charges régissant le contrat d'entreprise de la société anonyme "Entreprises Amelinckx".
- 4/ Section IV : Règlement de copropriété.
- 5/ Section V : Etat descriptif du bâtiment.
- 6/ Section VI : Tableau des quotités.

- Acte de base -

Ensuite, la société comparante a déclaré par la voix de son représentant vouloir procéder à la division horizontale des propriétés prédécrites et y attacher un statut réel ou immobilier.

Elle nous a requis d'authentifier son intention de placer le terrain prédédict, et les constructions à ériger sur ce terrain sous le régime de la copropriété conformément à la loi du huit juillet mil neuf cent vingt-quatre, contenu en l'article 577 bis du Code Civil.

Elle nous a également requis d'établir l'acte de base pour déterminer les droits respectifs, tant pour les parties communes que privatives des personnes qui sont propriétaires ou le deviendront ou qui obtiendront l'un ou l'autre droit réel dans le terrain prédédict et les constructions érigées.

Dont acte.

Fait et passé à Molenbeek-Saint-Jean.

Et lecture faite, le représentant de la société comparante a signé avec nous Notaire.

(suivent les signatures).

Enregistré au bureau de Molenbeek le 2.VII.1975, trois rôles, un renvoi, volume 28, folio 59, case 20. Reçu deux cent vingt-cinq francs. Le Receveur (signé) A. Van Damme.

ANNEXE 1:

SECTION I - Acte de base.

Article 1 - Acte de base - Cahier des charges - Règlement de Co-propriété - Traduction - Cahier particulier des charges.

a) Le présent acte de base comprenant le Cahier des charges, le Cahier des charges particulier, le Règlement de co-propriété et les plans précis, constituent avec le compromis, l'acte authentique de vente et le descriptif des travaux, la loi des parties.

b) En cas de contradiction ou d'incompatibilité entre l'une des stipulations des documents sus-visés, la stipulation du compromis ou de l'acte authentique de vente, doit l'emporter.

c) Il est toutefois expressément convenu que toute clause de l'Acte de base, du Cahier des charges, du Règlement de co-propriété, du compromis, de l'acte authentique de vente qui serait contraire aux dispositions de la loi du 9 juillet 1971 réglementant la construction d'habitations et la vente d'habitations à construire ou en voie de construction et de l'Arrêté Royal du 21 octobre 1971 portant exécution des articles 7, 8 et 12 de cette loi est réputée non écrite pour autant que des conventions entre parties tombent sous l'application de cette loi.

d) Une traduction en langue néerlandaise du présent acte de base sera établie; en cas de divergence entre les texte français et le texte néerlandais, le texte français prévaudra.

Article 2 - Réserve de mitoyenneté.

Amelinckx se réserve, à son seul profit et sans indemnité, le droit de percevoir les prix des reprises de mitoyenneté par des propriétaires voisins.

Ce droit emporte ceux d'effectuer le mesurage, d'estimer le prix de la reprise, d'en donner valable quittance et de poursuivre toute action judiciaire y relative.

Ce droit n'entraîne pour Amelinckx aucune obligation d'intervenir dans l'entretien, la protection, la réparation ou la reconstruction des murs mitoyens, sous réserve de l'application de la garantie décennale.

Article 3.



L'immeuble est construit sur le terrain tel qu'il est décrit dans le présent acte de base.

L'établissement d'une zone de recul ou l'aménagement de la voirie ou d'une zone verte ou tout autre considération peuvent amener Amelinckx à devoir prendre vis-à-vis des autorités publiques certaines dispositions relatives à une partie des terrains.

Dans ce cas, par le seul fait de leur acquisition, les acheteurs donnent mandat irrévocable à Amelinckx pour aliéner à titre gratuit ou onéreux, échanger, donner à bail ou en jouissance gratuite, grever à titre onéreux ou gratuit, d'un droit réel quelconque partie du dit terrain en faveur des dites autorités publiques.

Ce mandat irrévocable implique le droit pour Amelinckx de stipuler toutes les conditions jugées utiles, de passer tous actes nécessaires, de signer toutes pièces, plans, cahier des charges et autres documents en rapport avec l'acte à conclure, d'encaisser toutes sommes et donner valable quittance, de donner toute procuration avec pouvoir de substitution, de donner mainlevée de toute hypothèque, etc., le tout au nom et pour compte des acquéreurs.

#### Article 4 - Servitudes.

A. Les lots privatifs et leurs quotités dans les parties communes (constructions et terrain) sont vendus aux acquéreurs avec les bénéfices ou la charge de toutes les servitudes qui peuvent y être inhérentes, actives ou passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues dont ils pourraient être avantagés ou grevés, sauf aux acquéreurs à faire valoir les unes à leur profit et à se défendre des autres, mais le tout à leurs frais, risques et périls, sans l'intervention de Amelinckx ni recours contre lui.

B. (Description des servitudes particulières).

#### C. Canalisations.

Toutes les conduites d'eau, de gaz et d'électricité, tous les tuyaux d'évacuations, les éventuelles aérations et de façon générale, toutes les canalisations - rien excepté ni réservé - peuvent être placées dans les parties communes, dans les appartements, les éventuelles chambres de réserve, les caves à provision, les éventuels garages et dans les lots privatifs, quels qu'ils soient, de la façon à déterminer librement par Amelinckx. Il en est de même pour toutes canalisations souterraines et les chambres de visite techniquement nécessaires et/ou indispensables à cet égard. Les acquéreurs et usagers ne peuvent revendiquer à ce titre aucune indemnité et ils devront toujours accorder libre accès à leur lot pour permettre tous les travaux qui seraient nécessaires à ces conduites, tuyaux ou canalisations.



D. Abris.

Suivant les prescriptions éventuelles des autorités publiques, les caves et les passages communs indiqués aux plans en annexe pourront être affectée comme abris dans l'immeuble et ils pourront être utilisés comme tels dans les conditions et circonstances définies par les autorités publiques.

Ces caves et ces passages pourront donc être grevés de cette servitude sans aucune indemnité quelle qu'elle soit au profit des acquéreurs propriétaires de ces caves, sans recours contre Amelinckx.

E. Cabines à haute tension - Cabines de détente pour le gaz.

Si la compagnie distributrice d'électricité ou de gaz exigeait l'installation dans l'immeuble ou sur le terrain lui appartenant d'un appareillage de transformation du courant électrique à haute tension ou de détente de pression pour le gaz, Amelinckx reçoit mandat irrévocable des acquéreurs de négocier en leur nom et pour leur compte toutes conditions se rapportant à l'établissement de ces appareils et de passer tous actes quels qu'ils soient à cet effet.

Les locaux où les dits appareils de transformation du courant électrique à haute tension ou de détente pour le gaz seraient éventuellement installés, appartiennent aux parties communes de l'immeuble, mais ne peuvent être utilisés par les acquéreurs individuellement.

Seules les compagnies distributrices d'électricité et de gaz y auront accès, toujours et à tous moment quelconques.

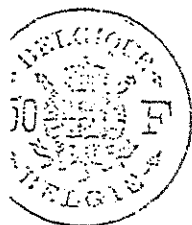
Le contenu de ce local, c.à.d. tous installations et matériels en rapport avec la transformation du courant électrique à haute tension et la détente de pression pour le gaz restent la propriété exclusive de la société distributrice qui en aura également l'entretien de même que celui du local à sa charge.

Au cas où les sociétés distributrices d'électricité ou de gaz procéderaient à l'achat d'un droit quelconque, l'entrepreneur en recevra le prix à son propre avantage sans qu'aucun décompte avec la communauté ou les co-propriétaires de lots privatifs, individuellement, ne doive être fait à ce sujet.

Article 5 - Choses privatives.

Font l'objet de la propriété privative, les parties de l'immeuble qui sont à l'usage exclusif d'un co-propriétaire.

Ainsi sont privatifs - sans que la liste ci-dessous soit limitative - les éléments constitutifs des lots et de leurs dépendances privatives à l'intérieur de ceux-ci, tels :



4  
3  
2  
1  
0  
1  
1



- les planchers, carrelages et autres revêtements avec leur soutènement.
  - le revêtement des murs et le plafonnage avec décorations.
  - les fenêtres comprenant les châssis, les vitres, les éventuels volets et/ou persiennes.
  - les murs et cloisons intérieurs, à l'exclusion des gros murs, voiles colonnes et poutres en béton.
  - les revêtements et les garde-corps des balcons et de toutes terrasses, y compris celles construites sur le toit.
  - les portes palières, les portes intérieures, les portes de dépendances privatives au sous-sol.
  - les menuiseries et quincailleries.
  - les installations sanitaires et de chauffage desservant le lot.
  - les installations du parlophone et de l'ouvre-porte.
  - les canalisations d'eau froide et chaude, de gaz et d'électricité, de chauffage à l'usage exclusif d'un lot dans leur section se trouvant dans le lot desservi.
  - les compteurs à l'usage d'un seul lot.
- Sont également privatifs les accessoires à l'usage des lots et se trouvant en dehors de ces derniers, notamment :
- les sonneries aux portes d'entrée des appartements.
  - les boîtes aux lettres dans le hall d'entrée commun.
- sauf, les parties de ces éléments qui seraient à usage commun.

#### Article 6 - Choses communes.

Sont communes, les parties de l'immeuble affectées à l'usage des divers lots ou de certains d'entre eux, notamment, sans que la liste ci-dessous soit limitative et ce, pour autant que ces éléments soient prévus dans l'immeuble :

- le terrain bâti et non bâti, les fondations et les gros murs l'armature bétonnée de l'édifice et les hourdis.
- les revêtements et la décoration des façades.
- les échelles ou escaliers de secours.
- x - le gros-oeuvre des terrasses, balcons et des aires d'accès aux garages.
- les accès à l'immeuble y compris les accès aux garages, aux cours intérieures, en ce compris les portes et clôtures de ces accès
- les gaines et têtes de cheminées.
- les gitages.
- x - les toitures de l'immeuble, des garages ou des dépendances avec leur recouvrement et les tuyaux de descente.
- le réseau général d'égouts, les fosses, les canalisations de gaz, eau, électricité, de téléphone, de radio, de télévision.
- l'installation de chauffage, d'eau chaude, et tous les accessoires.
- les cages d'escaliers.
- l'installation complète des ascenseurs avec leurs accessoires et la trémie desservant les appartements aux étages.
- antenne de radio et de télévision.
- les locaux éventuels pour voitures d'enfants et vélos.
- les emplacements pour compteurs.
- la conciergerie.

- les parlophones, ouvre-portes et sonneries à l'entrée commune dans leur partie à usage commun.
- toutes les parties de l'immeuble abritant ou desservant les installations de l'immeuble qui ne sont pas à l'usage exclusif d'un seul lot.

#### Article 7 - Règle d'interprétation.

En cas de doute, seront réputées parties communes, toutes parties et/ou installations qui ne seront pas affectées à un lot exclusivement privatif.

#### Article 8 - Agrandissement éventuel du terrain.

Au cas où Amelinckx jugerait nécessaire ou souhaitable d'agrandir le terrain sur lequel est bâti l'immeuble, objet du présent acte de base, en lui adjoignant une ou plusieurs parcelles, Amelinckx reçoit mandat irrévocable des acheteurs pour convenir en leur nom et pour leur compte de toutes conditions ayant trait à la dite augmentation.

En outre, Amelinckx pourra déterminer souverainement la destination à donner à l'éventuel agrandissement du terrain en y pouvant réaliser pour son propre compte, tous privatifs possibles moyennant les autorisations éventuellement nécessaires des autorités compétentes.

Amelinckx fixera souverainement et sans aucun recours possible de la part des acheteurs, l'incidence de cet agrandissement sur la répartition des quotités dans les parties communes.

Il est toutefois bien entendu que tous les frais en rapport avec l'acquisition de(s) la parcelle(s) supplémentaire(s) seront à charge de Amelinckx sans intervention des acheteurs ni recours contre eux.

Signé "ne varietur" à Molenbeek Saint Jean le 1 juillet 1975 (suivent les signatures).

Enregistré au bureau de Molenbeek le 2.VII.1975, quatre rôles, sans renvoi, 6 volume III, folio 62, case 10. Reçu deux cent vingt-cinq francs. Le Receveur (signé) A. Van Damme.

#### ANNEXE 2.

#### SECTION II - Cahier des charges particulier.

##### Préambule.

La vente et le contrat d'entreprise sont basés sur la formule Amelinckx "PRIX D'ACHAT = PRIX DE LIVRAISON".

Sont dès lors compris dans le prix, les droits d'enregistrement et des taxes sur la valeur ajoutée et de bâtisse aux taux en vigueur au moment de la signature du compromis, les frais d'acte,



W U U I J J

les honoraires notariaux, le coût de tous les raccordement d'utilité publique, l'aménagement des zones vertes et des voiries.

En application de cette formule l'acheteur ne supporte d'aucune façon les hausses de salaires ni des matériaux qui pourraient survenir entre le jour de la signature du compromis régissant la vente et l'entreprise et le jour de la livraison de son bien.

Seul Amelinckx supporte les risques et aléas des hausses de salaires et de matériaux.

Article 1.

La superficie du terrain n'est pas garantie, même si la différence excède un/vingtième. La différence faisant profit ou perte pour l'acheteur, sans répétition de part ni d'autre.

L'acheteur supportera à partir de la passation de l'acte notarié toutes les charges qui pourraient être mises sur le bien vendu. Il en aura la jouissance et la libre disposition après le paiement intégral du prix d'acquisition, augmenté des provisions visées au Règlement de copropriété.

Article 2.

La société-venderesse, la S.A. ENTREPRISES AMELINCKX entreprise de construction agréée par Arrêté Ministériel en date du 24 avril 1974, dans la classe 8, catégorie D, sous le numéro 8689 constituée conformément aux dispositions légales et réglementaires en la matière un cautionnement à la Caisse de Dépôts et Consignations dont le montant n'est pas inférieur à 5 % du prix des constructions fixé à l'acte de vente authentique diminué des frais, droits et honoraires évalués forfaitairement à 20 % de ce même prix.

Le cautionnement sera libéré en deux phases distinctes par mainlevée donnée par l'acheteur à la Caisse de Dépôts et Consignations dans les quinze jours de la demande qui lui en est faite par Amelinckx :

Première phase : 50 % à la réception provisoire des parties privatives et avant la prise de possession.

Deuxième phase : 50 % à la réception définitive.

A l'expiration de ce délai de quinze jours, Amelinckx a droit à titre d'indemnité, due par l'acheteur, à un intérêt au taux légal sur le montant du cautionnement dont il n'a pas été donné mainlevée. Passé ce délai de trois mois à compter de la demande, l'acheteur devra, en outre, par application de l'article 1152 du Code Civil, payer des dommages et intérêts forfaitaires à Amelinckx de :

- a) 20.000 francs (vingt mille francs) pour un appartement à une chambre à coucher.
- b) 25.000 francs (vingt-cinq mille francs) pour un appartement à deux chambres à coucher.
- c) 30.000 francs (trente mille francs) pour un appartement à trois chambres à coucher ou plus.
- d) 15.000 francs (quinze mille francs) pour un studio.

Ces dommages et intérêts seront dus automatiquement sans aucune mise en demeure préalable.

Les retouches et menus travaux ne peuvent constituer un obstacle à la mainlevée du solde du cantonnement.

### Article 3 - Réception des travaux.

#### A. Réception des parties privatives.

a) La réception des parties privatives comprend une réception provisoire ainsi qu'une réception définitive.

Chaque réception fait l'objet d'un procès-verbal signé par les parties sauf dérogations prévues ci-après sous f) et g).

La réception définitive de l'appartement/studio ne peut avoir lieu qu'après qu'il se soit écoulé un an depuis la réception provisoire et pour autant qu'il ait déjà été procédé à la réception définitive des parties communes, y compris les accès de telle sorte qu'une habitabilité normale soit assurée.

b) La réception provisoire n'a pas pour but uniquement de constater la fin des travaux, mais elle couvre les vices qui sont apparents au moment de la réception provisoire.

c) Les délais de garantie, y compris celui prévu par les articles 1792 et 2270 du Code Civil commencent à courir à partir de la réception provisoire.

d) Amelinckx invitera l'acheteur à procéder à la réception provisoire ou définitive suivant le cas.

e) Le refus de réception par l'acheteur est notifié endéans les cinq jours et avant toute prise de possession, avec ses motifs par une lettre recommandée à la poste et adressée à Amelinckx.

f) Toutefois, et sauf preuve contraire, l'acheteur qui occupe ou qui utilise le bien est présumé en accepter tacitement la réception provisoire.

g) L'acheteur est présumé agréer les travaux, provisoirement ou définitivement selon le cas, s'il a laissé sans suite la requête écrite de Amelinckx d'effectuer la réception à une date déterminée et si, dans les quinze jours qui suivent la sommation que Amelinckx lui en aura faite par exploit d'huissier, il a omis de comparaître à la date fixée dans cet exploit, aux fins de réception. Les frais de sommation du constat et de la signification seront à la charge de l'acheteur.

- h) Ne peuvent pas faire obstacle à la réception provisoire
- les retouches éventuelles à exécuter aux peintures, enduits, plafonnage, tapissage, carrelage, parquets, etc.
  - les essais à effectuer aux ascenseurs et installations de chauffage.
  - les menus travaux encore à exécuter.

#### B. Réception des parties communes.

La réception des parties communes comprendra une réception provisoire ainsi qu'une réception définitive.

La réception provisoire n'a pas pour but uniquement de constater la fin des travaux, mais elle couvre également tous les vices qui sont apparents au moment de la réception provisoire.

Le co-gérant, ou s'il n'en existe pas, le gérant sera autorisé et aura l'obligation de procéder au nom de la communauté à la réception des parties communes de l'immeuble. Dans les trente jours de la désignation du co-gérant, le gérant en avertira Amelinckx par pli recommandé.

Le mandat attribué à cette personne doit être irrévocable sauf pour des motifs graves.

Dans un délai de 15 jours, après que l'entrepreneur ait informé par lettre recommandée le gérant de l'immeuble de ce que les parties communes sont en état d'être réceptionnées, il sera procédé contradictoirement à la réception provisoire ou définitive consignée dans un procès-verbal de réception dans lequel chaque refus de réceptionner devra être détaillé de manière circonstanciée.

Si le co-gérant omet de comparaître dans un délai de 15 jours à dater de la signification d'un exploit d'huissier requérant sa présence à la réception provisoire ou définitive selon le cas, le Tribunal de Bruxelles compétent statue sur la réception à la demande de la partie la plus diligente.

Les frais de la sommation, du constat et de la signification sont à charge de la communauté.

#### Article 4.

A défaut de livraison de la partie privative en état d'habitabilité dans le délai fixé, et sauf cas de force majeure et cas fortuit, l'acheteur aura droit à des dommages et intérêts pour retard, fixés forfaitairement à 1/12 de 5 % du prix net de l'appartement, par mois entier de retard.

Ces dommages et intérêts ne seront dus à l'exclusion de tous autres qu'à partir d'une mise en demeure par lettre recommandée adressée à Amelinckx. L'acheteur ne pourra en aucun cas demander la résolution de la convention pour cause de retard dans la livraison de son bien.



CCRCNBB M

L'invitation de procéder à la réception provisoire arrête la déduction des dommages et intérêts.

Article 5.

L'acheteur sera, par le seul fait de son acquisition, subrogé dans les droits et obligations résultant des présentes et de ses compléments; toute stipulation conventionnelle qui serait contraire aux dispositions de la loi du 9 juillet 1971 ou de l'Arrêté Royal du 21 octobre 1971 est considérée par les parties comme nulle et non avenue.

Article 6.

En cas de résolution ou de résiliation du contrat aux torts et griefs de l'acheteur, ce dernier sera tenu de rembourser à Amelinckx tous les frais, droits, honoraires, taxes et amendes que cette dernière justifiera avoir payés.

En outre, par application de l'article 1152 du Code Civil l'acheteur sera tenu de payer de plein droit et sans mise en demeure préalable une indemnité forfaitaire et irréductible de dix pour cent du montant total de l'acquisition et représentant pour Amelinckx le bénéfice espéré.

Dans pareil cas, le cautionnement sera automatiquement libéré sans porter atteinte aux dommages et intérêts forfaitaires visés à l'article 2 ci-dessus.

Article 7.

Si l'acheteur souscrit un emprunt, les sommes empruntées jusqu'à concurrence du solde resté dû devront faire l'objet d'une délégation irrévocable en faveur d'Amelinckx et, dans ce cas, l'acheteur s'engage à prendre toutes dispositions utiles pour rendre cette délégation opposable à son créancier.

Tous frais résultant de la non exécution de ses engagements sont à charge de l'acheteur.

Tous frais afférents à une inscription hypothécaire sont entièrement à charge de l'acheteur. Les mainlevées ou cessions de rang seront signées au siège social ou administratif de Amelinckx aux frais de l'acheteur.

L'acheteur supportera également les frais éventuels découlant de la réalisation de l'acte dans un autre lieu.

Article 8.

Ne sont pas compris dans le prix total repris au compromis de vente, les frais afférents au pré-chauffage, c'est-à-dire tous les frais de chauffage à partir de la mise en route de l'installation de chauffage central, tous les appareillages quelconques relatifs

à la sécurité de l'immeuble, l'intervention dans et les raccordements à l'antenne T.V./radio, les compteurs privatifs gaz, eau et électricité conformément aux documents sus-indiqués.

Toutes sommes qui deviendraient exigibles en vertu d'une plus value éventuelle constatée par une administration fiscale compétente seront à charge de l'acheteur.

Sont également exclus les éventuels travaux supplémentaires commandés par l'acheteur.

Tous travaux qui seraient imposés par les pouvoirs publics après la signature du compromis de vente seront à la charge de l'acheteur.

#### Article 9.

Conditions de l'autorisation de bâtir voir annexe 2 bis.

#### Article 10.

La construction de l'immeuble a été commencé le 7 avril 1975  
Signé ne varietur à Molenbeek Saint Jean (à Bruxelles) le 1 juillet 1975.

(suivent les signatures).

Enregistré au bureau de Molenbeek le 2.VII.1975, six rôles, sans renvoi, 6 volume III, folio 62, case 10. Reçu deux cent vingt-cinq francs. Le Receveur (signé) A. Van Damme.

#### ANNEXE 2 bis.

##### Permis de bâtir.

Le Collège des Bourgmestre et Echevins,

Vu la demande introduite par S.A. Amelinckx, relative à un bien sis avenue J. Bordet, 66, et tendant à la construction d'un immeuble à appartements multiples;

Attendu que l'avis de réception de cette demande porte la date du 3.1.1975;

Vu la loi du 29 mars 1962 organique de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme, modifiée par les lois du 22 avril 1970 et du 22 décembre 1970;

Vu l'article 90, 8° de la loi communale, tel qu'il est modifié par l'article 71 de la susdite loi;

Vu l'arrêté royal du 6 février 1971 sur l'instruction et la publicité des demandes de bâtir;

Attendu qu'il existe, pour le territoire où se trouve situé le bien, un plan particulier d'aménagement approuvé par arrêté royal du 15.2.1974, autre que celui prévu par l'article 17 de la loi organique du 29 mars 1962;

Attendu que les travaux doivent s'effectuer ou les actes s'accomplir dans le périmètre d'un lotissement dûment autorisé par le collège des bourgmestre et échevins le 30.7.1968; que ce parmi de lotir n'est pas périmé;

Vu le règlement communal sur les bâtisses;



W 49b33b



Arrêté :

Article 1. Le permis de bâtir est délivré à S.A. Amelinckx.

Article 2. Les travaux ou actes permis ne peuvent être maintenus au-delà du

Article 3. Expédition du présent arrêté est transmise au demandeur et au fonctionnaire délégué, aux fins de l'exercice éventuel par celui-ci de son droit de suspension.

Article 4. Le titulaire du permis, avertit, par lettre recommandée, le collège des bourgmestre et échevins et le fonctionnaire délégué du commencement des travaux ou des actes permis, au moins 8 jours avant d'entamer ces travaux ou ces actes.

Article 5. Le présent permis ne dispense pas de l'obligation de solliciter les autorisations ou permis imposés par d'autres lois ou règlements, notamment la réglementation générale sur la protection du travail.

A. Règlement général sur les bâtisses :

1.- Vu la nature du sous-sol, il y a lieu de prévoir des fondations spéciales.

2.- Se conformer aux prescriptions du plan particulier d'aménagement n° 16ter approuvé par arrêté royal du 15.2.1974 et au permis de lotir n° 39 du 30.7.1968 (lot n° 2).

3.- Une seule antenne de radio et télévision peut être placée

4.- Les murs mitoyens doivent être recouverts de pierre bleue sur une longueur de 1,50 m. à partir de la façade.

5.- Se conformer aux prescriptions de la norme N.B.N. 435 de l'Institut Belge de Normalisation, concernant la ventilation des locaux et l'évacuation des produits de la combustion, dont copie ci jointe.

6.- Etage Technique : Le mur mitoyen du côté gauche en surélévation sera revêtu de briques de parement identiques à celles de la façade principale.

7.- Les portes coupe-feu seront du type N.B.N. 713.020.

8.- L'évacuation des immondices se fera au moyen de container du type dont le modèle ci-joint.

9.- En ce qui concerne le local "compteur gaz-électricité" il y a lieu d'en référer à la S.A. Sibelgaz avant d'entamer les travaux de la construction.

10.-Les canalisations intérieures de gaz seront réalisées conformément aux règles et normes en vigueur. L'installation d'un poste de détente et de comptage de gaz se fera suivant les dispositions de la norme D 51001 et les prescriptions de la société distributrice.

11.-Respecter les dispositions de l'arrêté royal du 26.7.1971 relatif à la création de zones de protection spéciale contre la pollution atmosphérique.

12.-Le raccordement des canalisations à l'égout sera exécuté sous le domaine public par les soins de l'Administration communal et aux frais du propriétaire, conformément aux dispositions du règlement fiscal en la matière.

13.-Se conformer à l'avis n° 13020 du Ministère des Travaux Publics, Administration des Routes du 10.3.1975 donc copie ci-jointe.

B. Mesures à prendre contre les risques d'incendie :

1.-La résistance au feu des éléments structuraux doit être la suivante (selon la norme N.B.N. 713.020) :

- a) Poutres principales, colonnes, murs portants : Rf 2 h.
- b) Planchers et autres parties essentielles : Rf 1 h.
- c) Parois de façade, étanchéité aux flammes : Rf 1 h (voir § 3.2. de la norme N.B.N. 713.010).

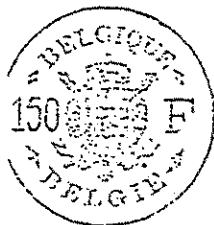
2.-Doivent être coupe-feu, Rf 1/2 h, munies d'un dispositif de fermeture automatique et conformes à la norme N.B.N. 713.020, les portes suivantes :

- a) Toutes les portes palières, la fermeture automatique n'étant pas exigée pour les portes des appartements.
- b) Toutes les portes des sas garages et vide-poubelles, y compris les portillons donnant accès aux gaines V.P.
- c) La porte de la cabine H.T.
- d) La porte de la chaufferie.

3.-Au sous-sol, un sas doit être créé devant les ascenseurs en fermant la baie située entre le hall des ascenseurs et le dégagement des caves par une paroi coupe-feu, Rf 1 h et une porte coupe-feu, Rf 1/2 h munie d'un dispositif de fermeture automatique et conforme à la norme N.B.N. 713.020.

4.-Des dévidoirs à alimentation axiale, type N.B.N. 614 doivent être placés à chaque niveau de l'immeuble de façon à ce que chaque point de, celui-ci (caves, garages, appartements) puisse être atteint par le jet d'une lance.

5.-Les ventilations, chaufferie, parkings, caves, locaux V. gaines V.P., machineries ascenseurs, cabine H.T., escaliers, prévues sur le plan n° 7 doivent être réalisées correctement.



W 496332

6.-Les réduits contenant les compteurs à gaz doivent être ventilés directement vers l'extérieur et être accessibles par des portes ou portillons coupe-feu, Rf 1/2 h, munis d'un dispositif de fermeture automatique.

7.-L'immeuble doit être équipé d'un éclairage de sécurité (escalier et sous-sol caves).

N.B. Loi du 25 juillet 1974. A.R. du 22 août 1974.  
Circulaire ministérielle du 18 novembre 1974.

L'attention du constructeur est attirée sur le fait que, nonobstant l'octroi du présent permis, il ne peut entamer les travaux sans avoir au préalable adressé une demande d'autorisation en exécution de celui-ci au Ministre des Travaux Publics et avoir obtenu la dite autorisation délivrée conjointement par les Ministres compétents. Ce permis d'entamer les travaux devra être présenté à l'administration communale où copie en sera conservée dans le dossier.

Evere, le 1.IV.1975.

Par ordonnance (suivent les signatures).

Signé ne varietur à Molenbeek Saint Jean le 1 juillet 1975 (suivent les signatures).

Enregistré au bureau de Molenbeek le 2.VII.1975, deux rôles sans renvoi, 6 volume III, folio 62, case 10. Reçu deux cent vingt-cinq francs. Le Receveur (signé) A. Van Damme.

### ANNEXE 3.

#### SECTION III - Cahier des charges régissant le contrat d'entreprise de la société anonyme "Entreprises Amelinckx".

##### Chapitre I - Nature du contrat d'entreprise.

###### Article 1.

La construction du bien immeuble, objet du contrat d'entreprise, sera réalisée sur base de la formule Amelinckx, exposée en préambule au Cahier des charges particulier.

###### Article 2.

L'objet du contrat est la construction complète et achevée d'un bien immeuble pour compte de l'acheteur suivant l'appellation "clé sur porte".

Il est basé sur :

a) Les plans précis agréés par l'acheteur et dressés par l'architecte autorisé à exercer cette profession en Belgique.

Il est toutefois convenu que Amelinckx peut en cours de construction, apporter aux plans les modifications nécessaires pour assurer un travail conforme aux règles de l'art ou aux impositions des autorités administratives ou pour améliorer la construction.

Une tolérance de 4 % par rapport à la surface brute totale vendue est admise comme différence entre les plans et l'exécuté et elle ne donne lieu à aucun décompte.

Si la différence est supérieure à 4 % et inférieure à 10 % elle ne pourra jamais servir de base à une action en résiliation du contrat, mais elle donnera droit à une indemnité proportionnelle à la différence entre la superficie sur plans et la superficie réellement exécutée.

Cette indemnité sera calculée, par simple règle de trois sur le prix de vente total du bien acheté, mais déduction sera faite du montant représentant la tolérance de 4 % dont question ci-dessus.

Si la différence est supérieure à 10 %, l'acheteur pourra demander la résiliation du contrat, mais sans aucune indemnité quelque nature que ce soit, l'obligation de Amelinckx se limitant au remboursement des sommes déjà encaissées par lui.

b) La description précise des travaux signée par un architecte autorisé à exercer cette profession en Belgique, annexée au compromis de vente :

Amelinckx 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 vus, ne soit pas inférieure à celle des matériaux prévus.

c) Les dispositions du présent cahier des charges.

#### Article 3.

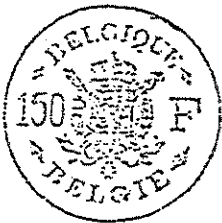
Les travaux sont exécutés conformément aux plans et au descriptif des travaux annexés au compromis de vente.

Tous travaux supplémentaires, toutes suppressions éventuelles de travaux devront faire l'objet d'un accord définitif et écrit avant l'acceptation par Amelinckx de l'exécution ou de la suppression selon le cas.

#### Article 4.

Tous les travaux ou fournitures modificatifs ou supplémentaires devront être agréés au préalable par Amelinckx et payés comptant par l'acheteur lors de l'envoi de la facture.

Les conditions et/ou le prix, qui seront appliqués seront définitifs et pas sujets à majoration, ni à diminution et seront acceptés de part et d'autre comme la loi des parties. S'il arrive qu'une partie des commandes et/ou suppressions ne soit pas exécutée conformément aux confirmations existantes, un décompte correspondant en plus ou en moins sera établi par simple compensation sur base des conditions convenues initialement.



W 496331

L'acheteur et Amelinckx renoncent purement et simplement à tout recours en ce qui concerne les conditions et prix convenus librement entre parties. Les travaux supplémentaires seront majorés des taxes ou impôts en vigueur au moment de la facturation même si la confirmation initiale stipule une autre modalité de taxation. Les suppressions éventuelles s'entendent invariablement toutes taxes/impôts compris au jour du décompte, même si au jour de la confirmation initiale d'autres modalités de taxation étaient d'application.

#### Article 5.

Même si Amelinckx l'accepte, les modifications exécutées par des soustraitants qui ne sont pas liés par contrat à Amelinckx ne sont couvertes ni par la garantie, ni par la responsabilité de l'entrepreneur.

#### Article 6.

L'acheteur peut, avec l'accord préalable de Amelinckx supprimer certaines fournitures ou renoncer à certains travaux prévus au descriptif des travaux.

#### Article 7.

Il est expressément convenu que les suppressions dont question à l'article 6 ci-dessus, ne peuvent dépasser 2 % du prix déterminé au compromis de vente.

### Chapitre II - Obligations de Amelinckx.

#### Article 8.

Amelinckx aura l'obligation de construire l'immeuble en se conformant à l'acte de base, aux plans et au descriptif des travaux.

Les travaux seront exécutés selon les règles de l'art de façon à réaliser un ouvrage conforme aux normes de stabilité et de sécurité.

Tous les matériaux, fournitures, travaux à fournir par Amelinckx devront répondre aux qualités imposées par le descriptif des travaux. Les matériaux seront mis en oeuvre selon les règles de l'art par des ouvriers qualifiés.

Amelinckx reconnaît avoir parfaite connaissance des lieux, avoir étudié attentivement leur accessibilité, leur état, leur niveau, leur orientation, les possibilités d'approvisionnement et d'introduction des ouvrages, les résultats des essais de sol, les plans de circulation.

Amelinckx reconnaît s'être rendu exactement compte des travaux à exécuter et des conditions à remplir selon le descriptif des travaux.

Article 9.

Amelinckx devra à ses frais et sous sa seule responsabilité satisfaire à toutes les prescriptions imposées par les lois, les règlements et les usages concernant l'industrie du bâtiment et toutes les obligations qui s'y rattachent.

Amelinckx veille à ce que les travaux et les installations de son entreprise soient exécutés conformément aux règlements de police, et qu'ils n'occasionnent, ni gêne, ni entrave à la circulation.

Amelinckx se conformera aussi à tous les règlements de voirie sans que l'acheteur soit obligé d'intervenir.

Article 10.

Le fait que Amelinckx confie tout ou partie de ses obligations à des tiers ne dégage pas sa responsabilité envers l'acheteur. Celui-ci ne se reconnaît aucun lien juridique avec ces tiers.

Dès lors, Amelinckx demeure seul et entièrement responsable envers l'acheteur de tous les travaux exécutés par ses sous-traitants et de toutes les fournitures livrées par ses fournisseurs.

Article 11.

Avant de commencer les travaux, Amelinckx dressera à ses frais un état des lieux de tous les immeubles voisins risquant de subir des dommages et il sera seul responsable de toutes les dégradations à ces immeubles résultant d'une faute dans l'exécution des travaux.

Après l'exécution des travaux, Amelinckx procédera à ses frais, au recensement contradictoire des dits états des lieux à la réfection et à la remise en état des immeubles dans lesquels des dégâts auraient été constatés et seraient imputés à la faute de Amelinckx.

De même il supportera seul les dédommagements éventuels.

Article 12.

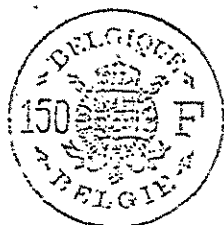
Avant de commencer les travaux, Amelinckx effectuera le tracé des ouvrages.

Article 13.

Amelinckx établira les clôtures conformément aux règlements en la matière.

Article 14.

Amelinckx est réputé s'être informé auprès des organismes



W 496314

de l'emplacement des conduites, des câbles et installations souterraines de tous genres qu'il pourrait rencontrer au cours de ses travaux.

Article 15.

Amelinckx prend les mesures nécessaires pour assurer l'écoulement tant des eaux pluviales et d'épuisement que des eaux provenant des fosses, égouts ou rigoles.

Article 16.

Amelinckx devra terminer les travaux dans le délai convenu au compromis de vente.

Le délai d'achèvement sera de plein droit prolongé du nombre de jours perdus par suite de cas fortuits ou de force majeure, tels que la grève générale ou partielle, le lock-out, la guerre, les troubles, la pluie, la neige ou le gel, ou tous autres événements indépendants de la volonté de Amelinckx. La présente énumération n'est pas limitative.

Le délai sera également prolongé proportionnellement à l'importance et à l'incidence des travaux modificatifs ou supplémentaires qui auront été commandée à Amelinckx dans les parties privatives ou communes.

En cas de retard, l'acheteur ne pourra en aucun cas demander la résiliation du contrat.

Chapitre III - Obligations de l'acheteur.

I. Mise à la disposition des parties indivises du terrain.

Article 17.

L'acheteur devra mettre les quotités indivises du terrain ou les constructions déjà érigées dont il sera devenu propriétaire par accession à la libre disposition de Amelinckx ou des sous-traitants éventuels.

II. Paiement du prix.

Article 18.

Le coût de l'entreprise ayant été calculé au plus juste prix en se basant sur le respect strict des modalités de paiement, l'acheteur devra payer strictement le montant convenu pour l'entreprise prise dans les 15 jours de la demande de paiement correspondant aux tranches de paiement prévues au compromis de vente.

Cette demande de paiement se fera par simple lettre à la poste.



L'acheteur ne peut, sous aucun prétexte, ni pour aucun motif, si plausible qu'il puisse paraître, refuser, suspendre ou retarder un paiement à faire.

Il devra effectuer le paiement à l'échéance, mais il aura le droit de l'assortir de réserves s'il le juge nécessaire.

Il est bien entendu que "réserves" signifient les réserves faites par pli recommandé et suffisamment précises et détaillées pour pouvoir se prononcer sur leur fondement.

#### Article 19.

En cas de retard de paiement, il est expressément convenu, dès à présent, que la somme venue à échéance produira intérêt, à plein droit et sans mise en demeure préalable, au profit de Amelinckx au taux de 1,25 % par mois, depuis l'exigibilité jusqu'au paiement.

Pour le calcul de cet intérêt, tout mois commencé est compté pour un mois entier.

D'autre part, le délai d'achèvement sera retardé d'un nombre de jours ouvrables et de travail double de celui apporté au paiement des sommes dues.

Il en sera de même au cas où l'acheteur n'effectue pas le choix de ses matériaux de parachèvement dans le délai lui impart par Amelinckx.

En outre, Amelinckx aura le droit d'arrêter les travaux et de ne les reprendre qu'au jour du paiement. Dans ce cas, l'acheteur sera redevable à Amelinckx d'une augmentation du prix égale à 10 % du paiement arriéré, en vue de couvrir forfaitairement les frais résultant pour Amelinckx de l'arrêt et de la reprise des travaux.

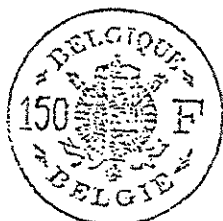
#### Article 20.

En cas de défaut de paiement et quinze jours après une mise en demeure par lettre recommandée, Amelinckx pourra poursuivre par toutes voies de droit le paiement de l'arriéré ou demander à justice la résolution judiciaire du contrat aux torts et griefs de l'acheteur.

#### Article 21.

Les clés du bien vendu ne seront, de convention expresse, transmises à l'acheteur qu'après paiement total du prix de l'entreprise.

L'acheteur s'engage en outre à ne pas prendre possession de son bien avant apurement complet du prix.



W 496313

Article 22.

Les paiements sont stipulés par tranches dont les échéances correspondent aux divers stades d'achèvement prévus au compromis de vente.

A défaut de contestation dans un délai de quinze jours à dater de l'appel de fonds, l'acheteur est censé reconnaître que les travaux sont bien arrivés au stade correspondant au paiement réclamé.

Si l'acheteur conteste le stade d'avancement, dans le délai ci-dessus, la question de savoir si les travaux sont bien arrivés au stade correspondant au paiement réclamé sera de convention expresse, définitivement tranchée par un constat dressé par l'huissier chargé par Amelinckx de déterminer le stade d'avancement.

Le coût de la sommation du constat et de sa signification éventuelle sera supporté par l'acheteur, sauf si l'huissier devait constater que le stade d'avancement allégué n'est pas atteint.

Article 23.

Tous paiements à Amelinckx devront être faits en espèces ayant cours légal ou par versements à son C.C.P. ou à son compte en banque.

Dans les deux derniers cas, le reçu de la poste ou le reçu de la banque vaudront quittance entière et définitive pour l'acheteur.

Article 24.

S'il y a plusieurs acheteurs conjoints d'une ou plusieurs entités privatives, ceux-ci seront solidairement et indivisiblement tenus des obligations qui résultent du compromis de vente.

La même règle vaut pour les héritiers, successeurs, ayants cause à quelque titre que ce soit de l'acheteur.

Article 25.

1. L'acheteur ne pourra, en cours de travaux, jusqu'au paiement intégral du prix, céder ses droits et obligations sans l'autorisation écrite et préalable de Amelinckx.

2. En tout état de cause, le règlement des sommes dues devra être effectué en conformité avec les modalités de paiement précisées à l'article 18.

3. En cas de manquement à l'obligation ci-dessus et aux obligations résultant du compromis de vente Amelinckx aura le droit d'arrêter immédiatement les travaux, de poursuivre la résolution judiciaire.

aire du compromis de vente aux torts et griefs de l'acheteur et de lui réclamer les dommages et intérêts fixés forfaitairement et irrévocablement au dit compromis de vente.



4. Si Amelinckx avait pris inscription pour tout ou partie du montant de l'acquisition, 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, pour autant toutefois que le montant d'hypothèque total ne dépasse pas le prix d'achat de l'appartement, frais d'acte, droits de mutation, etc. déduits. Le tout à charge pour l'acheteur de se conformer aux stipulations du cahier des charges particuliers en ce domaine.

### III. Réception des travaux.

#### A. Réception des parties privatives.

##### Article 26.

L'acheteur est censé suivre ou faire suivre les travaux de son lot privatif.

##### Article 27.

La réception provisoire et définitive des parties privatives se fera conformément aux stipulations du cahier des charges particulier dont question ci-avant.

#### B. Réception des parties communes.

La réception provisoire et définitive des parties communes se fera conformément aux stipulations du cahier des charges particulier dont question ci-avant.

##### Article 28 - Modification aux constructions.

Tant en cours d'exécution des travaux qu'après l'achèvement et la réception définitive de ceux-ci, Amelinckx se réserve le droit d'apporter des modifications à l'immeuble, moyennant l'accord des autorités publiques compétentes s'il échet, ces modifications pouvant consister entre autre dans :

- a) la construction d'un ou plusieurs étages (ou partie d'étages) supplémentaires à ceux prévus aux plans en annexe.
- b) la construction d'une ou plusieurs annexes à l'immeuble
- c) la non construction d'un ou plusieurs étages (ou partie d'étages) ou de toute autre partie privative ou commune de l'immeuble, prévue aux plans en annexe.
- d) la combinaison d'un lot privatif ou d'une partie de celui-ci avec un lot privatif voisin, ou une partie de celui-ci (système dit de l'accordéon).

W 496312

e) exécution de changement à la destination et à la disposition intérieure de n'importe quel plateau de l'immeuble, et ce compris sa division en lots privatifs.

f) l'établissement d'accès directs privés aux lots privatifs du rez-de-chaussée, ainsi que l'établissement de communication entre les lots privatifs et les parties communes à n'importe quel niveau.

g) la transformation de parties communes en parties privatives et inversement le déplacement de locaux, espaces et appareillages communs.

h) l'ajoute d'une ou plusieurs pièces d'un lot privatif à une partie commune et inversement.

i) la division du rez-de-chaussée de l'immeuble en propriétés plus petites et, par conséquent, la modification des plans exécutés ou à exécuter des façades et/ou toute autre partie de la construction en fonction des nécessités commerciales ou autres, ceci ne constituant qu'un exemple.

j) Amelinckx a le droit, en tous temps, à n'importe quel niveau de pratiquer des accès avec les lots voisins soit en faisant communiquer des habitations de l'immeuble avec celles des bâtiments voisins, soit en installant un passage pour piétons et/ou véhicules entre les parkings situés dans l'un des immeubles ou les deux. Cette énonciation n'est pas du tout limitative.

Dans aucun cas, la stabilité de l'immeuble ne pourra être compromise.

k) Amelinckx aura le droit d'exécuter des terrasses sur le toit, celui-ci demeurant partie commune; seul le pavement de la terrasse sera privatif.

l) Dépôts : Amelinckx se réserve le droit de réunir en seul lot, plusieurs "garages-peinture" et/ou box adjacents et les clôturer au moyen de murs, portes et grilles.

Ce lot ainsi constitué pourra être destiné outre au parking de véhicules, à l'établissement d'un dépôt de marchandises ou objets quelconques.

Ce lot sera doté d'un nombre de quotités dans les parties communes égal au total des quotités des "garages-peinture" air combinés.

Amelinckx se réserve le même droit relativement à des "garages-peinture" et/ou box situés les uns en face des autres, à condition qu'ils soient situés à l'extrémité des couloirs communs afin que ne soit pas coupé l'accès normal des autres "garages-peinture".

Dans ce cas, la partie du couloir commun est incorporée au nouveau lot privatif ainsi constitué et elle devient partie privative, sans changement toutefois dans le rapport en quotités des parties privatives dans les parties communes, en dérogation à l'article 30 ci-après.

Dans les hypothèses prévues ci-dessus, le propriétaire du lot ainsi constitué devra conclure les assurances nécessaires conformément aux dispositions du chapitre "Assurances" du règlement du co-propriété.

m) et en général, tous les travaux modificatifs qu'il pourrait s'avérer nécessaire ou opportun d'apporter dans l'immeuble dans l'intérêt général des co-propriétaires ou même dans celui des voisins.

Amelinckx peut user de ces droits décrits ci-dessus, soit d'initiative ou à la demande de l'un ou l'autre acheteur.

Toutefois, les modifications dont question sub a) - b) et c) ci-dessus ne peuvent avoir lieu qu'avant l'achèvement et la réception des parties communes.

Article 29 - Si des modifications sont apportées il est convenu dès à présent ce qui suit :

a) Le nombre des quotités dans les parties communes attribuées à divers lots privatifs restera inchangé mais le nombre total de quotités de l'immeuble est susceptible d'augmentation ou de diminution proportionnellement aux parties privatives ajoutées ou retranchées par rapport aux parties privatives qui ont servi de base à la répartition des quotités.

Ainsi, à titre exemplatif, dans l'immeuble de 10 étages, a été attribué à chaque étage mille quotités dans les parties communes, soit dix mille pour l'immeuble. Si, en cours de construction, il est ajouté un étage égal en superficie aux dix premiers cet étage se verra attribuer mille quotités dans les parties communes; le nombre total des quotités dans l'immeuble sera de 10.000 + 1.000 soit 11.000. On procède de même, mais inversement si un des dix étages est retranché en cours de construction.

En conclusion : est seulement modifié le nombre total de quotités dans l'immeuble.

b) En cas d'exécution de la modification prévue à l'article 28 d) système dit de l'accordéon, par laquelle un lot privatif ou une partie de celui-ci est rattaché à un lot privatif voisin (à côté, au-dessus ou en-dessous) il y a transfert à ce dernier des quotités dans les parties communes proportionnellement à la surface privative transférée.

c) Dans le cas prévus sub a) et b) à l'article 28, il appartient à Amelinckx de fixer en plus ou en moins les quotités leur répartition.



W 496310

d) Il est entendu que par suite de l'augmentation ou de la diminution du nombre total des quotités dans les parties communes, la répartition des charges communes, qui se calcule proportionnellement à ces quotités peut être modifiée.

e) Les travaux modificatifs éventuels n'entraîneront aucune modification des conditions de vente convenues avec les acheteurs.

#### Article 30.

Au cas où par suite d'une jonction entre deux lots privatifs, une surface commune devient privative à concurrence d'un maximum vingt mètres carrés aucune modification à la répartition des quotités ne sera opérée. La même règle sera d'application dans le cas inverse.

#### Article 31.

En cas de travaux modificatifs et s'il échet - les acheteurs - par le seul fait de leur acquisition - donnent mandat irrévocable avec pouvoir de substitution à Amelinckx pour établir et signer tous actes de base complémentaire ou modificatif et tous plans, cahiers des charges, documents et actes quels qu'ils soient relatifs aux travaux modificatifs, pour établir tous droits et servitudes nécessaires ou opportuns, et en général, pour faire tous actes d'administration ou de disposition en rapport avec les travaux projetés.

Toute modification se fera aux frais, risques et périls de celui qui est à l'origine de la modification éventuelle.

Pour autant qu'il en aura besoin, les acheteurs s'engagent à prêter leur concours à Amelinckx, si celui-ci était requis par une autorité publique ou judiciaire ou par un notaire, par exemple pour l'établissement d'un acte de base complémentaire.

Tout manquement par l'acheteur au présent engagement est sanctionné par une indemnité forfaitaire et irréductible de 100.000 francs exigible individuellement de plein droit et sans mise en demeure, sans préjudice de tous autres droits et actions d'Amelinckx pour contraindre l'acheteur défaillant au respect de ses obligations.

#### Article 32 - Publicité.

##### A. Publicité sur la toiture.

Amelinckx se réserve le droit à son seul profit et sans aucune indemnité pendant un délai de cinquante ans à dater de la mise sous toit de l'immeuble, de faire usage de ce toit, par l'installation d'enseignes lumineuses.

Les frais d'installation de telles enseignes, les cablages, les compteurs, etc., le coût de leur entretien, les primes d'assurances éventuelles, les taxes et redevances quelconques et de façon générale toutes les charges résultant de cette publicité, seront à la charge de Amelinckx.

Amelinckx, pendant toute la durée précisée ci-dessus, aura le droit d'accéder au toit à toutes fins utiles.

Le bénéfice et la charge de la présente clause peuvent être cédés par Amelinckx à toute personne physique ou morale de son choix.

B. Publicité de Amelinckx.

Pendant toute la durée des travaux, et même, après leur achèvement, Amelinckx pourra faire toutes les publicités qu'il jugera utiles pour la vente ou la location des lots privatifs, et ce, par tous les moyens usuels de publicité, tels affiches, panneaux, toiles, etc., avec ou sans éclairage et sans aucune réserve ou limitation quant à leur dimension et quant à la nature des matériaux employés. Cette publicité pourra s'exercer soit sur l'immeuble et ses clôtures, soit dans l'immeuble et ses dépendances c'est-à-dire, à titre purement exemplatif, dans les jardins, couterrasses, parkings, etc.. Ceci en dérogation aux stipulations du règlement de copropriété en son article "Garnissage des fenêtres et balcons".

C. Publicité des sous-traitants et fournisseurs.

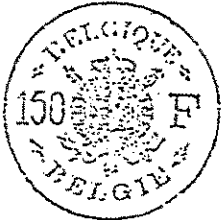
En outre, mais uniquement pendant la durée des travaux, les sous-traitants et fournisseurs pourront également annoncer publiquement leur collaboration à l'ouvrage, selon les usages en matière et selon les modalités qui seront arrêtées par Amelinckx.

Article 33.

Amelinckx décide souverainement de la manière dont l'immeuble sera équipé quant à la captation des programmes de radio et de télévision.

A cette fin, les acheteurs confèrent mandat irrévocable à Amelinckx afin de convenir avec des sociétés de radio-télédiffusion ou des entreprises spécialisées dans l'installation d'antennes, des conditions d'équipement de l'immeuble.

A ces conventions conclues par Amelinckx en exécution du mandat irrévocable évoqué supra, la communauté des copropriétaires ne pourra apporter de modifications que moyennant l'accord unanime de tous les copropriétaires qui possèdent des quotités indivises dans l'immeuble, accord consigné dans un acte de base modificatif.



W 496309



Chaque copropriétaire s'engage solidairement et indivisiblement à répondre immédiatement en tant que garant de Amelinckx à toute demande d'intervention de la société de radio-télédiffusion ou de l'entreprise qui a installé l'antenne, du chef du non respect par la communauté des copropriétaires des conventions conclues par Amelinckx avec les dites sociétés ou entreprises.

Cette stipulation ne porte aucunement atteinte au recours direct qu'ont les dites sociétés ou entreprises à l'égard des copropriétaires en leur qualité de mandants.

Il est expressément déclaré que tous frais quelconques de l'installation ou du raccordement soit de la radio-télédiffusion, soit de l'antenne ne sont pas compris dans le prix de l'acquisition et qu'ils feront donc l'objet d'un compte séparé qui pourra être réclamé à chaque acheteur par les sociétés ou entreprises concernées.

Au cas où Amelinckx déciderait de placer une antenne de radio-télévision, les règles suivantes seront d'application :

A. Il n'est autorisé qu'une seule antenne collective de télévision et de radio dans l'immeuble. Cette antenne sera placée soit par Amelinckx soit par une firme spécialisée choisie par lui.

Les frais d'installation de cette antenne et les frais de raccordement aux lots privatifs, ne sont pas compris dans l'acquisition et ceux-ci feront donc l'objet d'un décompte séparé qui peut être réclamé directement à chaque acheteur par l'installateur.

B. Il est convenu que Amelinckx ou l'installateur peut, après la réception des parties communes de l'immeuble, raccorder à cette antenne les immeubles voisins, si ceux-ci étaient gênés dans la réception normale des émissions de radio et télévision par le fait de la construction de l'immeuble, objet du présent acte de base.

Dans pareil cas, tous les frais de raccordement seront à la charge des propriétaires de l'immeuble qui le demandent.

Ceux-ci devront également contribuer à tous les frais d'entretien, d'assurances, de réparations ou autres de l'antenne et de ses accessoires, dans une proportion à fixer, soit par Amelinckx soit par le gérant de l'immeuble, objet du présent acte de base.

A cet effet, les acheteurs donnent par les présentes mandat irrévocable à Amelinckx ou au gérant de passer toute convention et tous actes quels qu'ils soient.

C. Il est également convenu que l'antenne placée sur le présent immeuble pourrait également être affectée à un immeuble que Amelinckx construirait sur une parcelle voisine.

Dans pareil cas, les frais de raccordement, voire les frais d'adaptation de l'installation seront à la charge exclusive des co-propriétaires de l'immeuble voisin.

Par contre, les frais d'entretien, d'assurances, de réparation ou autres de l'installation, seront alors répartis entre les deux immeubles proportionnellement aux surfaces privatives bâties la répartition de la part incombant à chaque immeuble étant ensuite faite en proportion du nombre d'appartements par bâtiment.

#### Article 34 - Ascenseurs.

a) l'ascenseur dessert les sous-sols, le rez-de-chaussée et les étages supérieurs, exception faite de l'étage technique éventuel.

b) si une même cage d'escaliers est pourvue de deux ascenseurs, ceux-ci desserviront chacun un certain nombre des appartements accédant à cette cage d'escaliers, suivant les directives de Amelinckx.

#### Article 35 - Garages-Peinture - Box.

A. Le "garage-peinture" est un emplacement pour voitures délimité par des lignes de peinture tracées sur le sol auquel est attribué comme à tous lots privatifs, des quotités dans les parties communes.

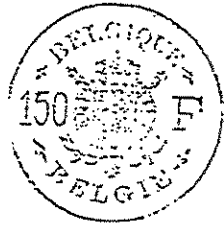
B. Les "garages-peinture" et box constituent des lots privatifs qui peuvent être vendus comme tout lot privatif.

Si un "garage-peinture" est conçu pour deux véhicules à placer l'un derrière l'autre, il ne peut être vendu qu'à un seul et même acheteur. Ce dernier ne pourra jamais le diviser ni pour le vendre, ni pour l'échanger, ni pour le grever d'un droit réel quelconque.

C. Amelinckx aura le droit de transformer les "garages-peinture" en box. Ce droit est également reconnu à l'acheteur d'un garage-peinture, moyennant l'accord des acheteurs des garages-peintures contigus. Dans ce cas, le propriétaire concerné devra toujours permettre l'accès à son box pour y faire effectuer les éventuels travaux, remises en état, etc., nécessaires aux canalisations, etc.

L'exécution de ces travaux devra être conforme aux exigences des autorités supérieures (p.e. pompiers, urbanisme, ...). Chaque infraction sera exclusivement à charge du propriétaire concerné.

D. Les propriétaires et occupants des "garages-peintures" devront toujours veiller à ne pas gêner la circulation et le parking des véhicules. C'est ainsi que l'utilisateur devra garer son véhicule dans l'axe de l'emplacement, sans que celui-ci ne déborde sur l'emplacement voisin.



W 496308

Toutefois les portières des véhicules peuvent déborder sur l'emplacement voisin au moment de leur ouverture, mais seulement à cette occasion et cette manoeuvre ne peut causer de dégâts aux véhicules voisins.

E. Dans les formules juridiques à convenir selon les circonstances, Amelinckx pourra faire en sorte que la propriété ou la jouissance des "garages-peintures" soit partagée entre deux ou plusieurs acheteurs (p.e. l'un pendant le jour, l'autre pendant la nuit).

F. a) L'aire de roulage ne peut être encombrée de véhicules ou objets quelconques; le parking y est, entre autres, interdit.

b) Toute infraction constatée par le Syndic et deux témoins ou par exploit d'huissier, entraînera la déduction de 1.000 francs la première fois, de 2.000 francs la seconde fois augmentant ainsi de 1.000 francs à chaque constat successif, somme qui sera augmentée des éventuels frais de constat et de signification le tout à charge du contrevenant.

La communauté a le droit de faire évacuer le véhicule aux frais, risques et périls de celui qui a commis une infraction et mandate à cette fin le Syndic par les présentes.

Les indemnités versées seront réunies et feront partie du fond de réserve pour la gestion de l'immeuble.

Au cas où le véhicule stationné en infraction serait endommagé par un tiers, il ne pourra y avoir aucun recours contre ce dernier, le stationnement interdit se faisant aux risques et périls de celui qui commet l'infraction.

Les mêmes dispositions seront de rigueur pour le cas où un véhicule stationnerait en infraction sur un emplacement de garage appartenant à un propriétaire qui en demande l'application.

Dans ce cas, l'indemnité devra être versée directement au propriétaire concerné.

#### Article 35 bis - Parkings-jour.

A. Le parking-jour est un emplacement privatif pour voiture délimité par des lignes de peinture sur le sol et auquel ne sont pas attribué des quotités dans les parties communes.

B. L'usage de ces parkings-jour est soumis aux mêmes règles que celles d'application pour les "garages-peintures" pour ce qui concerne l'aire de roulage et la manière de parquer son véhicule.

C. L'entretien et le renouvellement du revêtement du sol se à charge du propriétaire mais l'exécution en sera confiée au gère

Article 36 - Habitation de la concierge.

Amelinckx se réserve le droit d'établir l'habitation de la concierge en un autre emplacement que celui indiqué au plan en annexe, que ce soit au rez-de-chaussée au sous-sol, soit à l'un des étages y compris l'étage technique éventuel, tout ceci n'étant donné qu'à titre d'exemple.

Dans ce cas, Amelinckx fixera d'autorité l'incidence de ce déplacement sur le rapport en quotités dans les parties communes des parties privatives concernées par cette modification.

Article 37 - Mesures de préventions contre l'incendie et la pollution de l'air, sécurité.

Amelinckx pourra convenir et souscrire les contrats nécessaires à cet égard, au cas où les autorités compétentes imposeraient le placement d'extincteurs ou autres appareils quelconques.

Les co-propriétaires seront tenus de reprendre ces contrats et les frais qui en découlent, prix de vente, de location, frais de placement et d'entretien, etc., à concurrence des quotités qu'ils possèdent dans les parties communes.

De même, si l'autorité compétente décide de la nécessité d'un appareil contre la pollution de l'air, les mêmes règles que celles supra seront d'application.

Article 38 - Cheminées et foyers ouverts.

Les cheminées décoratives et foyers ouverts ne font pas partie du contrat d'entreprise et ne peuvent être construits que par les firmes agréées par Amelinckx.

L'exécution et l'utilisation des feux ouverts se feront aux risques exclusifs des propriétaires et/ou occupants des lots privés.

Les occupants du dernier étage de l'immeuble pourront utiliser leur(s) cheminée(s) comme foyer ouvert, mais ce à leurs risques et périls.

L'utilisation des feux ouverts ne sera possible qu'en ce conformant aux stipulations impératives de la loi du 28 décembre 1964 relative à la lutte contre la pollution atmosphérique et de l'Arrêté Royal du 26 juillet 1971 relatif à la création de zones de protection spéciales contre la pollution atmosphérique.

Les conduits de fumée individuels d'un étage technique éventuel (ou étage en retrait) pourront être uniquement utilisés pour des appareils d'appoint au gaz.



NOTA

B. L'acquéreur-propiétaire s'engage à ne pas modifier les conduits de fumée éventuellement prévus par Amelinckx.

Si le propriétaire installe une garniture, qu'elle soit fictive ou réelle, il s'engage à prendre l'entière responsabilité des constructions concernées et prévues par Amelinckx.

Le propriétaire s'engage, également, d'exiger par écrit la co-responsabilité du constructeur de cheminées.

#### Article 39 - Combustibles.

Amelinckx se réserve le droit de construire des installations pouvant consommer le combustible de son choix, tels, p.ex. le fuel léger et/ou le gaz naturel.

La communauté sera également tenue de reprendre et de respecter les conventions que Amelinckx peut avoir conclues en rapport avec la livraison des combustibles pour usage ménager.

#### Article 40 - Compteurs privatifs.

a) Le placement dans l'immeuble des conduites d'arrivées principales d'eau, de gaz et d'électricité est à charge de Amelinckx.

b) Amelinckx peut prévoir des compteurs privatifs et pourra convenir de les acheter, de les louer et de souscrire un contrat d'entretien à leur sujet.

Les co-propriétaires devront reprendre ces contrats, en payant les frais (tels que prix d'achat, location, entretien et placement etc.) ceux-ci n'étant pas compris dans les conditions d'acquisition des éléments privatifs de l'immeuble.

Pour ce qui concerne le placement éventuel des compteurs de chaleur, Amelinckx peut convenir de les louer pour compte des acheteurs.

Amelinckx se réserve le droit de ne pas prévoir de compteurs privatifs pour le gaz. La participation aux frais d'utilisation du gaz sera alors réglée d'après les conventions à intervenir entre la compagnie distributrice et Amelinckx, conventions qui seront reprises par les acheteurs et/ou par la communauté.

#### Article 41 - Equipement des communs.

En ce qui concerne le choix et le placement d'appareillages électriques quelconques dans les dégagements, caves, réduits, débarras communs, dans les halls et abords, Amelinckx est libre d'effectuer le choix en fonction de l'esthétique de l'immeuble.

Amelinckx portera le coût de ces appareils et celui de leur placement en compte à la communauté en joignant les justificatifs à leurs factures ou en faisant facturer directement les frais par le fournisseur à la communauté. Le paiement se fera dans tous les cas par truchement du syndic désigné.

Signé ne varietur à Molenbeek Saint Jean le 1 juillet 1975.  
(suivent les signatures).

Enregistré au bureau de Molenbeek le 2.VII.1975, dix-sept rôles, sans renvoi, 6 volume III, folio 62, case 10. Reçu deux cent vingt-cinq francs. Le Receveur (signé) A. Van Damme.

ANNEXE 4.

SECTION IV - Règlement de Co-propriété.

Chapitre I - Exposé.

Article 1.

Le présent règlement détermine les droits et les obligations réciproques de toutes les personnes physiques ou morales, propriétaires d'une partie quelconque de l'immeuble.

Ce règlement forme la loi de tous les co-propriétaires qui s'engagent expressément à le respecter. Il ne pourra être modifié que dans les conditions qui seront ci-après formulées.

Chapitre II - Le statut de l'immeuble.

Article 2. - Principes.

Les droits immobiliers de chaque propriétaire d'une partie quelconque de l'immeuble se composent d'une partie privative et d'une partie indivise commune formant ensemble une entité complète indivisible.

L'étendue et la composition de chaque partie privative, à savoir : appartements, flats, bureaux, magasins et emplacements pour voitures, sont décrits dans l'acte de base et sur les plans y annexés.

Toute partie privative est dénommée lot dans le présent règlement.

Article 3 - Lots privatifs sans quotités dans les parties communes.

Amelinckx se réserve le droit d'établir des lots privatifs sans quotités dans les parties communes telles des caves à provision, des chambres de réserve, etc., qui doivent nécessairement être rattachés à un ou plusieurs lots privatifs auxquels sont attribuées des quotités dans les parties communes.



Un tel lot ne peut être vendu ou cédé par Amelinckx qu'à un acheteur d'un autre lot privatif dans l'immeuble. Ce dernier ne pourra jamais aliéner, échanger ou grever d'un droit réel quelconque un tel lot indépendamment de son lot privatif auquel il est rattaché. Il pourra toutefois le vendre ou le céder à un autre co-propriétaire de l'immeuble.

La jouissance ou la location de ces lots ne peut être accordée qu'à un occupant de l'immeuble.

A partir du moment où Amelinckx ne sera plus propriétaire de quotités indivises, et au plus tôt 10 ans après la passation du présent acte de base, les lots sans quotités dans les parties communes non vendues deviendront automatiquement parties communes et cela sans indemnités pour Amelinckx.

Tous les frais, charges, droits et impôts généralement quelconques seront à charge des co-propriétaires sans recours contre Amelinckx.

L'assemblée générale de la copropriété décidera alors à la majorité simple de la destination à donner à ces lots.

#### Article 4 - Choses privatives.

Sont l'objet de la propriété privative, les parties de l'immeuble qui sont à l'usage exclusif d'un co-propriétaire.

#### Article 5 - Choses communes.

Sont communes, les parties de l'immeuble affectées à l'usage des divers lots ou de certains d'entre eux.

### Chapitre III - Exercice des droits de propriété.

#### Article 6 - Travaux aux choses privatives.

Il est interdit aux co-propriétaires d'effectuer dans les parties privatives des travaux quels qu'ils soient qui pourraient nuire aux autres propriétaires ou restreindre les droits de ceux-ci spécialement tous travaux qui pourraient, ne fut-ce que d'une façon minime compromettre la stabilité de l'immeuble en tout ou en partie ou en changer son aspect extérieur.

De même, il est interdit aux propriétaires de modifier les éléments privatifs visibles de la voie publique ou des parties communes de l'immeuble. Il est ainsi des châssis de fenêtres, des volets et persiennes, des vitres en façades, des portes palières donnant accès aux lots par les corridors et paliers communs.

Article 7 - Travaux aux choses communes.

Il est interdit aux co-propriétaires d'apporter des modifications à la construction ou à l'aspect des parties communes, même si ces modifications constituaient des améliorations. Toutefois, l'assemblée générale peut accorder des dérogations à cette interdiction.

Article 8 - Division des lots privatifs.

Il est interdit à tous co-propriétaires, sauf à ceux du rez-de-chaussée, de diviser un lot, sauf le droit pour Amelinckx de diviser comme il l'entend les lots privatifs qui seraient restés sa propriété.

Il est permis à tout co-propriétaire qui aurait réuni deux ou plusieurs lots, de les diviser pour les restituer dans leur pristin état.

Article 9 - Destination de certains lots privatifs.

I. Appartements :

a) Les appartements sont réservés à l'usage d'habitation.

Cependant, deux pièces de l'appartement peuvent être utilisées comme bureau privé qui ne compte que deux employés au maximum par bureau.

b) L'exercice exclusif ou non d'une profession libérale est autorisé dans les appartements à l'exception d'une salle de consultation de vétérinaire ou d'une profession spécialisée dans le traitement des maladies contagieuses. Celui qui exerce une profession libérale dans l'appartement ne peut, en aucun cas, occuper plus d'un employé par 15m<sup>2</sup> de surface.

c) Un propriétaire de deux appartements ou flats dans le présent immeuble peut en affecter un à usage de bureau, à la condition d'affecter l'autre à son habitation personnelle.

II. Rez-de-chaussée :

Le rez-de-chaussée de l'immeuble peut être utilisé à des fins d'habitations, d'établissement de bureaux commerciaux ou servant l'exercice de professions libérales, de magasins de luxe avec vitrines pour autant que ce soit compatible avec le standing de l'immeuble. Le rez-de-chaussée pourra être affecté à l'exercice d'activités commerciales aussi bien le commerce de gros que celui de détail, à l'exercice de toutes activités professionnelles possibles (banque, bureau de sociétés) ou à l'établissement de tous les bureaux publics ou d'établissements parastataux.

Ces éventuelles affectations du lot privatif emportent le droit d'y aménager tous appareils ou installations utiles ou nécessaires, (p.ex. frigos).



W 061794



L'aménagement de ce rez-de-chaussée et son aspect devront être de bon goût, luxueux afin de maintenir le standing de l'immeuble.

Aucun objet quelconque ne peut être mis ou exposé à l'extérieur du lot privatif que ce soit sur les parties communes ou sur les terrasses affectées aux dits lots privatifs.

III. L'installation d'un café, d'un restaurant, d'un supermarché ou d'une entreprise de pompes funèbres n'est autorisé que moyennant accord écrit et exprès d'Amelinckx pour autant qu'il soit encore copropriétaire dans le bâtiment.

#### IV. Premier niveau au-dessus du rez-de-chaussée :

Les appartements du premier étage peuvent être utilisés aux fins d'habitations, de bureaux servant aux professions libérales ou à des activités commerciales pour autant que celles-ci soient compatibles avec le standing de l'immeuble.

Il est toutefois interdit aux occupants de ces appartements de placer des réclames lumineuses ou de la publicité sur la façade de l'immeuble ou à ses fenêtres.

#### V. Dérogação à la destination de certains lots-exclusivité

a) Les acheteurs de lots privatifs dans l'immeuble donnent mandat irrévocable à Amelinckx par le seul fait de leur acquisition d'attribuer aux divers lots privatifs une autre destination que celle prévue ci-dessus et d'accorder toute exclusivité se rapportant à l'exercice d'une activité commerciale et/ou professionnelle dans l'immeuble. Amelinckx peut faire usage de ce droit aussi longtemps qu'il est propriétaire d'au moins une quotité dans les parties communes de l'immeuble. Ce mandat est conféré à Amelinckx dans le but de réaliser les différents lots privatifs.

b) Les exclusivités seront, à peine de nullité, concédées par acte authentique sujet à transcription aux fins de rendre la dite exclusivité opposable aux tiers.

Chaque propriétaire d'un lot privatif a l'obligation, avant de mettre son bien en exploitation ou en location, d'examiner quelles sont les exclusivités qui ont déjà été éventuellement accordées dans l'immeuble. Il devra veiller sous sa propre responsabilité à ce qu'aucune activité contraire à une exclusivité antérieurement accordée n'y soit exercée.

c) Pour autant qu'une exclusivité soit accordée, le bénéficiaire sera obligé d'exercer l'activité concernée dans l'immeuble

Au cas où le bénéficiaire de l'exclusivité affecterait le lot privatif avantage à une autre destination, l'exclusivité devient caduque, automatiquement et de plein droit.

d) Une exclusivité pourra être transférée à un locataire ou à l'acheteur du lot avantage par l'exclusivité.

e) Amelinckx pourra signer au nom des différents acheteurs tous actes de base modificatifs et/ou complémentaires et tous autres documents nécessaires.

#### Article 10 - Location.

Les lots privatifs ne peuvent être donnés en location qu'à des personnes honorables et solvables. La même obligation pèse sur le locataire en cas de sous location ou cession de bail.

Est interdite, la location de fraction de lots. Toutefois, une cave ou une autre dépendance peuvent être données en location indépendamment du lot dont elles sont l'accessoire, mais à la condition que la location soit faite au profit d'un occupant de l'immeuble.

#### Article 11.

En cas de location, par bail écrit ou verbal, le locataire est censé avoir pris connaissance et avoir accepté les dispositions des présentes ainsi que toutes les décisions prises par l'assemblée générale et il s'engage à se conformer à toutes les clauses qui y figurent et à toutes les décisions qui seraient prises ultérieurement par l'assemblée générale à charge pour le bailleur d'en informer son locataire.

Le gérant n'a de rapport juridique qu'avec les co-propriétaires.

#### Article 12 - Règles d'habitation de l'immeuble.

D'une manière générale, les co-propriétaires et les occupants devront éviter soigneusement tout ce qui est de nature à gêner et à incommoder les autres occupants de l'immeuble.

A cet effet, ils s'engagent à respecter le règlement d'ordre intérieur et les règlements particuliers approuvés par l'assemblée générale ainsi que les stipulations ci-après.

##### A. Garnissage des fenêtres et balcons :

Les co-propriétaires ou occupants ne pourront mettre aux fenêtres ou sur les balcons ni enseigne, ni réclame ni linge ou autres objets quelconques.

Des rideaux seront placés à toutes les fenêtres des façades de l'immeuble.

Ils seront de teinte neutre, clairs et flous et de toute la largeur et la hauteur des fenêtres. Cette disposition ne s'applique pas à Amelinckx, aussi longtemps que le(s) lot(s) ne sera (seront) pas vendus.

Il ne peut être établi sur les façades aucun auvent, tente, marquise stores extérieurs ni rien qui puisse changer en quoi que ce soit l'aspect des façades ou détruire l'harmonie, l'esthétique ou l'uniformité de l'immeuble, sauf accord de l'assemblée générale ou d'Amelinckx aussi longtemps qu'il possède un/des unités dans l'immeuble.

Au cas où des scandiaflex ou persiennes analogues seraient placées aux fenêtres, ces persiennes devraient être également de teinte neutre et claire.

Tout affichage, exception faite de la location ou de la vente est interdit aussi bien aux étages de l'immeuble qu'au rez-de-chaussée, sauf dérogation en cas de publicité et/ou d'affiches d'un lot à affectation commerciale.

Toute infraction constatée par le Syndic et deux témoins ou par exploit d'huissier entraînera la débiteur d'une indemnité dont le montant sera décidé par l'assemblée générale, somme qui sera augmentée des éventuels frais de constat, le tout à charge du contrevenant.

#### B. Chauffage des appartements :

Les co-propriétaires des lots privatifs devront veiller à ce que leurs lots privatifs soient toujours entièrement chauffés, de manière normale, même s'ils ne sont pas occupés.

Au cas où un propriétaire ne se conformerait pas à cette obligation, le syndic peut, en dérogation du décompte des frais de chauffage, sur base des systèmes de compteurs de chaleur, faire intervenir dans les frais de chauffage le co-propriétaire resté en défaut, à concurrence du nombre de quotités que ce dernier possède dans les parties communes et en appliquant les modalités prévues à l'article 27b) infra.

#### C. Isolation phonique des éléments privatifs :

a) Aux fins de prévenir les bruits pouvant gêner le voisinage les propriétaires des lots privatifs, qu'ils habitent leur appartement eux-mêmes ou qu'ils les louent, devront veiller à ce que 80 % au moins du sol de la surface habitable de leur lot privatif soient couverts de tapis.

b) Les occupants des éléments privatifs se garderont d'accrocher leurs appareils de radio, télévision, pick-up, etc., et leur amplificateurs au mur : ces installations se trouveront à minimum 10 centimètres du mur.

c) Outre les dispositions ci-dessus, les propriétaires de lots privatifs affectés à une destination autre que l'habitation exclusive (p.ex. magasins, bureau...), devront prendre les mesures nécessaires aux fins d'éviter aux autres occupants de l'immeuble une nuisance anormale (e.a. isolation etc.).

En outre, ils devront veiller à ce que la destination donnée aux lots privatifs ne soit aucunement en désaccord avec le standir de l'immeuble.

De son côté, la communauté pourra imposer des interventions supplémentaires pour l'entretien des halls d'entrée, l'escalier, l'usage de l'ascenseur etc... ceci étant purement exemplatif.

Pour toutes les obligations ci-dessus, les propriétaires de lots privatifs sont toujours responsables vis-à-vis des autres co-propriétaires de l'immeuble de l'observance de ces obligations par leur locataire ou autres occupants de leur lot privatif.

#### D. Plaques professionnelles - panneaux et affiches.

Les propriétaires ou exploitants éventuels du rez-de-chaussée et du premier étage de l'immeuble, ainsi que ceux qui exercent une profession libérale dans les appartements, sont autorisés à placer sur la façade une plaque de luxe de 20 cm x 30 cm au maximum. Cette plaque peut aussi être placée dans le hall d'entrée, et ce, à un endroit à déterminer par la communauté.

En cas de mise en vente ou de location d'une partie privative des affiches annonçant celles-ci pourront être placées aux fenêtres de la dite propriété et dans les parties communes de l'immeuble, à savoir sur la façade du rez-de-chaussée près de l'entrée commune ou sur la porte d'entrée et ses panneaux latéraux.

Dans ce cas, le gérant se réserve le droit de fixer les dimensions de ces affiches et de déterminer l'endroit où elles pourront être placées.

#### E: Enseignes lumineuses et publicité sur les façades et aux fenêtres de l'immeuble.

a) En principe, il ne sera autorisé aucune publicité ou enseigne lumineuse sur les façades à rue et aux fenêtres de l'immeuble.

b) Cependant, à titre d'exception, une publicité luxueuse et des enseignes lumineuses seront autorisées à l'intérieur des vitrines du rez-de-chaussée.

c) La dite exception vaut aussi pour la partie de la façade à rue situé au-dessus des vitrines du rez-de-chaussée.

La hauteur de ces enseignes et/ou de cette publicité ne peut dépasser soixante centimètres à compter à partir de la traverse haute des vitrines du rez-de-chaussée. En tout état de cause, la

lumière et/ou luminosité de ces enseignes ne peuvent gêner de façon manifeste les occupants du premier étage.

Dans chaque cas, un projet détaillé devra au préalable être soumis aux fins d'approbation de Amelinckx ou au gérant du bâtiment, au cas où Amelinckx ne serait plus propriétaire de parties privatives auxquelles des quotités de parties communes sont attribuées.

Cette publicité lumineuse ne peut être clignotante et devra être déparasitée.

d) Tant qu'Amelinckx possède des quotités dans le bâtiment, il pourra accorder souverainement toute dérogation aux règles énoncées ci-dessus.

#### F. Accès aux lots privatifs.

Chaque co-propriétaire ou occupant doit donner au gérant libre accès à son lot privatif, qu'il soit occupé ou non, pour lui permettre d'examiner l'état des choses communes et de prendre les mesures d'intérêt général.

Il doit de même, donner accès à ses locaux privatifs, sans indemnité, au gérant en vue des réparations et travaux nécessaires dans son lot au bénéfice d'autres lots, des choses communes ou à des parties privatives appartenant à d'autres co-propriétaires ou voisins.

Chaque co-propriétaire ou occupant a l'obligation de convenir avec le gérant des dispositions pratiques qui permettront l'exécution en tous temps de la présente clause.

A défaut d'avoir convenu de pareilles mesures et en cas d'urgence, chaque co-propriétaire ou occupant autorise irrévocablement le gérant à forcer, s'il échet, l'accès à son lot privatif aux fins de prendre les dispositions qui s'imposeraient.

Dans pareil cas, le gérant se fera accompagner d'un huissier qui dressera, aux frais du co-propriétaire ou de l'occupant, un procès-verbal des circonstances qui ont imposé l'accès au lot privatif et des mesures éventuellement prises.

En cas de nécessité, chaque co-propriétaire doit donner accès à son lot privatif, notamment pour permettre le passage vers les échelles ou escaliers de secours.

#### G. Toiture.

a) Les personnes ayant la jouissance de terrasses sur le toit devront s'abstenir de tous faits ou activités quelconques pouvant causer un dommage à la toiture. Le toit sera grevé d'une servitude au profit des éléments privatifs disposant de la terrasse.

Les terrasses seront grevées tant à l'avantage des parties communes qu'à l'avantage de tous les éléments privatifs de l'immeuble, d'une servitude de passage pour l'utilisation des poutres de déménagements, de tous travaux d'entretien au toit ou autres parties communes de l'immeuble.

Les personnes ayant la jouissance des terrasses devront toujours veiller à l'étanchéité du revêtement de la toiture sis sous celui de leur terrasse susdite.

L'entretien de la terrasse et de l'étanchéité du revêtement de la toiture sous-jacente à la terrasse est également à leur charge exclusive.

b) La(s) partie(s) non privative(s) de la toiture ne seront accessibles qu'en cas de déménagement, emménagement, nécessité ou sinistre.

#### H. Cours, jardins et terrasses.

a) Amelinckx a le droit d'affecter en tout ou en partie les jardins et les cours à la jouissance exclusive de l'un ou de l'autre lot privatif du rez-de-chaussée ou du premier étage, par stipulation expresse. Cette affectation ne modifie en rien le statut commun de ces cours et jardins.

b) Les propriétaires de lots privatifs bénéficiaires de la jouissance d'un jardin ou d'une cour supporteront seuls les frais d'entretien et de réparations auxquels ils sont tenus.

c) Ces co-propriétaires devront, en outre, permettre à tous moments, le libre accès à leur cour ou à leur jardin dans l'intérêt de la co-propriété, notamment pour effectuer des travaux soit aux parties communes de l'immeuble, soit à un autre lot privatif, ou encore pour faciliter l'emménagement ou le déménagement.

d) Les obligations décrites sub c) ci-dessus, s'imposent également au propriétaire d'un lot privatif jouissant d'une terrasse ou d'un balcon même si ceux-ci sont parties privatives et, en outre ceux-ci seront grevés d'une servitude de passage en faveur des échelles et des escaliers de secours de manière à permettre l'évacuation de l'immeuble en cas de nécessité, l'entretien et la réparation de ces escaliers et échelles.

#### I. Circulation des véhicules.

a) Le Syndic de l'immeuble prendra toutes les mesures nécessaires au maintien de la sécurité du trafic sur les routes d'accès, l'aire de roulage et les parkings de l'immeuble, objet du présent acte de base. Il apposera à cette fin, toutes plaques de signalisation et lignes de peinture sur le sol de telle façon que la signalisation soit également claire pour les non-copropriétaires. Il sera donc fait usage dans la mesure du possible de la signalisation établie par le Code de la route.

b) Sur tout le domaine immobilier, objet du présent acte de base, une limitation de vitesse à huit kilomètres à l'heure sera imposée. Une plaque imposant cette limitation sera apposée à tout accès à partir de la voirie publique.

c) Toutes les plaques de signalisation devront être visibles de nuit.

#### Chapitre IV - Administration de la copropriété.

##### Section I - L'Assemblée Générale des co-propriétaires.

##### Article 13 - Principes.

X L'assemblée générale décide souverainement des intérêts communs des co-propriétaires dans l'immeuble.

X Tous les co-propriétaires de l'immeuble prennent l'engagement de se conformer aux décisions de l'assemblée générale, constituée et délibérant suivant les règles ci-après formulées.

X Les décisions régulièrement prises lient tous les co-propriétaires, y compris ceux qui étaient absents ou qui s'y seraient opposés.

##### Article 14 - Composition de l'assemblée.

X L'assemblée générale se compose de tous les propriétaires d'un lot privatif.

Les co-propriétaires indivis d'un lot ne peuvent exercer leur droit de vote que par le truchement d'un mandataire au nom de l'indivision du groupe.

A défaut de mandataire commun, les co-propriétaires d'un lot ne peuvent qu'assister à l'assemblée générale sans prendre part au vote.

Les mêmes dispositions s'appliquent lorsqu'un lot est l'objet d'un droit d'usufruit d'emphytéose, d'usage ou d'habitation. La composition de l'assemblée est établie par la liste des présences signée par les co-propriétaires.

Le gérant doit toujours être convoqué aux assemblées générales.

##### Article 15 - Convocation.

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 mentionner l'ordre du jour, indiquer le lieu, le jour et l'heure à laquelle tiendra l'assemblée.

Les convocations sont valablement adressées au domicile élu par chaque co-propriétaire conformément à l'article 71 du présent règlement, sauf notification de son changement de domicile, fait au gérant par pli recommandé.

Article 16 - Assemblée Générale Ordinaire.

L'assemblée générale ordinaire se réunit obligatoirement une fois par an. Cette assemblée ne sera pas convoquée pendant les mois de juillet et août.

Article 17 - Assemblée Générale Extraordinaire.

L'assemblée générale extraordinaire se réunit chaque fois que le gérant le jugera nécessaire et aussi sur la demande écrite par pli recommandé qui en sera faite au gérant par les propriétaires représentant 20 % des quotités de l'immeuble.

Si dans les 30 jours de l'envoi de la lettre recommandée prévue ci-dessus, le gérant n'a pas convoqué l'assemblée générale extraordinaire, celle-ci pourra être convoquée d'office par les co-propriétaires représentant au moins 20 % des quotités de l'immeuble.

Il en sera de même s'il n'y a pas de gérant en fonction.

En cas d'urgence, l'assemblée générale extraordinaire peut être convoquée sans respecter le délai de convocation prévu à l'article 15 ci-dessus.

Article 18 - Organisation de l'Assemblée Générale.

A. L'assemblée est présidée en principe par le gérant.

L'assemblée générale peut, toutefois, se choisir un autre président, parmi les co-propriétaires présents. Le président est assisté de deux scrutateurs nommés par l'assemblée.

B. Les votes se font à main levée, à haute voix ou par bulletin écrit suivant ce qu'en décide l'assemblée.

Chaque propriétaire possède autant de voix que de quotités dans les parties communes.

XX C. Il est permis à tout co-propriétaire de se faire représenter à l'assemblée générale par un mandataire de son choix. Les procurations doivent être remises au Président pour être annexées à la liste des présences. Une procuration peut toujours servir pour la seconde assemblée qui devrait se tenir après une première n'ayant pu délibérer.

L'assemblée générale pourra limiter le nombre de procurations dont un seul mandataire peut être porteur.



Les personnes morales seront représentées par un mandataire spécial qui devra justifier ses pouvoirs.

Les personnes qui sont au service de la communauté ne peuvent pas représenter un co-propriétaire.

Article 19 - Quorum et majorité.

L'assemblée ne peut délibérer que si plus de la moitié des propriétaires sont présents ou représentés, sans avoir pour autant égard au nombre de quotités que ceux-ci représentent.

Si une assemblée ne réunit pas le quorum requis, une nouvelle assemblée est convoquée, sur le même ordre du jour, à quinze jours au moins et trois semaines au plus à compter de la date de l'assemblée qui n'était pas en nombre. La convocation à la nouvelle assemblée stipule qu'il s'agit d'une assemblée faisant suite à celle qui n'a pu délibérer.

La nouvelle assemblée délibère valablement sans conditions de quorum.

Sauf dérogation expresse ou légale, toutes les délibérations de l'assemblée générale se font à la majorité simple des voix.

Article 20 - Pouvoirs de l'assemblée générale.

L'assemblée générale a les pouvoirs les plus étendus - en se conformant à l'acte de base, au présent règlement et aux lois en la matière - de décider souverainement des intérêts communs.

L'assemblée ne peut délibérer et voter que sur les points inscrits à l'ordre du jour. Les points soulevés sous le "divers" ne peuvent être valablement votés que si le détail en figurait au préalable à l'ordre du jour.

A titre exemplatif, ces pouvoirs sont notamment les suivants

- Administrer l'immeuble et régler son occupation et son entretien en application du présent règlement.
- Décider des travaux à effectuer aux parties communes de l'immeuble notamment dans le cadre de l'article 7 ci-dessus.
- Décider des travaux quant aux choses communes, que ceux-ci soient nécessaires ou simplement utiles, tels notamment la modification ou l'adaptation de certaines installations communes.
- Autoriser des travaux dans les lots privatifs, en application de l'article 6 ci-dessus.
- Nommer le gérant, sous réserve toutefois de la clause de premier gérant stipulée à l'article 22 ci-dessous.
- Désigner un conseil de gérance, auquel elle peut déléguer des pouvoirs spéciaux, tels que la surveillance de la gestion du gérant, l'examen des comptes, l'exécution des travaux nécessaires mais non urgents, etc.

- Etablir ou modifier le règlement d'ordre intérieur et le règlement de la concierge.

- Mouvoir toute action en justice tant en demande qu'en défense, sous réserve des pouvoirs expressément délégués au gérant à ce effet par l'article 24 ci-dessous.

- Décider la création d'un fonds de réserve, dont elle fixe les modalités de gestion et d'affectation, destiné à couvrir l'amortissement des installations communes (chauffage, ascenseur, etc...).

#### Procès-verbaux.

Les délibérations de l'assemblée générale font l'objet d'un procès-verbal dont copie est adressée à chaque co-propiétaire et dont l'original est conservé par le gérant avec la liste des présences et les procurations, sauf si le procès-verbal est établi par notaire.

#### Section II - Le Gérant.

##### Article 21 - Nomination du gérant.

L'administration journalière de l'immeuble est confiée à un gérant nommé par l'assemblée générale. Le gérant peut être un des propriétaires de lots privatifs ou un tiers, personne physique ou morale.

L'assemblée générale fixe la durée de son mandat et le montant de sa rémunération.

##### Article 22 - Premier gérant.

Par dérogation à l'article 21 supra, Amelinckx désigne comme premier gérant de l'immeuble, la S.A. GERIM, dont le siège social est établi à Bruxelles, 82, avenue Jean Dubrucq et élisant domicile pour cet immeuble au dit siège social (ou élisant domicile pour cet immeuble en sa succursale, sise à Liège, rue Forgeur, 24).

Cette mission s'étendra sur une période de 4 ans qui prend cours au jour où 25 % des quotités dans les parties communes sont prises en possession par les co-propiétaires.

La gérance de l'immeuble reprend toutes les tâches attribuées au Syndic par le règlement de co-propriété.

Chaque propriétaire sera tenu de verser sa part contributive des frais et charges communes en ce compris la rémunération normale de la gestion de l'immeuble à la société comparante et/ou le Syndic à ce désigné.

L'assemblée générale devra déléguer un ou deux commissaires chargés d'examiner toutes les pièces, comptes, bilans, etc., en rapport avec la dite gérance. Ces commissaires devront examiner les pièces justificatives des paiements, comme e.a. les factures. Ce

examen se fera sans déplacement des pièces, en collaboration avec le Syndic de l'immeuble pendant les jours ouvrables et les heures normales de bureaux.

Le gérant pourra mettre fin à son mandat moyennant un préavis de trois mois à remettre au co-gérant de l'immeuble.

La rémunération du Syndic de l'immeuble est fixée à (taxe sur la valeur ajoutée et toutes taxes futures en sus) :

- a) 110 francs par mois, par appartement, studio ou propriété commerciale.
- b) 10 francs par mois, par emplacement de voiture.
- c) 900 francs par mois, pour tout l'immeuble pour les frais d'administration.

Cette rémunération ainsi fixée est basée sur l'index des prix à la consommation du royaume, à savoir : l'index de juin 1975 et sera automatiquement adaptée proportionnellement à l'index du premier janvier de chaque année.

Ces montants seront de plein droit augmentés ou diminués en tenant compte de l'index de base.

#### Article 23 - Co-gérant.

L'assemblée générale peut élire un co-gérant dont elle fixe la rémunération. Le co-gérant peut se faire assister par un conseil de gérance non rémunéré, dont il est le président.

Toutes les décisions sont prises à la majorité simple. En cas d'égalité des voix, celle du président sera prépondérante.

Ce conseil de gérance surveille la gestion du gérant, examine ses comptes, délibère avec lui sur toutes les questions importantes de la gestion journalière notamment sur l'opportunité des travaux nécessaires, mais non urgents.

Le conseil de gérance convoque l'assemblée générale en cas de décès ou de démission du gérant, de même qu'en cas d'absence du gérant en fonction.

Le co-gérant et son conseil de gérance ne peuvent en aucun cas limiter les pouvoirs du gérant ni se substituer à lui.

#### Article 24 - Pouvoirs du gérant.

Le gérant assume la gestion journalière de l'immeuble se conformant en ceci aux pouvoirs qui lui ont conférés par le présent règlement et aux décisions des assemblées générales.

Il doit notamment, la liste ci-dessous étant à titre purement exemplatif :

- Veiller au bon entretien des parties communes.
- Assurer le fonctionnement des installations communes et fixer les conditions et la mise en fonctionnement de ces installations communes.
- Assurer les réparations et travaux ordonnés par l'assemblée générale et commander ceux que l'urgence rend indispensables
- Tenir la comptabilité de l'immeuble et notamment assurer le paiement des dépenses communes et le recouvrement des recettes pour comptes de la co-propriété; présenter annuellement à chaque co-propriétaire son compte particulier et annuellement à l'assemblée générale les comptes généraux.
- Gérer les fonds de réserve, s'il échet.
- Conserver le règlement d'ordre intérieur de l'immeuble et les archives intéressant le co-propriétaires et en délivrer les copies conformes, s'il échet.
- Souscrire au nom des co-propriétaires tous les contrats d'assurances.
- Instruire les contestations relatives aux parties communes survenant avec des tiers ou entre les propriétaires, faire rapport à l'assemblée et en cas d'urgence prendre toutes les mesures conservatoires qui s'imposent.
- En exécution des décisions de l'assemblée générale, représenter les co-propriétaires en justice, tant en demande qu'en défense. A cette fin, chacun des co-propriétaires donne, en souscrivant aux présentes, un mandat contractuel et irrévocable au gérant en fonction.

Il est en outre précisé que le gérant a le pouvoir d'agir d'initiative au nom de tous les co-propriétaires pour assurer le recouvrement des sommes dues par l'un d'entre eux à la co-propriété.

### Section III - Comptabilité.

#### Article 25 - Charges communes.

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

- a) A l'entretien, l'usage, la réparation, le renouvellement l'administration des choses communes.
- b) Au concierge, tels le salaire, les charges sociales et fiscales les primes d'assurances, de même la charge des avantages en nature dans le mesure où ceux-ci sont décidés par l'assemblée générale.
- c) Aux frais d'installation, d'achat et d'entretien du mobilier commun, tels les tapis, les lustres, les appliques, les plafonniers et tout le matériel destiné à l'entretien des parties communes (cireuse, aspirateur, tondeuse, poubelles, etc.).

d) Aux assurances relatives aux choses communes ou à la responsabilité civile des propriétaires.

e) Aux frais et procédure intéressant la co-propriété et notamment les frais quels qu'ils soient exposés par le gérant pour le recouvrement des charges communes.

f) Aux charges publiques, pour autant qu'elles ne soient pas enrôlées au nom d'un co-propriétaire et en général à tout ce qui est relatif comme frais ou charges exposés.

g) A la rémunération du gérant et éventuellement des membres du conseil de gérance.

h) A l'un ou l'autre service, ou à l'une ou l'autre installation qui bien que mis à la disposition de tous les propriétaires pourrait être utilisée plus ou moins fréquemment par l'un ou l'autre.

i) Sont aussi charges communes, les sommes dues par un co-propriétaire défaillant contre lequel seront prises les mesures décrites à l'article 34.

#### Article 26 - Répartition des charges.

a) Sauf dérogation, toutes les charges communes se répartissent entre tous les co-propriétaires dans la proportion de leurs quotités respectives dans les parties communes.

b) Au cas où l'immeuble, objet de cet acte de base posséderait une double série de quotités, l'une dans le terrain, l'autre dans les constructions, il est précisé que seules les quotités dans les constructions entreront en ligne de compte pour le calcul des charges communes.

c) Si Amelinckx installe des compteurs individuels pour l'eau chaude et pour l'eau froide, la répartition des charges d'eau chaude et d'eau froide, se fera sur base de la consommation renseignée par les dits compteurs. Il en sera de même si l'assemblée générale décide à la majorité des 75 % des quotités représentées de placer de tels compteurs.

#### Article 27.

a) De même, il est stipulé, sauf dérogation, qu'en ce qui concerne les frais de chauffage, qu'un quart de ceux-ci sera à charge des co-propriétaires d'après leurs quotités dans les parties communes, même s'ils ne font pas usage du chauffage.

b) Il est stipulé, en outre, que si pour ce qui concerne les frais de chauffage, Amelinckx ne prévoit pas de compteurs de chaleur, les frais de chauffage seront à charge des co-propriétaires en proportion de leurs quotités dans les parties communes même lorsqu'ils n'utilisent pas le chauffage, sauf dérogations.

c) Les trois autres quarts seront répartis entre les co-propriétaires d'après les indications des compteurs de chaleur placés sur les radiateurs et ce, suivant les dispositions de la firme chargée du placement, du contrôle et de l'entretien de ces compteurs.

Il est, en outre, précisé que les garages n'interviennent ni dans les frais de chauffage, ni dans ceux de l'eau chaude, sa si une consommation directe y est possible.

Dérogation dans les participations des frais d'eau chaude et froide :

La participation aux frais d'utilisation de l'installation de l'eau chaude et froide de la propriété commerciale sera égale à la participation de l'appartement possédant le plus grand nombre de quotités dans les parties communes de l'immeuble.

Cette dérogation ne peut être prise en considération si le rez-de-chaussée commercial a été divisé en plusieurs propriétés commerciales plus petites ou s'il est constaté que, dans le grar rez-de-chaussée commercial, les installations existantes ont été étendues et/ou si la consommation d'eau chaude et froide augment et devient supérieure à celle de l'appartement type qui aurait servi de base pour l'établissement d'un accord forfaitaire.

Article 28 - Dérogation à la répartition des frais :

Lorsqu'il n'existe pas de communication entre l'entrée commune de l'immeuble et l'éventuel rez-de-chaussée commercial par une porte donnant accès au hall commun, la propriété commerciale ne devra pas intervenir dans les frais d'exécution et d'entretien du hall et de la cage d'escaliers. La participation dans les frais de concierge sera toujours obligatoire.

Le propriétaire du rez-de-chaussée commercial qui ne communique pas avec l'entrée commune pourra toujours établir cette communication, à ses frais exclusifs, sous sa responsabilité et à condition que les constructions existantes permettent l'exécution d'une telle communication.

Une communication existante pourra toujours être supprimée. Les plans d'exécution et les modifications éventuelles (accès) devront être approuvés avant leur mise en oeuvre par l'assemblée générale des co-propriétaires.

Si cette communication n'est pas utilisée, ce dernier fait n'exclut pas la participation aux frais d'exécution et d'entretien du hall et de la cage d'escaliers. L'élément déterminant de la participation du rez-de-chaussée commercial aux frais d'exécution et d'entretien du hall et de la cage d'escaliers est donc le fait qu'il y ait ou non un accès de cette propriété commerciale au hall commun.

Article 29 - Prise d'effet du régime de la co-propriété aux charges communes.

Tous les co-propriétaires sans exception - même ceux dont les lots privatifs ne seraient pas achevés ni occupés pour quelque raison que ce soit supporteront les charges communes, conformément aux articles ci-dessus, à dater de la remise des clefs à des co-propriétaires représentant au moins 25 % des quotités de l'immeuble.

Article 30.

Toutefois, quand un immeuble est érigé en plusieurs blocs ou parties dont la construction ou l'achèvement se fait plus ou moins séparément à différentes époques, une communauté séparée sera formée pour chacun de ces blocs jusqu'au jour où 25 % des quotités du dernier bloc seront prises en possession par les co-propriétaires et ce par la remise des clefs.

Article 31.

Pour la tenue de la comptabilité de l'immeuble, le gérant ouvrira un compte en banque. Ce compte est destiné à payer tous les frais, charges et dépenses concernant les parties communes et à recevoir toutes les recettes. Tous mouvements de fonds se feront exclusivement par ce compte.

Tous les ans, pendant la quinzaine qui précèdera l'assemblée générale ordinaire, et ce, les mardi et vendredi de 14 H à 17 H, le gérant devra tenir ses comptes, avec les pièces à l'appui, à la disposition de tous les co-propriétaires qui pourront en prendre connaissance sans déplacements des documents.

Indépendamment de la reddition annuelle des comptes, le gérant devra périodiquement remettre un relevé de compte à chaque propriétaire.

Le gérant est également autorisé à ne dresser annuellement qu'un décompte. Dans ce cas des appels provisionnels seront établis par le gérant, appels dont le nombre et la périodicité seront déterminés par le gérant et communiqués à la première assemblée générale.

Article 32 - Provision.

Pour faire face aux dépenses courantes de la co-propriété chaque propriétaire d'un lot privatif payera une provision équivalente à une estimation des dépenses couvrant une période de 8 mois et est fixée à 110 francs, à multiplier par le nombre de quotités que possèdent dans les parties communes de l'immeuble les différents éléments privatifs et le tout, sous réserve du droit pour le Syndic, d'adapter la provision permanente en fonction de l'évolution des coûts et afin de réaliser en tout état de cause, la couverture de la susdite période de huit mois. Amelinckx se chargera de réclamer cet

provision permanente à chaque propriétaire d'éléments privatifs de manière à constituer un fond de roulement pour la gestion de l'immeuble et se chargera de la transmettre au syndic.

Au cas où le propriétaire vendrait son bien, la dite provision lui sera restituée après déduction des charges restant dues s'il échet; il en donnera quittance au Syndic.

Un propriétaire ne peut de son propre chef, transmettre son droit à la provision au nouvel acquéreur, une telle transaction serait nulle et non avenue, seul le syndic étant habilité pour régler ces matières.

Le règlement des charges communes ne peut en aucun cas se faire au moyen de cette provision, laquelle doit rester intacte. Son montant est sujet à réajustement selon l'évolution des coûts et afin de réaliser en tout état de cause la couverture de huit mois de charges.

En cas de dépenses exceptionnelles, notamment pour l'exécution des travaux importants, le gérant pourra faire appel à une provision supplémentaire dont il fixera lui-même le montant.

#### Article 33 - Paiement des charges communes.

Tous les co-propriétaires devront effectuer le paiement au Syndic dans les 30 jours de la date d'invitation à payer les comptes et/ou les décomptes des charges communes. Le co-propriétaire resté en défaut de paiement après le délai des 30 jours encourra de plein droit et sans mise en demeure, une indemnité de 25 francs par jour de retard à dater de l'expiration du dit terme.

Cette indemnité de retard sera portée de plein droit à 50 francs par jour à compter du dixième jour suivant la date de dépôt à la poste par le gérant d'une lettre recommandée réclamant le paiement de la provision et servant de mise en demeure jusqu'à y compris le jour du complet paiement. Les indemnités versées seront réunies et feront partie du fond de réserve pour la gestion de l'immeuble.

Les co-propriétaires restant en défaut de payer, malgré la mise en demeure du Syndic, assortie des indemnités mentionnées ci-dessus, pourront être poursuivis judiciairement par le Syndic, titulaire d'un mandat irrévocable lui attribué par les présentes et de durée égale à la durée où il est en fonction.

#### Article 34 - Recouvrement des charges communes.

Le gérant est autorisé pour le recouvrement des charges communes :

a) A assigner les co-propriétaires défaillants au paiement des sommes dues.

A cette occasion, il ne doit justifier d'aucune autorisation spéciale à l'égard des Tribunaux et des tiers. Les co-propriétaires lui donnent mandat exprès et irrévocable à cette fin.



b) A toucher lui-même à due concurrence ou à faire toucher par un organisme bancaire désigné par lui les loyers et charges revenant au co-propiétaire défaillant, délégation des loyers contractuelle et irrévocable étant donnée au gérant par chacun des co-propriétaires pour le cas où ils seraient défaillants envers la co-propriété.

Le locataire sera valablement libéré à l'égard de son bailleur des sommes pour lesquelles le gérant lui a donné quittance.

c) A réclamer aux co-propriétaires, à titre de provision en proportion de leurs quotités dans l'immeuble, la quote-part du défaillant dans les charges communes.

#### Article 35 - Mutation des lots.

Toute mutation qu'elle soit par décès ou entre vifs, à titre onéreux ou à titre gratuit, doit être dans le mois de sa date notifiée au gérant par le nouveau propriétaire et ce, par une lettre recommandée à la poste.

Dans les deux mois de la réception de cette notification, le gérant doit indiquer au nouveau propriétaire le montant des sommes appelées qui ne sont pas encore payées à la co-propriété par l'ancien co-propiétaire.

Lorsque cette indication est donnée dans le délai prévu, le nouveau propriétaire est responsable envers les co-propriétaires des arriérés incombant à l'ancien co-propiétaire.

Lorsque le gérant ne donne pas cette indication dans le délai qui lui est imparti, le nouveau co-propiétaire n'est pas responsable du montant de ces appels de fonds impayés.

A défaut de notification par le nouveau propriétaire, l'ancien et le nouveau sont solidairement responsables du paiement de toutes les sommes mises en recouvrement avant la mutation.

#### Article 36 - Recettes communes.

Les co-propriétaires ont droit aux recettes communes de la division dans la mesure de leurs quotités dans celle-ci.

Le gérant a mandat pour encaisser les recettes communes. Il en donne valable quittance.

#### Chapitre V - Travaux.

##### Article 37.

Les travaux d'entretien, de réparation, de réfection ou de remplacement, qui concernent les choses communes, se subdivisent comme suit :

##### a) Travaux nécessaires et urgents.

Ces travaux, quelle que soit leur importance seront décidés

d'office par le gérant.

b) Travaux nécessaires mais non urgents.

Ces travaux, pour autant que leur coût ne dépasse pas 500 francs par appartement sur base de l'index des prix de détail à la consommation au 1.1.1970 seront décidés par le gérant après avis favorable du conseil de gérance, si celui-ci a été créé.

Si le coût des travaux dépasse la somme de 500 francs par appartement, ils ne pourront être décidés qu'en application d'une délibération de l'assemblée générale, statuant à la majorité simple des voix.

c) Travaux de transformation, de modification ou d'amélioration des parties ou installations communes.

Ces travaux ne pourront être décidés qu'en application d'une délibération de l'assemblée générale statuant à la majorité de 75 % des quotités représentées.

Article 38.

Les travaux de peinture et de lavage aux façades, y compris aux châssis, garde-corps, volets ou persiennes, seront effectués par les soins du gérant après décision de l'assemblée générale, statuant à la majorité simple des voix.

Aucun propriétaire ne pourra, sans l'assentiment exprès de l'assemblée générale, prendre l'initiative de faire peindre lui-même, encore qu'il en supporterait les frais, les châssis, les volets, les persiennes et les portes extérieures de son appartement, de même que les murs et plafonds de ses terrasses.

Chapitre VI - La concierge.

Article 39.

Le gérant engage, surveille et révoque la concierge, dont fixe le salaire.

Il en est de même pour tout autre personnel qui serait chargé de l'entretien journalier dans l'immeuble.

La concierge assume la surveillance de l'immeuble. Elle doit signaler au gérant, qui en fera éventuellement rapport à l'assemblée générale, les contraventions au règlement d'ordre intérieur.

Elle doit assurer le nettoyage et l'entretien ordinaire de toutes les parties et installations communes de l'immeuble, y compris les trottoirs, les cours et jardins, les aires d'accès aux parties communes et privatives.

Elle doit accepter tous les plis et paquets destinés à l'un ou l'autre des occupants de l'immeuble et les remettre à leur destinataire au plus tôt, pour autant que cette acceptation n'entraîne pas le paiement d'une somme quelle qu'elle soit.

Elle surveille les lots privatifs en cas d'absence des occupants, mais sans engager sa responsabilité ou celle de la co-propriété.

La concierge ne peut exécuter de travaux pour le compte des occupants de l'immeuble.

Les tâches de la concierge sont définies dans un règlement particulier qui est arrêté par l'assemblée générale et qui peut être modifié par elle.

#### Chapitre VII - Règlement d'ordre intérieur.

##### Article 40.

Le présent règlement de co-propriété peut être complété par un règlement d'ordre intérieur ou par des règlements particuliers arrêtés par l'assemblée générale qui statue à la majorité simple des voix.

Ces règlements ne sont pas de droit réel et leur transcription n'est donc pas nécessaire.

Ces règlements peuvent être modifiés par l'assemblée générale statuant comme dit ci-dessus.

Le respect de ces règles doit être imposé dans tout acte de cession et dans tout bail.

En cas d'infraction à ces règlements, comme en cas d'infraction à une disposition du présent règlement de co-propriété, l'assemblée générale peut obliger un propriétaire de résilier le bail conclu avec l'occupant défaillant, sans préjudice de tous droits à dommages-intérêts s'il y a lieu.

#### Chapitre VIII - Antennes radio-télévision.

##### Article 41.

Tous les frais afférents aux antennes communes de radio ou de télévision seront supportés par tous les co-propriétaires d'appartements ou de flats en proportion de leurs quotités dans l'immeuble et même par ceux dont l'appartement ou le flat ne serait pas raccordé.

L'assemblée générale peut décider à la majorité simple des voix de toutes transformations concernant ces antennes et qui auraient pour objet d'élargir les possibilités de réception. Dans

pareil cas, les charges et travaux de transformation incombent à tous les co-propriétaires, même à ceux dont les lots ne seraient pas raccordés.

## Chapitre IX - Appareillage pour la protection contre l'incendie et contre la pollution de l'air.

### Article 42.

Conformément au cahier des charges, Amelinckx peut installer ou faire installer dans l'immeuble tout appareillage contre la pollution de l'air ou pour la protection contre l'incendie, qui lui paraît le mieux approprié, le cas échéant et en se conformant aux stipulations des autorités compétentes.

Si ces appareillages n'ont pas été prévus par Amelinckx, l'assemblée générale des co-propriétaires pourra décider leur installation ou leur placement à la simple majorité des voix, et le gérant reçoit dans ce cas, mandat irrévocable pour passer toute convention à cet effet au nom et pour compte des co-propriétaires.

Les mêmes règles sont d'application pour le placement des compteurs individuels (électricité, gaz, eau chaude et froide, chauffage, etc.).

## Chapitre X - Assurances.

### Section I - Généralités.

#### Article 43.

a) Amelinckx jouit d'une entière liberté quant à la décision, de souscrire aux assurances obligatoires et de souscrire ou non à des assurances non obligatoires qui lui paraîtraient cadrer avec l'intérêt du bâtiment.

b) Toutes les assurances concernant le bâtiment sont ou seront souscrites aux conditions les plus avantageuses possibles et auprès de compagnies d'assurances de première importance.

La communauté des co-propriétaires est tenue de reprendre les assurances souscrites par Amelinckx et d'en payer les primes sans qu'Amelinckx puisse être inquiété de quelque façon que ce soit à ce sujet.

### Section II - Énumération des assurances.

#### A. Assurances du bâtiment.

#### Article 44 - Incendie.

Les assurances suivantes seront obligatoirement souscrites

par la co-propriété pour couvrir l'immeuble, - parties privatives parties communes, dépendances, contre les risques suivants :

- incendie.
- chômage immobilier.
- recours des voisins et/ou occupants.
- recours des locataires.
- le risque électrique.
- frais de déblai et démolition et frais de sauvetage.
- foudre et chute d'avions, explosion.

#### Article 45 - Dégâts des eaux.

Une assurance doit être conclue pour couvrir contre les dégâts des eaux tant les parties communes que les parties privative de l'immeuble ainsi que le recours des voisins et/ou co-occupants et/ou locataires.

#### B. Les assurances responsabilité civile.

#### Article 46 - Responsabilité civile.

Une assurance doit être conclue pour couvrir la responsabilité des co-propriétaires ou de leurs mandataires dans les cas suivants :

- dommages du fait du bâtiment et des antennes, qu'il s'agisse de parties communes ou de parties privatives.
- dommages du fait des ascenseurs et appareils de levage utilisés dans le bâtiment.
- dommages du fait du personnel employé par la co-propriété

#### C. Les assurances accident de travail.

#### Article 47 - L'assurance - Loi.

Une assurance doit être conclue pour couvrir les risques d'accident au personnel.

### Section III - Détermination et souscription des polices - paiement des primes.

#### Article 48.

L'assemblée générale détermine pour chaque police d'assurance ci-dessus les capitaux à assurer et elle en accepte l'indexation. Elle fixe la durée des contrats à intervenir. Elle peut faire couvrir les risques complémentaires non prévus à la section II ci-dessus, notamment le bris de glace, la tempête, le vol et l'incendie du mobilier et matériel communs.

Elle choisit les courtiers et compagnies d'assurances avec lesquels elle entend contracter et elle détermine avec eux les

conditions générales et particulières des polices, sans préjudice de l'application de l'article 43 (premières assurances).

Toutes ces décisions sont prises à la majorité simple des voix présentes ou représentées.

Article 49.

Chaque co-propriétaire s'oblige à respecter toutes les clauses des polices d'assurances et s'oblige à les imposer à tout occupant de son lot privatif.

Article 50.

Les polices seront souscrites au nom de la communauté des co-propriétaires présents et futurs de l'immeuble.

Les originaux seront conservés comme les autres actes et documents de la co-propriété, mais chaque co-propriétaire en recevra une copie complète à ses frais.

Le gérant, en exécution des décisions de l'assemblée générale, souscrit les polices d'assurances, acquitte les primes et encaisse les indemnités.

En cas d'urgence, le gérant a le droit de souscrire des couvertures provisoires et même une augmentation provisoire des capitaux assurés.

Article 51.

Les primes des contrats d'assurances auxquelles l'assemblée générale décide de souscrire sont considérées comme charges communes incombant à tous les co-propriétaires dans la proportion de leurs quotités dans les parties communes, sauf ce qui sera dit aux articles 52, 54, 55 et 56.

Article 52.

En rapport avec les polices énumérées à la section II et à la condition qu'il en supporte les charges et primes, chaque co-propriétaire peut contracter - par l'intermédiaire du courtier de la co-propriété - pour son compte personnel, une assurance complémentaire convrant :

a) Les capitaux supplémentaires, soit que le co-propriétaire juge les capitaux fixés par l'assemblée générale insuffisants, soit qu'il ait apporté des améliorations à son bien.

b) Des risques non retenus par l'assemblée générale.

Dans ce cas, le co-propriétaire a seul le droit à l'indemnité allouée par suite de l'assurance complémentaire.

Article 53.

Il incombe à chaque occupant de l'immeuble de contracter à ses frais une assurance suffisante pour couvrir contre les risques d'incendie et les risques accessoires usuels, les objets mobiliers garnissant les locaux occupés par lui.

Section IV - Aggravation des risques.

Article 54.

Tout co-propriétaire qui, par son fait personnel, par le fait de personnes dont il répond ou par le fait de celui qui occupe son bien, soit à titre onéreux soit à titre gratuit, est la cause de l'application d'une tarification d'assurance plus élevée que celle qui aurait été appliquée sans son fait personnel, le fait des personnes dont il répond ou le fait de celui qui occupe son bien, supportera seul les suppléments de primes et les surcroîts de dépenses d'assurances qui en découlent pour couvrir l'immeuble ou le complexe immobilier même dans son ensemble, conformément aux articles 44 et 45 ci-dessus.

Article 55.

Si plusieurs co-propriétaires se trouvent dans le cas de l'application de l'article 54, les suppléments dont question ci-dessus seront payés par chacun d'eux selon les bases à convenir entre eux. A défaut d'accord de ces co-propriétaires, la répartition entre eux des suppléments sera fixée souverainement et en dernier ressort par le courtier négociateur des polices souscrites; ce dernier statuera en amiable compositeur et il déterminera les frais incombant à chacune des parties. Il sera dispensé de toute formalité de procédure.

Article 56.

Chaque co-propriétaire est responsable de l'insuffisance du capital assuré qui résulterait de l'augmentation apportée par lui à la valeur des biens assurés.

Chaque co-propriétaire doit donc, dans ce cas, communiquer au courtier négociateur des polices souscrites ou au gérant l'augmentation de la valeur qu'il projette et si, de ce fait, les capitaux assurés en faveur de la co-propriété doivent être augmentés, le gérant fera adapter les polices d'assurances pour couvrir cette augmentation à moins que celle-ci ait déjà fait l'objet d'une assurance complémentaire suffisante, selon les modalités de l'article 52 ci-dessus.

Le supplément de prime qui en résulterait serait à charge du co-propriétaire responsable de l'augmentation de valeur.

Section V - Sinistres et paiement des indemnités.

Article 57.

En cas de sinistre affectant un ou plusieurs lots privatifs, sans affecter les parties communes, les indemnités dues en vertu des polices d'assurances souscrites seront payées entre les mains des co-propriétaires ou ayants-droits sinistrés, qui s'obligent à remettre leurs lots en parfait état..

Article 58.

En cas de sinistre affectant les parties communes - avant leur réception les indemnités dues en vertu des polices d'assurances souscrites seront payées soit à Amelinckx, soit au gérant selon que le risque de la chose est supporté par Amelinckx ou par la co-propriété.

Article 59.

En cas de sinistre affectant les parties communes, après leur réception. Les indemnités dues en vertu des polices d'assurances souscrites seront payées au gérant.

Article 60.

Pour les cas qui n'ont pas été prévus aux articles 57, 58 et 59, ci-dessus, l'indemnité sera payée entre les mains de qui supporte le risque de la chose assurée.

Article 61.

a) En cas d'insuffisance de l'indemnité pour la remise en état ou la reconstruction des parties communes, le supplément sera à charge de celui qui supporte le risque de la chose assurée. Si le risque est à charge des co-propriétaires, le supplément sera supporté par chacun d'eux dans la proportion de leurs quotités dans les parties communes.

En cas d'insuffisance de l'indemnité pour la remise en état ou la reconstruction de lots privatifs, le supplément sera à charge du ou des co-propriétaires sinistrés.

b) Toutefois, si l'insuffisance de l'indemnité résulte de la non observation des obligations souscrites aux articles 54 et 56 ci-dessus, l'auteur de l'omission devra rembourser ce supplément.

Article 62.

Les indemnités qui seraient dues en exécution des polices de responsabilité civile et accidents du travail seront versées directement aux victimes par le courtier ou par la compagnie.



Section VI - Destruction partielle ou totale de l'immeuble.

Article 63.

Le degré de destruction soit totale, soit partielle est déterminé à dire d'expert.

Article 64.

Chacun des co-propriétaires contribue aux frais de reconstruction des parties communes dans la proportion de ses quotités dans les dites parties communes.

Les co-propriétaires s'obligent à fournir leur quote-part dans les conditions prévues au compromis de vente. L'assemblée générale peut exiger la consignation des quote-parts des co-propriétaires avant d'entamer les travaux.

Article 65.

La co-propriété peut contraindre par toute voie de droit un défaillant à acquitter sa part dans les frais de reconstruction

Article 66.

L'assemblée générale peut, à la majorité des 3/4 des voix présentes ou représentées décider, soit de ne pas reconstruire l'immeuble, soit de le reconstruire sur base des plans primitifs, soit encore de le reconstruire sur base d'autres plans. Elle peut également décider de reconstruire l'immeuble sur un autre terrain.

Le co-propriétaire dont l'appartement est grevé d'hypothèque sera toujours censé présent ou représenté et sera toujours censé voter pour la reconstruction à moins qu'il n'apporte à l'assemblée générale soit la preuve de la main levée, soit l'autorisation par ses créanciers hypothécaires de ne pas voter la reconstruction.

Article 67.

En cas de non reconstruction, le régime de la co-propriété prend fin. L'immeuble est licité dans les conditions décidées par l'assemblée générale et le produit de la licitation ainsi que l'indemnité d'assurance sont partagés entre les co-propriétaires conformément à leurs droits.

Section VII - Mandat donné au gérant.

Article 68.

En cas de sinistre affectant les parties communes, le gérant a mandat irrévocable de désigner un expert de son choix et aux frais des co-propriétaires, de traiter avec les assureurs des indemnités revenant à la co-propriété, d'en encaisser le montant, d'établir l

cahier des charges des travaux de réfection et de faire exécuter les dits travaux.

Si un différend devait surgir avec les assureurs pour le règlement des indemnités, le gérant en référerait à l'assemblée générale, qui décidera à la majorité simple des voix présentes ou représentées.

#### Chapitre XI.

##### Article 69.

Pour ce qui n'est pas prévu au présent règlement ou aux règlements annexés, les co-propriétaires s'en référeront aux usages ou à la décision de l'assemblée générale.

#### Chapitre XII. - Litiges.

##### Article 70.

Tous litiges, à l'exclusion de ceux qui relèvent du Juge des Référés, relatifs à l'interprétation, la validité ou l'exécution du présent règlement ou des règlements annexes, seront soumis à l'assemblée générale qui statuera à la majorité simple des voix.

Si les parties ne se conforment pas à la décision de l'assemblée générale dans le délai éventuellement imparti, le litige sera alors soumis aux tribunaux compétents, sauf si les parties conviennent de régler le différend par voie d'arbitrage.

#### Chapitre XIII. - Election de domicile.

##### Article 71.

Chaque propriétaire fait élection de domicile dans l'immeuble sauf pour lui de notifier au gérant une autre élection.

#### Chapitre XIV - Modification au règlement de co-propriété.

##### Article 72.

a) Les articles suivants ne peuvent en aucun cas être modifiés : articles 3, 8 à 10, 12, 22, 29, 30, 42, 43, 58.

b) Les articles suivants ne peuvent être modifiés que par l'assemblée générale des co-propriétaires statuant à la majorité simple des voix : articles 1, 11.

c) Les articles suivants ne peuvent être modifiés que par l'assemblée générale des co-propriétaires représentant les 3/4 des quotités dans l'immeuble et statuant à la majorité des 2/3

Articles 6, 7, 14 à 21, 23 à 27, 31 à 41, 44 à 57, 59 à 71.

d) Les articles suivants ne peuvent être modifiés que du consentement unanime de tous les co-propriétaires : articles 2, 4, 5, 13, 28 et 72.

Signé ne varietur à Molenbeek Saint Jean le 1 juillet 1975. (suivent les signatures).

Enregistré au bureau de Molenbeek le 2.VII.1975, trente-quatre rôles, sans renvoi, 6 volume III, folio 62, case 10. Reçu deux cent vingt-cinq francs. Le Receveur (signé) A. Van Damme.

ANNEXE 5.

Section V - Etat descriptif du bâtiment.

Le bâtiment comprendra :

- un sous-sol.
- un rez-de-chaussée.
- sept étages.
- un étage technique.

Plan 3/1 B.

Sous-sol.

A. Parties communes, outre le terrain :

- Cages d'escaliers avec escaliers, cages d'ascenseurs avec ascenseurs, divers sas, la détente gaz, arrivées de vide poubelle la chaufferie, la cabine électrique haute tension, un local B.T., un local Régie Télégraphes et Téléphones, un local pour voitures d'enfants et divers.

- La rampe d'accès vers les garages.
- L'aire de roulage.

B. Parties privatives :

a) Nonante-cinq caves numérotées de 1 à 95.

b) Huit locaux réservés numérotés de 1 à 8, sans quotités dans les parties communes et ayant le même statut que les caves.

c) Les garages-box suivants se trouvant incorporés dans le bâtiment principal :

1° Neuf garages-box simples portant les numéros G B 3 - 4 - 5 - 6 - 8 - 9 - 10 - 12 - 15.

Comprenant chacun le box proprement dit et sa fermeture.

2° Sept garages-box doubles portant les numéros G B 1a et 1b, 2a et 2b, 7a et 7b (vendables séparément), 11a et 11b, 13a et 13b, 14a et 14b, 16a et 16b, comprenant le box proprement dit et sa fermeture.

Les caves suivantes seront obligatoirement vendues avec les garages suivants :

- la cave C5 avec le G B 3.
- la cave C6 avec le G B 4.
- la cave C28 avec le G B 6.
- la cave C90 avec le G B 14a et 15b.
- la cave C88 avec le G B 15.
- la cave C87 avec le G B 16a et 16b.

d) Les garages box se trouvant dans le fond de la propriété :

1° Quatorze garages box doubles numérotés G B 23a et 23b, 24a et 24b, 25a et 25b, 26a et 26b, 27a et 27b, 28a et 28b, 29a et 29b, 30a et 30b, 31a et 31b, 32a et 32b, 33a et 33b, 34a et 34b, 35a et 35b, 36a et 36b.

2° Six garages box simples numérotés G B 17 - 18 - 19 - 20 - 21 et 22.

La coupe figurant sur ce plan est donnée à titre purement indicatif.

Plan 3-2 B.

Rez-de-chaussée.

A. Parties communes, outre le terrain :

- Rampe d'accès vers le sous-sol, accès garages du rez-de-chaussée, aire de roulage.

- Deux locaux pour voitures d'enfants, vélos et divers, avec passage vers l'aire de roulage, hall d'entrée numéro 1 à gauche et hall d'entrée numéro 2 à droite, en regardant la façade principale de l'immeuble de l'avenue, les gaines des vides-poubelles, les aérations, les gaines des tuyauteries, les conduits de fumée, deux cages d'escalier avec les escaliers, les ascenseurs.

- L'appartement de la concierge dénommé K et comprenant : Hall d'entrée avec placard, accès vide-poubelles, salle de bains avec water-closet, sas, chambre numéro 1, chambre numéro 2, living, cuisine, pas de conduit de fumée.

B. Parties privatives :

a) Le studio A, comprenant :

Hall d'entrée avec placards, accès vide-poubelles, salle de bains avec water-closet, cuisine, living avec coin à dormir pas de conduit de fumée.

b) L'appartement E, comprenant :

Hall d'entrée avec placard, salle de bains avec water-closet, cuisine avec accès vide-poubelles, living, chambre.

- c) L'appartement G, comprenant :  
Hall d'entrée avec placard, cuisine avec accès vide-poubelles, living, débarras, water-closet, salle de bains, chambre numéro 1, chambre numéro 2.
- d) L'appartement H, comprenant :  
Hall avec placard, cuisine avec accès vide-poubelles, living, dégagement, deux débarras, water-closet, salle de bains, chambre 1, chambre 2 avec débarras.
- e) L'appartement L, comprenant :  
Hall d'entrée avec placard, salle de bains, water-closet, cuisine, living, chambre, pas de conduit de fumée, vide-poubelles dans le local voitures d'enfants.
- f) Six garages box simples portant les numéros G B 37, 38, 40, 43, 45 et 55.
- g) Neuf garages box doubles, portant les numéros 39a et 39b, 46a et 46b, 47a et 47b, 48a et 48b, 49a et 49b, 50a et 50b, 51a et 51b, 52a et 52b, et 53a et 53b.
- h) Quatre garages box simples avec caves, portant les numéros G B 41 avec cave C 96 - G B 42 avec cave C 97 - G B 44 avec cave C 98 - G B 54 avec cave C 99.

Les garages sub f) g) et h) se trouvent incorporés dans le bâtiment principal.

- i) Quatorze garages box simples, portant les numéros G B 56 à 69.

Ces garages se trouvent dans le fond de la propriété.

Plan 3/3.

Etage type : Description des étages un à sept compris.

A. Parties communes :

Deux cages d'escaliers avec escaliers, deux cages d'ascenseurs avec deux ascenseurs par cage, dégagements entre escaliers et ascenseurs, les gaines des vides-poubelles, les aérations, les gaines des tuyauteries, les conduits de fumée.

B. Parties privatives :

- L'appartement du type A, comprenant :  
Hall d'entrée avec placard, cuisine avec accès vide-poubelles, living, chambre 1, chambre 2, terrasse, dégagement avec débarras et placard, water-closet, et salle de bains.
- L'appartement du type B, comprenant :  
Hall d'entrée avec placard, cuisine avec accès vide-poubelles, living, dégagement avec débarras et placard, water-closet, salle de bains, chambre 1, chambre 2, terrasse.

- L'appartement du type C, comprenant :  
Hall d'entrée avec placard, cuisine avec accès vide-poubelles, living, chambre 1, chambre 2, terrasse, dégagement, water-closet, salle de bains.
- L'appartement du type D, comprenant :  
Hall d'entrée avec placard, cuisine avec accès vide-poubelles, living, chambre 1, chambre 2, terrasse, dégagement, deux débarras, water-closet, salle de bains.
- L'appartement du type E, comprenant :  
Hall d'entrée avec placard, chambre, living, terrasse, cuisine avec accès vide-poubelles, salle de bains avec water-closet.
- Le studio du type F, comprenant :  
Hall d'entrée, salle de bains avec water-closet, cuisine, living avec placard, terrasse, pas de conduit de fumée.
- L'appartement du type G, comprenant :  
Hall avec placard, cuisine avec accès vide-poubelles, living, chambre 1, chambre 2, terrasse, débarras, water-closet, salle de bains.
- L'appartement du type H, comprenant :  
Hall avec placard, cuisine, living, terrasse, dégagement, chambre 1 et chambre 2 avec débarras, salle de bains, water-closet, débarras.
- L'appartement du type I, comprenant :  
Hall d'entrée avec placard, cuisine avec accès vide-poubelles, living, chambre, terrasse, dégagement, débarras, salle de bains, water-closet.
- L'appartement du type J, comprenant :  
Hall avec placard et accès vide-poubelles, salle de bains water-closet, chambre 1, chambre 2, living, cuisine, deux terrasses.
- L'appartement du type K, comprenant :  
Hall avec placard et accès vide-poubelles, cuisine, living, chambre 1, chambre 2, chambre 3, deux terrasses, water-closet, salle de bains avec water-closet.
- L'appartement du type L, comprenant :  
Hall avec placard, cuisine avec accès vide-poubelles, living, chambre 1, chambre 2, chambre 3 avec placard, deux terrasses water-closet, salle de bains avec water-closet, dégagement avec placard.

Plan 3/4.

Etage technique.

A. Parties communes.

Deux cages d'escaliers avec escaliers, deux locaux machinerie d'ascenseur, dégagements donnant accès aux appartements, les gaines des vides poubelles, les aérations, les gaines des tuyauteries, les conduits de fumée, les accès à la toiture et cette dernière, unique ment accessible pour entretien, secours et déménagement. Cet étage n'est pas desservi par les ascenseurs.

B. Parties privatives.

- L'appartement du type A, comprenant :  
Hall d'entrée avec accès vide-poubelles, living avec débar-  
ras, cuisine, chambre 1, chambre 2, terrasse, douche avec water-  
closet, water-closet, dégagement avec placard, salle de bains.
- L'appartement du type B, comprenant :  
Hall d'entrée, cuisine avec accès vide-poubelles, living,  
chambre 1, chambre 2, terrasse, dégagement avec placard, water-clo-  
set, salle de bains.
- L'appartement du type C, comprenant :  
Hall d'entrée avec placard, cuisine avec accès vide-poubel-  
les, living, chambre 1, chambre 2, terrasse, dégagement, water-clo-  
set, salle de bains.
- L'appartement du type D, comprenant :  
Hall d'entrée avec placard, cuisine avec accès vide-poubel-  
les, living, chambre 1, chambre 2, terrasse, dégagement, deux déba-  
ras, water-closet, salle de bains.
- L'appartement du type G, comprenant :  
Hall d'entrée avec placard, cuisine avec accès vide-poubel-  
les, living, terrasse, sas, salle de bains, chambre, water-closet.
- Le studio du type H, comprenant :  
Hall d'entrée avec placard, cuisine avec accès vide-poubel-  
les, living, terrasse, sas avec placard, salle de bains avec water  
closet, pas de conduit de fumée.
- L'appartement du type I, comprenant :  
Hall d'entrée avec placard, cuisine avec accès vide-poubel-  
les, living, chambre, terrasse, sas avec débarras, salle de bains,  
water-closet.
- L'appartement du type J, comprenant :  
Hall d'entrée avec placard et avec accès vide-poubelles,  
water-closet, salle de bains, cuisine, living, chambre 1, chambre  
deux terrasses.
- Le studio I, comprenant :  
Hall d'entrée avec placard, cuisine avec accès vide-poube-  
les, living, terrasse, sas, salle de bains avec water-closet.

Plan 3/2 A - Rez-de-chaussée.

Et plan 3/0 A - Implantation.

a) Quant au plan 3/2 A, la description est identique à celle du plan 3/2 B susdit. La Société comparante se réserve le droit souverain d'exécuter les constructions suivant l'un ou l'autre plan.

Le présent plan ne prévoit pas de zone verte derrière les garages G B 56 à G B 69. Par contre, il prévoit une aire de roulage plus large.

La coupe figurant sur ce plan est donnée à titre purement indicatif.

b) Quant au plan 3/0 A, il est également joint aux présentes à titre indicatif dans le même contexte que dit sous a). En ce qui concerne les plantations, etcætera, le plan est également purement figuratif.

Plan 3/0 B - Implantation.

Il est rappelé que la société comparante se réserve le droit d'exécuter les travaux tel qu'indiqué au présent plan, avec une zone verte derrière les garages box 56 à 69 et une aire de roulage moins large. En ce qui concerne les plantations etcætera, le plan est également purement indicatif.

Signé "ne varietur" à Molenbeek Saint Jean le 1 juillet 1975.

(suivent les signatures).

Enregistré au bureau de Molenbeek, le 2.VII.1975, 7 rôles; sans renvoi, 6 volume III, folio 62; case 101. Reçu deux cent vingt-cinq francs. Le Réceveur (signé) A. Van Damme.

ANNEXE 6.

Section VI.

Tableau des quotités (en 10.000èmes).

	<u>Quotités</u>	<u>Total</u>
<u>Sous-sol :</u>		
- les locaux réserves n'ont pas de quotités	-	-
- 21 garages box doubles :		
GB 1a et 1b, 2a et 2b, 7a et 7b, 11a et 11b, 13a et 13b, 14a et 14b, 16a et 16b, 23a et 23b, 24a et 24b, 25a et 25b, 26a et 26b, 27a et 27b, 28a et 28b, 29a et		



29b, 30a et 30b, 31a et 31b, 32a et 32b  
33a et 33b, 34a et 34b, 35a et 35b, 36a  
et 36b - par garage box

10 420

- 15 garages box simples :

GB 3 - 4 - 5 - 6 - 8 - 9 - 10 - 12 - 15  
17 - 18 - 19 - 20 - 21 et 22

15 225

Rez-de-chaussée :

- 20 garages box simples :

GB 37 - 38 - 40 - 43 - 45 - 55 - 56 - 57  
58 - 59 - 60 - 61 - 62 - 63 - 64 - 65 -  
66 - 67 - 68 et 69

15 300

- 4 garages avec caves :

GB 41, 42, 44 et 54

15 60

- 9 garages box doubles :

GB 39a et 39b, 46a et 46b, 47a et 47b,  
48a et 48b, 49a et 49b, 50a et 50b, 51a  
et 51b, 52a et 52b, 53a et 53b - par  
garage box

10 180

- Le studio A

56 56

- L'appartement E

54 54

- L'appartement G

99 99

- L'appartement H

101 101

- L'appartement L

64 64

Premier au septième étages :

- 7 appartements du type A

103 721

- 7 appartements du type B

100 700

- 7 appartements du type C

100 700

- 7 appartements du type D

104 728

- 7 appartements du type E

56 392

- 7 studios du type F

40 280

- 7 appartements du type G

104 728

- 7 appartements du type H

100 700

- 7 appartements du type I

81 567

- 7 appartements du type J

83 581

- 7 appartements du type K

123 861

- 7 appartements du type L

107 749

Etage technique :

- L'appartement du type A

102 102

- L'appartement du type B

87 87

- L'appartement du type C

97 97

- L'appartement du type D

101 101

- L'appartement du type G

70 70

- Le studio du type H	56	56
- L'appartement du type I	80	80
- L'appartement du type J	89	89
- Le studio du type L	52	<u>52</u>

Ensemble : 10.000

Signé "ne varietur" à Molenbeek Saint Jean le 1<sup>er</sup> juillet 1975.

(suivent les signatures).

Enregistré au bureau de Molenbeek le 2.VII.1975, deux rôles, sans renvoi, 6 volume III, folio 62, case 10. Reçu deux cent vingt-cinq francs. Le Receveur (signé) A. Van Damme.

TABLE DES MATIERES.

	<u>pages.</u>
<u>ACTE DE BASE.</u>	
Comparution :	1
Description du terrain :	2
Origine de propriété :	2
Conditions spéciales :	3
Intention de construire :	3
Permis de bâtir :	4
Plans et annexes :	4
Acte de base :	4
<u>ANNEXES :</u>	
<u>SECTION I. ACTE DE BASE :</u>	
Article 1 : acte de base, cahier des charges, règlement de copropriété, cahier particulier des charges :	5
Article 2 : réserve de mitoyenneté :	5
Article 3 : éventuelles cessions gratuites de terrain :	5-6
Article 4 : servitudes :	6
Article 5 : choses privatives :	7
Article 6 : choses communes :	8
Article 7 : règle d'interprétation :	9
Article 8 : agrandissement éventuel du terrain :	9
<u>SECTION II. CAHIER DES CHARGES PARTICULIER :</u>	
Article 1 : garantie de la contenance :	10
Article 2 : cautionnement :	10
Article 3 : réception des travaux :	11
Article 4 : défaut de livraison :	12
Article 5 : subrogation :	13
Article 6 : résiliation :	13
Article 7 : emprunt :	13
Article 8 : frais non compris dans le prix :	13
Article 9 : conditions du permis de bâtir :	14
Article 10 : début des travaux :	14
<u>SECTION IIBIS. PERMIS DE BATIR :</u>	14
<u>SECTION III. CAHIER DES CHARGES REGISSANT LE CONTRAT D'ENTREPRISE DE LA S.A. ENTREPRISES AMELINCKX :</u>	
<u>CHAPITRE I.</u>	
Articles 1 à 7 : nature du contrat d'entreprise :	17
<u>CHAPITRE II.</u>	
Articles 8 à 16 : obligations d'Amelinckx :	19
<u>CHAPITRE III. Obligations de l'acquéreur.</u>	
Article 17 : mise à la disposition des parties indivises du terrain :	21
Articles 18 à 25 : paiement du prix :	21
Articles 26 - 27 : réception des travaux :	24
Articles 28 à 31 : modifications aux constructions :	24

Article 32 : publicité :	27
Article 33 : radio et télévision :	28
Article 34 : ascenseurs :	30
Article 35 : garages peinture, box :	30
Article 35bis : parkings jour :	31
Article 36 : habitation de la concierge :	32
Article 37 : mesures de préventions contre l'incen- die et la pollution de l'air :	32
Article 38 : cheminées et foyers ouverts :	32
Article 39 : combustibles :	33
Article 40 : compteurs privatifs :	33
Article 41 : équipement des communs :	33
<u>SECTION IV. REGLEMENT DE COPROPRIETE :</u>	
<u>CHAPITRE I.</u>	
Article 1 : exposé :	34
<u>CHAPITRE II. LE STATUT DE L'IMMEUBLE.</u>	
Article 2 : principes :	34
Article 3 : lots privatifs sans quotités dans les parties communes :	34
Article 4 : choses privatives :	35
Article 5 : choses communes :	35
<u>CHAPITRE III. EXERCICE DES DROITS DE PROPRIETE.</u>	
Article 6 : travaux aux choses privatives :	35
Article 7 : travaux aux choses communes :	36
Article 8 : division des lots privatifs :	36
Article 9 : destination de certains lots privatifs :	36
Articles 10 et 11 : location :	38
Article 12 : règles d'habitation de l'immeuble :	38
<u>CHAPITRE IV. ADMINISTRATION DE LA COPROPRIETE.</u>	
<u>Section 1 : Assemblées générales des copropriétaires.</u>	
Article 13 : principes :	43
Article 14 : composition de l'assemblée :	43
Article 15 : convocation :	43
Article 16 : assemblée générale ordinaire :	44
Article 17 : assemblée générale extraordinaire :	44
Article 18 : organisation de l'assemblée générale :	44
Article 19 : quorum et majorité :	45
Article 20 : pouvoirs de l'assemblée générale et procès-verbaux :	45
<u>Section 2 : Le gérant.</u>	
Article 21 : nomination du gérant :	46
Article 22 : premier gérant :	46
Article 23 : co-gérant :	47
Article 24 : pouvoirs du gérant :	47
<u>Section 3 : Comptabilité.</u>	
Article 25 : charges communes :	48
Articles 26 et 27 : répartition des charges :	49
Article 28 : dérogation à cette répartition :	50
Article 29 : prise d'effet du régime de copropriété quant aux charges communes :	51

Articles 30. et 31 : comptes :	51
Article 32 : provision :	51
Article 33 : paiement des charges communes :	52
Article 34 : recouvrement de ces charges :	52
Article 35 : mutation des lots :	53
Article 36 : recettes communes :	53
<u>CHAPITRE V.</u>	
Articles 37 et 38 : travaux :	53
<u>CHAPITRE VI.</u>	
Article 39 : la concierge :	54
<u>CHAPITRE VII.</u>	
Article 40 : règlement d'ordre intérieur :	55
<u>CHAPITRE VIII.</u>	
Article 41 : antennes radio-télévision :	55
<u>CHAPITRE IX.</u>	
Article 42 : appareillage pour la protection contre l'incendie et la pollution de l'air :	56
<u>CHAPITRE X. ASSURANCES.</u>	
<u>Section 1.</u>	
Article 43 : généralités :	56
<u>Section 2.</u>	
Articles 44 à 47 : énumération des assurances :	56
<u>Section 3.</u>	
Articles 48 à 53 : détermination et souscription des polices :	57
<u>Section 4.</u>	
Articles 54 à 56 : aggravation des risques :	59
<u>Section 5.</u>	
Articles 57 à 62 : sinistres et paiement des indem- nités :	60
<u>Section 6.</u>	
Articles 63 à 67 : destruction partielle ou totale de l'immeuble :	61
<u>Section 7.</u>	
Article 68 : mandat donné au gérant :	61
<u>CHAPITRE XI.</u>	
Article 69 : cas non prévus :	62
<u>CHAPITRE XII.</u>	
Article 70 : litiges :	62
<u>CHAPITRE XIII.</u>	
Article 71 : élection de domicile :	62
<u>CHAPITRE XIV.</u>	
Article 72 : modification au règlement de copropri- été :	62
<u>SECTION V. ETAT DESCRIPTIF DU BATIMENT.</u>	63
<u>SECTION VI. TABLEAU DES QUOTITES.</u>	68
<u>TABLE DES MATIERES.</u>	71

-----