

STUDIO DU NOTAIRE JEAN VILLENEUVE

à Bruxelles

Afrique du Sud

ACTE DE VENTE

RESIDENCE
GOLF INN

EMPIRE
PARIS

REALISATION
D'ENTREPRISES AMELIORÉES
SOCIETE D'AMÉLIORATION
DU BONHEUR

L'An mil neuf cent septante-neuf.
Le treize septembre.
Devant Nous, Léon VERBRUGGEN, notaire de résidence
à Bruxelles.

A COMPARU :

La société anonyme "ENTREPRISES AMELINCKX" en néerlandais "BOUWBEDRIJF AMELINCKX", dont le siège social est établi à Anvers, Dambruggestraat, 306 et le siège administratif à Schaerbeek, place Solvay, 4 (1000 Bruxelles); constituée sous la forme de société de personnes à responsabilité limitée et sous la dénomination "Entreprises Générales François Amelinckx" suivant acte, reçu par le notaire Van Migem, notaire de résidence à Anvers, le dix mai mil neuf cent trente-huit, publié aux annexes au Moniteur Belge du vingt-neuf mai suivant, sous le numéro 8.848.

La raison sociale a été changée en la raison sociale actuelle suivant acte, reçu par le notaire Van Winckel à Anvers, le vingt-quatre mars mil neuf cent cinquante-huit, publié aux annexes au Moniteur Belge du douze avril suivant, sous le numéro 7.117.

Ladite 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 au Moniteur Belge du quatorze janvier mil neuf cent soixante-six, sous le numéro 1.163.

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 et dont le procès-verbal a été dressé par le notaire Paul Smet, de résidence à Anvers, publié aux annexes au Moniteur Belge du vingt-quatre décembre mil neuf cent soixante-six, sous le numéro 57.226. Cette assemblée générale a prolongé la durée de la société jusqu'au treize décembre mil neuf cent nonante-six.

Les statuts ont été modifiés à plusieurs reprises et pour la dernière fois suivant 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 au Moniteur Belge du dix-huit janvier mil neuf cent septante-quatre, sous le numéro 222-4.

Ici représentée par :

Monsieur Alfred Roekens, directeur juridique de la société, demeurant à Anvers, August Vermeylenlaan, 23;

Agissant en vertu des pouvoirs, lui conférés par le conseil d'administration de ladite société, aux termes d'un acte, reçu par le notaire Léon Verbruggen, soussigné, le neuf décembre mil neuf cent septante-cinq, publié aux annexes au Moniteur Belge du trente décembre mil neuf cent septante-cinq, sous le numéro 4341-2.

Lequel comparant, qualitate qua, préalablement à l'acte de base, objet des présentes, a exposé ce qui suit :

EXPOSE PRELIMINAIRE.

1.- La société anonyme "ENTREPRISES AMELINCKX" est entr'autres propriétaire du bien suivant :

COMMUNE D'EVERE.

Un terrain, sis à front de la rue Edouard De Koster et d'une nouvelle voirie, cadastré ou l'ayant été Section A, parties des numéros 295/c, 300/t, 308/i, 308/g et 308/h, contenant en superficie graphique, telle qu'indiquée au plan numéro 3.2/b décrit ci-après, neuf cent et neuf mètres carrés.

ORIGINE DE PROPRIETE.

La société anonyme "Entreprises Amelinckx", par l'organe de son représentant, déclare être propriétaire du terrain précédent, pour l'avoir acquis, sous plus grande contenance, comme suit :

- partie de Monsieur Jan Van Obberghen, sans profession, époux de Madame Theresia Puttemans, à Evere et 2) Monsieur Judocus Van Obberghen, sans profession, époux de Madame Maria Puttemans, à Evere, aux termes d'un acte de vente, reçu par le notaire Jean Limpens, à Schaerbeek, le treize septembre mil neuf cent septante-trois, transcrit au troisième bureau des hypothèques à Bruxelles, le neuf octobre suivant, volume 7.455, numéro 19.

Originaiement ledit bien appartenait pour partie et depuis plus de trente ans à Monsieur Pieter Van Obberghen et son épouse Madame Elisabeth Maria Speltinckx, à Evere et pour l'autre partie à Monsieur Pieter Van Obberghen pour l'avoir acquis de 1) Madame Suzanna Vandenoven, veuve de Monsieur Michel Van Bellingen; 2) Monsieur Petrus

Van Bellingen, veuf de Madame Elisabeth Pint et 3) Madame Jeannette Van Bellingen et son époux Monsieur Arnold Van Cutsem, demeurant tous à Evere, suivant acte de vente, reçu par le notaire Francis Louveaux à Bruxelles, le cinq octobre mil neuf cent cinquante-trois, transcrit au troisième bureau des hypothèques à Bruxelles, le trente et un du même mois, volume 4353, numéro 2.

Monsieur et Madame Pieter Van Obberghen-Elisabeth Speltinckx, sont décédés à Evere, respectivement le vingt-deux août mil neuf cent cinquante-quatre et le vingt-quatre avril mil neuf cent quarante, laissant pour seuls et uniques héritiers légaux et réservataires, leurs deux fils, Messieurs Jan et Judocus Van Obberghen, prénommés.

La partie acquise des consorts Van Bellingen, prénommés, dépendait originairement de la communauté légale ayant existé à défaut de contrat de mariage, entre Monsieur Michel Van Bellingen et son épouse Madame Suzanne Vandenhooven, pour l'avoir acquise de Madame Elisabeth Maria Speltinckx, épouse de Monsieur Pieter Van Obberghen à Evere, suivant acte, reçu par le notaire Van Beneden, à Schaerbeek, le deux février mil neuf cent vingt et un, transcrit au troisième bureau des hypothèques à Bruxelles le seize mars suivant, volume 543, numéro 22.

Monsieur Michel Van Bellingen est décédé intestat à Evere, le vingt-trois août mil neuf cent quarante et un, laissant pour seuls et uniques héritiers légaux et réservataires, ses deux enfants, Monsieur Petrus Van Bellingen et Madame Van Cutsem-Van Bellingen, prénommés, sous réserve des droits revenant à son épouse survivante Madame Suzanna Vandenhooven, prénommée, en vertu des dispositions de la loi du vingt novembre mil huit cent nonante-six.

- partie de A) 1) Monsieur Petrus Paulus August Joannes Janssens, commerçant à Bruxelles-Haren; 2. Monsieur Laurent Paul Janssens, sans profession, à Bruxelles-Haren; B. 1) Madame Ida Augustina Hauwaerts, sans profession, veuve de Monsieur Petrus Félix Janssens, à Machelen; 2) a) Monsieur Petrus Paul Janssens, géomètre-expert-immobilier, à Machelen; b) Monsieur Louis Paul Janssens, fleuriste, à Machelen; c) Monsieur Petrus Alfons Janssens, commerçant à Machelen; d) Monsieur Jean-Léon Félix Janssens, commerçant, à Woluwé-Saint-Pierre et e) Monsieur Eugène August Janssens, régent, à Woluwé-Saint-Pierre, aux termes d'un acte de vente, reçu par le notaire Paul De Smedt

à Woluwe-Saint-Pierre (Stockel) le neuf octobre mil neuf cent septante, transcrit au troisième bureau des hypothèques à Bruxelles, le dix novembre suivant, volume 6.934, numéro 20.

Ledit bien appartenait originairement à Monsieur Jan Baptist Janssens, commerçant à Bruxelles-Haren et Monsieur Petrus Félix Janssens, commerçant, à Diegem, chacun pour une moitié, pour l'avoir acquis de Monsieur Jan-Baptist De Vadder, cultivateur et son épouse Madame Maria Anna Geerts, sans profession, à Evere, aux termes d'un acte, reçu par le notaire Pierre Groensteen, à Bruxelles, le quatorze août mil neuf cent trente et un, transcrit au troisième bureau des hypothèques à Bruxelles, le sept septembre suivant, volume 1920, numéro 32.

Monsieur Jan-Baptist Janssens, prénommé, en son vivant, sans profession, veuf de Madame Theresia Vandenhoven, demeurant à Bruxelles-Haren, y est décédé intestat le six mars mil neuf cent soixante-six, laissant pour seuls et uniques héritiers légaux et réservataires, ses deux fils, étant Messieurs Petrus et Laurent Janssens, prénommés sub A.1) et 2).

Monsieur Petrus Félix Janssens, prénommé, en son vivant sans profession, demeurant à Machelen, y est décédé intestat le dix-huit novembre mil neuf cent cinquante-neuf, laissant pour seuls et uniques héritiers légaux et réservataires, ses cinq fils, étant Messieurs Petrus-Paul, Louis, Petrus, Jean et Eugène Janssens, prénommés sub B. 2° a) à e) sous réserve des droits revenant à son épouse survivante Madame Ida Augustina Hauwaerts, prénommée sub B.1°.

- partie de Monsieur Hendrik Willems, transporteur, époux de Madame Theresia Bulinckx, à Evere, aux termes d'un acte de vente, reçu par le notaire Ivan Soinne, à Bruxelles, le vingt-trois mars mil neuf cent septante et un, transcrit au troisième bureau des hypothèques à Bruxelles, le quatre mai mil neuf cent septante et un, volume 7026, numéro 10.

Monsieur Hendrik Willems, prénommé en était propriétaire, savoir :

a) partie pour lui avoir été attribué aux termes d'un acte de partage, intervenu entre lui-même et 1°) Madame Marie-Thérèse Willems, sans profession, épouse de Monsieur Eugène Marie Désiré Tieberghien, à Bruxelles;

2) Monsieur Englebert Willems, entrepreneur, à Evere;
 3) Monsieur Arthur François Willems, garagiste à Evere
 et 4) Madame Trinette Bertha Willems, sans profession,
 épouse de Monsieur Edward Ernest René Van Horenbeek, à
 Schaerbeek, reçu par les notaires Groensteen et Dekoster,
 à Bruxelles, à l'intervention du notaire Van Eeckhoudt
 à Lennick-Saint-Martin, le treize juin mil neuf cent cin-
 quante-deux, transcrit au troisième bureau des hypothè-
 ques à Bruxelles, le seize juillet suivant, volume 4200
 numéro 21;

b) partie pour l'avoir acquise en son nom person-
 nel en remplacement de deniers propres de Monsieur Willem Put-
 mans, cafetier et son épouse Madame Anna Maria Provost,
 sans profession, à Evere, suivant acte, reçu par le no-
 taire Roger Dekoster, à Bruxelles, le vingt et un août
 mil neuf cent cinquante-deux, transcrit au troisième bu-
 reau des hypothèques à Bruxelles, le quatre septembre sui-
 vant, volume 4203, numéro 16.

Le bien faisant l'objet de l'acte de partage
 dont question ci-dessus sub a) appartenait originairement
 à Monsieur Jean Willems et son épouse Madame Barbara Al-
 derson pour l'avoir acquis, partiellement dans une vente
 publique dont le procès-verbal d'adjudication définitive
 a été dressé par le notaire Hilaire Groensteen à Laeken
 le vingt-deux juillet mil neuf cent douze, transcrit au
 bureau des hypothèques à Bruxelles, le huit août suivant
 volume 12.261, numéro 21 et partiellement pour l'avoir
 acquis aux termes d'un acte administratif d'échange, in-
 tervenu avec la Commune d'Evere, le vingt-trois janvier
 mil neuf cent trente, transcrit.

Monsieur et Madame Willems-Alderson sont décé-
 dés ab intestat à Evere, respectivement le vingt et un
 janvier mil neuf cent trente-huit et le sept avril mil
 neuf cent cinquante et un, laissant pour seuls et uniques
 héritiers légaux et réservataires leurs cinq enfants, étant
 les consorts Willems, prénommés.

Monsieur et Madame Putmans, prénommés, étaient
 propriétaires dudit bien pour l'avoir acquis aux termes
 d'une vente publique, dont le procès-verbal d'adjudication
 définitive a été dressé par le notaire Duwelz à Saint-
 Gilles, le trente juin mil neuf cent vingt-quatre, trans-
 crit au bureau des hypothèques de Bruxelles, le vingt-
 sept août suivant, volume 1.020, numéro 13.

Les acquéreurs des éléments privatifs de l'immeuble
 dont la description suit, devront se contenter de la qua-
 lification de propriété qui précède et ne pourront exiger
 de la société comparante d'autres titres qu'une expédi-
 tion de leur acte d'acquisition.

CONDITIONS DANS LES TITRES ANTERIEURS.

L'acte précité du notaire Ivan Soinne du vingt-trois mars mil neuf cent septante et un, porte entr'autres les stipulations suivantes, ci-après littéralement reproduites :

"Deze verkoop geschieft onder alle lasten en voorwaarden in vroegere titels vervat.

"Voorrmelde akte van notaris Roger Dekoster van éénent-twintig augustus negentienhonderd tweeënvijftig bevat bovendien letterlijk hetgeen volgt : .

" "Het oud en niet geteisterde gedeelte van de muur
" "scheidende het heden verkocht goed van de eigendom
" "van de heer Cauwenbergs staat op gemene grond en
" "is gemeen en maakt aldus deel van deze verkoop.
" "Maakt nog deel uit van deze verkoop de gemeenschap
" "van de gevel van het aanpalend huis nummer 84 toe-
" "behorend aan de verkopers."

"De koopster wordt dienaangaande in al de rechten en plichten van de verkoper gesteld zonder tussenkomst dezer laatste, noch verhaal tegen hem."

Les acquéreurs des éléments privatifs de l'immeuble faisant l'objet du présent acte de base, dont la description suit, seront subrogés dans les droits et obligations de la société comparante concernant les stipulations qui précèdent, pour autant qu'elles soient encore d'application.

2.- La société anonyme "ENTREPRISES AMELINCKX" a fait établir les plans d'un immeuble à appartements multiples, qu'elle se propose d'ériger sur l'emplacement du terrain prédicté par l'atelier d'Architectes Urbanistes Associés, Georges Fraiture, Jean Lejeune et Marc Poels, à Auderghem, avenue François Bernard Verboven, numéro 27.

L'édifice sera dénommé "GOLF 4"; il comportera un sous-sol, un rez-de-chaussée et treize étages.

L'intention de la société comparante est de vendre séparément le gros-œuvre des appartements et autres parties privatives en cours de construction, ensemble avec les quotités indivises y relatives dans le terrain et les parties communes dudit immeuble.

Chaque appartement et/ou local privatif sera la propriété exclusive de son propriétaire, avec comme accessoire une fraction des parties communes.

En conséquence, en vue de ces ventes et aux fins d'opérer la division horizontale de la propriété, la société comparante nous a requis de réitérer authentiquement sa volonté de placer l'immeuble, dont il s'agit, sous le régime de la copropriété forcée, conformément à la loi du huit juillet mil neuf cent vingt-quatre, formant l'article 577bis du Code Civil.

3.- Plans.

Et à l'instant, le comparant, qualitate qua, nous a remis pour être annexés aux présentes : six plans, dont l'énumération suit et qui ont été signés "ne varietur" par le représentant de la société comparante et le notaire, pour demeurer annexés au présent acte et être enregistrés en même temps que les présentes, savoir .
plan 3.1/B : situation de l'immeuble;
plan 3.2/B : implantation de l'immeuble;
plan 3.3/B : sous-sol;
plan 3.4/C : rez-de-chaussée;
plan 3.5/C : étage-type (du premier au treizième étage);
plan 3.6/A : toiture.

DESCRIPTION DU BATIMENT.

PLAN NUMERO 1/B.

Le plan numéro 1/B représente la situation de l'immeuble.

On remarque sur ce plan, à titre indicatif et figuratif, à gauche et à droite de l'immeuble en regardant celui-ci de la place publique, les zones de plantations, derrière l'immeuble le parking public, ainsi que devant l'immeuble une place publique.

PLAN NUMERO 2/B.

Le plan numéro 2/B est un dessin, représentant, à titre purement indicatif et informatif, l'implantation de l'immeuble.

On y remarque que le terrain a une superficie graphique de neuf cent et neuf mètres carrés et figuré sur ce plan sous liseré rouge.

PLAN NUMERO 3/E.

Le plan numéro 3/E est un dessin, représentant le sous-sol de l'immeuble.

On y remarque :

A. DES PARTIES COMMUNES.

Un grand local pour la chaufferie au gaz; divers sas; deux sas de service; divers dégagements donnant accès aux parties privatives ci-après; deux cages d'escalier avec l'escalier; trois locaux pour vide-poubelles; une cage d'ascenseur A et une cage d'ascenseur B; un local gaz; une cabine haute tension; une cabine basse tension; un local eau; un local pour la Régie des Télégraphes et Téléphones;

la cave numéro C.55 destinée au concierge; Différentes gaines d'aéras, de cheminées, de vide-poubelles et de tuyauteries.

B. DES PARTIES PRIVATIVES.

1) Quatre-vingts caves, numérotées de C.1 à C.54 et de C.56 à C.81, la cave numéro C.37 en tout ou en partie sous l'escalier.

2) Quatre grandes caves, numérotées de 1 à 4, ayant chacune accès au magasin dont elle dépend et décrit ci-après.

Remarques : Les caves et les grandes caves, ne possèdent pas de quotités dans les parties communes, distinctes de celles de la propriété privative dont elles sont une dépendance et ne peuvent donc être vendues séparément qu'à des propriétaires d'éléments privatifs auxquels des quotités indivises sont rattachées. -

La société comparante se réserve la faculté de réduire ou d'augmenter le nombre de ces caves, même en prenant une partie du ou des couloirs et dégagements communs. Les aliénations de caves ne sont permises qu'entre les copropriétaires de l'immeuble.

PLAN NUMERO 4/C.

Le plan numéro 4/C est un dessin, représentant le rez-de-chaussée de l'immeuble.

On y remarque :

A. DES PARTIES COMMUNES.

Le hall d'entrée; un grand dégagement; une cage d'ascenseur numéro 1 et une cage d'ascenseur numéro 2; une cage d'escalier numéro 1 et une cage d'escalier numéro 2; un local pour voitures à enfants et vélos;

Un appartement, réservé au concierge et se composant de : un dégagement avec vide-poubelles, un hall; une cuisine, un living, une terrasse, deux chambres et un débarras (pas de conduit de fumée), une salle de bains avec W.C.; La toiture d'une partie du sous-sol;

Différentes gaines d'aérations, de cheminées, de vide-poubelles et de tuyauteries.

B. DES PARTIES PRIVATIVES.

1) En façade de l'immeuble vers la place publique et à l'extrême gauche de l'immeuble, un magasin, dénommé "Magasin 1" se composant de :

a) En propriété privative et exclusive :

Le magasin proprement dit, un sas, un débarras, un débarras avec vide-poubelles, un coin avec évier, un W.C., un escalier tournant donnant accès à la grande cave numéro 1, dont question ci-dessus.

b) En copropriété et indivision forcée :

Les cent et huit/dixmillièmes des parties communes, parmi lesquelles le terrain prédictif.

2) En façade de l'immeuble, vers la place publique, à gauche de l'entrée, un magasin, dénommé "Magasin 2", se composant de :

a) En propriété privative et exclusive :

Le magasin proprement dit, un sas, un coin avec évier, un débarras, un W.C., un débarras avec vide-poubelles, un sas, un escalier tournant donnant accès à la grande cave numéro 2 dont question ci-avant.

b) En copropriété et indivision forcée :

Les septante-trois/dixmillièmes des parties communes, parmi lesquelles le terrain prédicté.

3) En façade de l'immeuble, vers la place publique, à droite de l'entrée, un magasin, dénommé "Magasin 3", se composant de :

a) En propriété privative et exclusive :

Le magasin proprement dit, un sas, un coin avec évier, un W.C., deux placards, un escalier tournant donnant accès à la grande cave numéro 3 dont question ci-avant, (pas d'accès au vide-poubelles).

b) En copropriété et indivision forcée :

Les septante-trois/dixmillièmes des parties communes, parmi lesquelles le terrain prédicté.

4) En façade de l'immeuble, vers la place publique et à l'extrême droite, un magasin, dénommé "Magasin 4", se composant de :

a) En propriété privative et exclusive :

Le magasin proprement dit, un sas, un coin avec évier, un W.C., un débarras et un escalier tournant donnant accès à la grande cave numéro 4 dont question ci-dessus, (pas d'accès au vide-poubelles).

b) En copropriété et indivision forcée :

Les quatre-vingts/dixmillièmes des parties communes, parmi lesquelles le terrain prédicté.

5) A l'extrême gauche et à l'arrière de l'immeuble, vers le parking public, un appartement "type B", se composant de :

a) En propriété privative et exclusive :

Un dégagement avec vide-poubelles et placard, un hall, une salle de bains, un W.C., une cuisine, un living, deux chambres, deux terrasses.

b) En copropriété et indivision forcée :

Les cent quarante et un/dixmillièmes des parties communes, parmi lesquelles le terrain prédicté.

6) Au centre et à l'arrière de l'immeuble en regardant celui-ci de la place publique, un appartement-studio, type C, se composant de :

a) En propriété privative et exclusive :

Un dégagement avec placard et vide-poubelles, un hall, un living, une salle de bains avec W.C., une cuisine, une terrasse, (pas de conduit de fumée).

b) En copropriété et indivision forcée :

Les soixante et un/dixmillièmes des parties communes, parmi lesquelles le terrain prédicté.

PLAN NUMERO 5/C.

Le plan numéro 5/C est un dessin, représentant l'étage-type (du premier au treizième étages) de l'immeuble.

On y remarque :

A. DES PARTIES COMMUNES.

Un dégagement; une cage d'ascenseur A et une cage d'ascenseur B; une cage d'escalier 1 et une cage d'escalier 2;

Différentes gaines d'aérations, de cheminées de vide-poubelles et de tuyauteries.

B. DES PARTIES PRIVATIVES.

1) A gauche et à l'avant de l'immeuble en regardant celui-ci de la place publique, un appartement "type A" se composant de :

a) En propriété privative et exclusive :

Un hall avec placard, un W.C., un débarras, une salle de bains avec W.C., trois chambres, un living, une cuisine avec débarras et vide-poubelles, deux terrasses.

b) En copropriété et indivision forcée :

Les cent soixante et un/dixmillièmes des parties communes, parmi lesquelles le terrain prédicté.

2) A gauche et à l'arrière de l'immeuble en regardant celui-ci de la place publique, un appartement "type B", se composant de :

a) En propriété privative et exclusive :

Un dégagement avec vide-poubelles, un hall avec placard, une salle de bains, un W.C., deux chambres, un living, une cuisine, deux terrasses.

b) En copropriété et indivision forcée :

Les cent trente-neuf/dixmillièmes des parties communes, parmi lesquelles le terrain prédicté.

3) Au centre et à l'arrière de l'immeuble en regardant celui-ci de la place publique, un appartement-studio "type C", se composant de :

a) En propriété privative et exclusive :

Un dégagement avec placard et vide-poubelles, un hall, un living, une salle de bains avec W.C., une cuisine, une terrasse, (pas de conduit de fumée).

b) En copropriété et indivision forcée :

Les soixante et un/dixmillièmes des parties communes, parmi lesquelles le terrain prédicté.

4) A droite et à l'arrière de l'immeuble en regardant celui-ci de la place publique, un appartement, type D, se composant de :

a) En propriété privative et exclusive :

Un dégagement avec vide-poubelles et placard, un hall, une salle de bains, un W.C., deux chambres, un living, une cuisine, deux terrasses.

b) En copropriété et indivision forcée :

Les cent trente-neuf/dixmillièmes des parties communes, parmi lesquelles le terrain prédicté.

5) A droite et à l'avant de l'immeuble en regardant celui-ci de la place publique, un appartement, type E, se composant de :

a) En propriété privative et exclusive :

Un hall avec placard, une cuisine avec débarras et vide-poubelles, un living, deux chambres, une salle de bains, un W.C., deux terrasses.

b) En copropriété et indivision forcée :

Les cent trente-huit/dixmillièmes des parties communes, parmi lesquelles le terrain prédicté.

6) Au centre et à l'avant de l'immeuble en regardant celui-ci de la place publique, un appartement type E, se composant de :

a) En propriété privative et exclusive :

Un hall avec placard et vide-poubelles, un W.C., une cuisine, un living, un sas, une salle de bains, une chambre et une terrasse.(pas de conduit de fumée).

b) En copropriété et indivision forcée :

Les nonante/dixmillièmes des parties communes, parmi lesquelles le terrain prédicté.

PLAN NUMERO 6/A.

Le plan numéro 6/A représente la toiture de l'immeuble.

On y remarque les parties communes suivantes :

La toiture proprement dite, non accessible, sauf entretien, secours et déménagements;

L'arrivée des cages d'escaliers numéros 1 et 2; le local abritant la machinerie des ascenseurs; l'arrivée des différentes gaines d'aéras, de cheminées, de vide-poubelles et de tuyauteries.

Ce niveau n'est pas desservi par les ascenseurs.

DENOMINATION DES PARTIES PRIVATIVES.

Les caves, les grandes caves et les magasins, seront identifiés et dénommés par le numéro qui leur a été attribué aux plans ci-annexés.

Les appartements, situés au rez-de-chaussée seront identifiés par la lettre, leur attribuée ci-dessus.

Les appartements, situés aux premier, deuxième, troisième, quatrième, cinquième, sixième, septième, huitième neuvième, dixième et onzième étages seront identifiés et dénommés par la lettre leur attribuée ci-dessus, avec l'ajonction à celle-ci du niveau où l'appartement est situé, de manière telle que la colonne formée par les appartements "A" sera dénommée de A.1 à A.13, celle formée par les appartements "E" sera dénommée de B.1 à B.13, etcetera.

<u>TABLEAU INDIQUANT LES PARTIES PRIVATIVES DE L'IMMEUBLE AVEC LA QUOTE-PART DE CHACUNE DE CES PARTIES PRIVATIVES DANS LES PARTIES COMMUNES</u>	
---	--

Il est attribué à titre de quotités indivises dans les parties communes :

a) rez-de-chaussée :

- au magasin numéro 1 avec la grande cave numéro un : cent et huit/dixmillièmes	108/10.000
- au magasin numéro 2 avec la grande cave numéro deux : septante-trois/dixmillièmes	73/10.000
- au magasin numéro 3 avec la grande cave numéro trois : septante-trois/dixmillièmes	73/10.000
- au magasin numéro 4 avec la grande cave numéro quatre : quatre-vingts/dixmillièmes	80/100000
- à l'appartement, type B : cent quarante et un/dixmillièmes	141/10.000
- à l'appartement-studio, type C : soixante et un/dixmillièmes	61/10.000

b) étages (du premier au treizième étage) :

- à chacun des appartements A.1, A.2, A.3, A.4, A.5, A.6, A.7, A.8, A.9, A.10, A.11, A.12 et A.13 : cent soixante et un/dixmillièmes, soit ensemble deux mille nonante-trois/dixmillièmes	2.093/10.000
---	--------------

- à chacun des appartements B.1, B.2, B.3, B.4, B.5, B.6, B.7, B.8, B.9, B.10, B.11, B.12 et B.13 : cent trente-neuf/dixmillièmes, soit en- semble mille huit cent et sept/dix- millièmes	1.807/10.000
- à chacun des appartements-studios C.1, C.2, C.3, C.4, C.5, C.6, C.7 C.8, C.9, C.10, C.11, C.12 et C.13 soixante et un/dixmillièmes, soit ensemble sept cent nonante-trois/ dixmillièmes	793/10.000
- à chacun des appartements D.1, D.2, D.3, D.4, D.5, D.6, D.7, D.8, D.9, D.10, D.11, D.12 et D.13 : cent trente-neuf/dixmillièmes, soit en- semble mille huit cent et sept/dix- millièmes	1.807/10.000
- à chacun des appartements E.1, E.2, E.3, E.4, E.5, E.6, E.7, E.8, E.9, E.10, E.11, E.12 et E.13 : cent trente-huit/dixmillièmes, soit en- semble mille sept cent nonante- quatre/dixmillièmes	1.794/10.000
- à chacun des appartements F.1, F.2, F.3, F.4, F.5, F.6, F.7, F.8, F.9, F.10, F.11, F.12 et F.13 : nonante/ dixmillièmes, soit ensemble mille cent septante/dixmillièmes	1.170/10.000
Total : dix mille / dixmillièmes	10.000/10.000 =====

Cet exposé fait, le comparant, qualitate qua, nous a requis de dresser comme suit l'acte de base de l'immeuble, objet des présentes :

ARTICLE 1. ACTE DE BASE. CAHIER DES CHARGES. REGLEMENT DE COPROPRIETE. TRADUCTION. CAHIER PARTICULIER DES CHARGES.

a) Le présent acte de base, comprenant le cahier des charges, le Cahier des charges Particulier, le Règlement de Copropriété 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 copropriété, du compromis, de l'acte authentique de vente qui serait contraire aux dispositions de la loi du neuf juillet mil neuf cent septante et un, réglementant la construction d'habitations ... la vente d'habitations à construire ou en cours de construction et de l'Arrêté Royal du vingt et un octobre mil neuf cent septante et un, portant exécution des articles 7, 8 et 12 de cette loi est réputée non écrite pour autant que les conventions entre parties tombent sous l'application de cette loi.

d) En cas de traduction du présent acte de base, le texte des présentes prévaudra.

ARTICLE 2. RESERVE DE MITOYENNETE.

La société "Entreprises 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 metrage, 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 la société "Entreprises 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.

faire valoir les unes à leur profit et à se défendre des autres, mais le tout à leurs frais, risques et périls, sans intervention de la société "Entreprises Amelinckx", ni recours contre elle.

B. Canalisations.

Toutes les conduites d'eau, de gaz et d'électricité, tous les tuyaux d'évacuation, 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 la société "Entreprises Amelinckx". Il en est de même pour toutes canalisations souterraines et les chambres de visite techniques 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.

C. Abris.

Suivant les prescriptions éventuelles des autorités publiques, les caves et les passages communs indiqués aux plans en annexe pourront être affectés 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 la société "Entreprises Amelinckx".

D. Cabines à Haute Tension. Cabines de Détente pour le Gaz.

1) 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, la société "Entreprises Amelinckx"

reçoit mandat irrévocabile 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 lesdits 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 tout moment quelconque.

Le contenu de ce local, c'est-à-dire, tous installations et matériels de rapport avec la transformation du courant électrique à haute tension et la détentte 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 copropriétaires de lots privatifs, individuellement ne doive être faite à ce sujet.

2) Afin de permettre aux sociétés distributrices et leurs successeurs éventuels l'accès aux dits locaux il est constitué une servitude perpétuelle de passage en leur faveur, à charge des dégagements communs entre les caves privatives et l'accès à la rue pour permettre à leurs délégués d'accéder en tout temps aux locaux, avec ou sans matériel.

ARTICLE 5. CHOSES PRIVATIVES.

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

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 :

- les planchers, carrelages et autres revêtements avec leur soutènement;

- le revêtement des murs et le plafonnage avec décos;
- les fenêtres comprenant les châssis, les vitres les éventuels volets et/ou persiennes;
- les murs et cloisons intérieures, à l'exclusion de gros murs, voiles, colonnes et poutres en béton;
- les revêtements et les garde-corps des balcons et de toutes les 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 betonnée de l'édifice et les hourdis;
- les revêtements et la décoration des façades;
- les échelles ou escaliers de secours;
- les 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;
- les toitures de l'immeuble, des garages ou des dépendances avec leur recouvrement et les tuyaux de descente;
- le réseau général d'égoûts, les fosses, les canalisations de gaz, eau, électricité, de téléphone, de radio ou de télévision;
- l'installation de chauffage, d'eau chaude, et tous les 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 lot.

ARTICLE 7. REGLE D'INTERPRETATION.

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 EVENTUEL DU TERRAIN.

Au cas où la société "Entreprises 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, la société "Entreprises Amelinckx" reçoit mandat irrévocable des acquéreurs pour convenir, en leur nom et pour leur compte de toutes conditions ayant trait à ladite augmentation.

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

La société "Entreprises Amelinckx" fixera souverainement et sans aucun recours possible de la part des acquéreurs 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 la société "Entreprises Amelinckx", sans intervention des acquéreurs, ni recours contre eux.

ARTICLE 9. AUTORISATION DE BATIR.

La société comparante, par l'organe de son représentant, déclare avoir reçu du Collège des Bourgmestre et Echevins de la Commune d'Evere, le permis de bâtir l'immeuble, objet des présentes, le vingt-neuf août mil neuf cent septante-huit, sous le numéro 5U/n°8739/51/64.

Ce permis de bâtir contient, outre les dispositions légales, les conditions spéciales ci-après littéralement reproduites :

- "A.1 - Règlement général sur les bâties.
- "1.- respecter les corrections apportées aux plans;
- "2.- se conformer aux prescriptions du plan particulier d'aménagement n° 10;
- "3.- une seule antenne de radio et télévision peut être placée;
- "4.- 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;
- "5.- les portes coupe-feu seront du type N.B.N.713.020
- "6.- l'évacuation des immondices se fera au moyen de containers du type dont le modèle ci-joint;
- "7.- la porte du garage ne pourra faire saillie sur l'alignement en la manoeuvrant;
- "8.- 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 51.001 et les prescriptions de la société distributrice "Sibelgaz Intercom Distribution Centre".
- "9.- respecter les dispositions de l'arrêté royal du 26.07.1971 relatif à la création de zones de protection spéciale contre la pollution atmosphérique.

"10.- le raccordement des canalisations à l'égout sera exécuté sous le domaine public, par les soins de l'administration communale et aux frais du propriétaire;

"11.- les ascenseurs doivent être conformes à la norme N.B.N.250;

"12.- toutes les prescriptions de la norme N.B.N. 713.010 arrêtée par le Roi le 4 avril 1972 (Moniteur Belge du 22.12/1972) doivent être respectées.

"13.- les dalles de séparation à placer sur les terrasses seront mobiles et auront une hauteur de 1.90 m. à compter du niveau de la terrasse.

"14.- avant le début des travaux le propriétaire fera parvenir à l'administration communale une étude de l'aménagement des abords avec l'indication des différentes espèces d'essences d'arbres et d'arbustes. Les plantations dans la zone verte se feront avant l'occupation de l'immeuble.

"III.- Mesures à prendre contre les risques d'incendie.

"1.- respecter spécialement les points suivants de la norme N.B.N. 713.010 :

"3.4 : matériaux utilisés pour les faux-plafonds;

"5.4 : système de projection d'eau au sommet de la gaine vide-ordures;

"6.1.2. : ascenseur à appel prioritaire;

"6.3.6. : éclairage de sécurité;

"6.5.4.4. : les postes d'incendie doivent être constitués d'un dévidoir à alimentation axiale, doublé par un hydrant muni d'un demi-raccord du type D.S.P. de 45 mm Ø ;

"6.5.4.5. : hydrants souterrains.

"2.- les baies de communication entre les réserves des magasins et les sous-sols doivent être fermées par des portes coupe-feu Rf 1/2 h, à fermeture automatique.

"B. Parkings des blocs 5-6.

"1.- ils doivent être protégés par des dévidoirs à alimentation axiale en nombre suffisant, de sorte que chaque point puisse être atteint par le jet d'une lance;

"2.- ils doivent être dotés d'une ventilation efficace et permanente débouchant directement à l'air libre;

"3.- ils doivent être séparés des autres locaux par des parois coupe-feu Rf 2 h. et des portes coupe-feu Rf 1/2 h., à fermeture automatique.

"C.- Parkings hors-sol (dossier Golf 75 - plan n° P.1).

"1.- il est à noter que les parkings en plein air "ne peuvent pas gêner l'accès aux façades des immeubles "non élevés et que les chemins d'accès doivent présenter "les caractéristiques d'accès comme décrits dans la norme "N.B.N. 713.010.

"N.B.

"1.- les eaux résiduaires chargées d'hydrocarbures "passeront obligatoirement dans une cuve de séparation "avant leur rejet à l'égoût public. L'installation de "séparation d'hydrocarbures se compose d'avaloirs de sol, "d'un débordeur de dimensions appropriées et de sépara- "teur proprement dit.

"2.- les eaux pluviales, passeront par un bassin d' "orage dont la capacité sera calculée en fonction du "diamètre du branchement à l'égoût public. Ce diamètre "sera fixé par la commune. Le projet de réservoir d' "orage avec la note de calcul de sa capacité seront "soumis à l'administration communale avant le début des "travaux.

"3.- Les plans des parkings souterrains et de sur- "face devront être réétudiés en fonction des limites "actuelles des propriétés de la s.a. Amelinckx - 81 de "ces emplacements sur site privé devront être réalisés "en même temps que l'immeuble à appartements."

ARTICLE 10.

La construction de l'immeuble, objet des présentes, a été commencée le premier août mil neuf cent septante-neuf.

ARTICLE 11. DECLARATION.

Et à l'instant, le comparant, qualitate qua, nous a remis pour être annexé aux présentes, un document, dénommé "Cahier des Charges particulier - Cahier des Charges Règlement de Copropriété", destiné à régir l'immeuble, dont question aux présentes.

En conséquence, il demeurera ci-annexé après avoir été certifié véritable et signé "ne varietur" par le comparant aux présentes, qualitate qua, et revêtu de la mention d'annexe par le notaire soussigné; il sera enrégistré en même temps que les présentes et fera désormais partie intégrante du présent acte.

Le comparant, qualitate qua, a en outre déclaré re-connaître sa signature apposée au bas de ce document et réitérer les conditions et conventions qu'il renferme, voulant que ces conditions et conventions acquièrent le même degré d'authenticité que si elles étaient ici reproduites.

ARTICLE 12.

S'il s'avérait que par suite d'une erreur matérielle les quotités précitées devraient être adaptées, mais uniquement concernant les frais d'exploitation de l'immeuble, la société "Entreprises Amelinckx" pourra établir souverainement dans un acte de base complémentaire, un nouveau tableau des quotités uniquement destiné à la répartition des frais en question.

A cet effet, les amateurs-acquéreurs donnent par les présentes explicitement et irrévocablement, même post mortem, tous les pouvoirs nécessaires à la société compagnante, ses successeurs ou ayants-droit à quelque titre que ce soit.

ARTICLE 14. IRREVOCABILITE DES MANDATS.

Tous les mandats prévus au présent acte de base ou ses annexes ou/et aux actes de base ultérieurs, par les acquéreurs d'un lot au profit de la société "Entreprises Amelinckx", doivent être considérés avoir été consentis au profit du mandataire, en vue de parvenir à une bonne réalisation de l'ensemble envisagé.

Par conséquent :

1) tous ces mandats sont non seulement irrévocables mais encore maintenus post mortem et en cas d'incapacité du mandant, en ce sens que l'obligation qui en résulte passera aux ayants-droit et ayants-cause à tous titres du mandant acquéreur. Ainsi tout successeur généralement quelconque sera-t-il subrogé de plein droit dans tous les droits et obligations résultant des mandats irrévocables résultant des présentes ou de ses annexes.

2) tous les mandats/délégation avec pouvoirs de substitution accordés par les acquéreurs ou leurs ayants-droit à la société "Entreprises Amelinckx", sont irrévocables comme condition essentielle et sans laquelle la vente et le contrat d'entreprise ne seraient pas consentis.

DECLARATION.

La société "Entreprises Amelinckx", par l'organe de son représentant déclare être enregistré comme entrepreneur conformément à l'article 4 de l'arrêté royal du cinq octobre mil neuf cent septante-huit, portant exécution de l'article 299bis du Code des Impôts sur les revenus et 30bis de la loi du vingt-sept juin revisant l'arrêté-loi du vingt-huit décembre mil neuf cent quarante-quatre concernant la sécurité sociale des travailleurs, sous le numéro 02/00/9/3 et faire cette déclaration en application de l'article 15 de l'arrêté royal susdit.

La qualité d'entrepreneur enregistré a été accordé à la société "Entreprises Amelinckx", suivant décision du Ministère des Finances en date du vingt-sept décembre mil neuf cent septante-huit.

DENOMINATION.

Le notaire soussigné certifie l'exactitude de la dénomination de la comparante, au vu des pièces officielles.

ELECTION DE DOMICILE.

Pour l'exécution des présentes, la société comparante déclare faire élection de domicile en son siège social susdit.

DONT ACTE.

Fait et passé à Bruxelles,
Lecture faite, le comparant, qualitate qua, a signé avec Nous, Notaire.

B1

CAHIER DES CHARGES PARTICULIER - CAHIER DES CHARGES
REGLEMENT DE COPROPRIETE.

=====

SECTION I

CAHIER DES CHARGES PARTICULIER.

=====

PREAMBULE.

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 les taxes sur la valeur ajoutée et de bâtisse aux taux en vigueur au moment de la signature du compromis, toute majoration éventuelle de ces taux étant à charge de l'acquéreur. Sont également compris les honoraires notariaux, le coût de tous les raccordements d'utilité publique, l'aménagement des zones vertes et des voiries. La taxe de bâtisse n'est toutefois pas comprise pour les constructions dans la Province de Liège.

En application de cette formule, l'acquéreur ne supporte d'aucune façon les hausses des 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 la société "Entreprises 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'acquéreur sans répétition de part ni d'autre.

L'acquéreur 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 société anonyme "Entreprises Amelinckx", entreprise de construction agréée par

Arrêté Ministériel du vingt-quatre avril mil neuf cent septante-quatre, dans la classe 8, catégorie D, sous le numéro 8689, constitue 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 cinq pour cent du prix des constructions fixé à l'acte de vente authentique diminué des frais, droits et honoraires évalués forfaitairement à vingt pour cent de ce même prix.

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

- première phase : cinquante pour cent à la réception provisoire des parties privatives et avant la prise de possession;
- deuxième phase : cinquante pour cent à la réception définitive.

A l'expiration de ce délai de quinze jours, la société Entreprises Amelinckx a droit à titre d'indemnité, due par l'acquéreur, 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'acquéreur devra, en outre, par application de l'article 1152 du Code Civil, payer des dommages et intérêts forfaillaires à la société Entreprises Amelinckx, de :

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

ARTICLE 3. RECEPTION DES TRAVAUX.

A. Réception des parties privatives.

La réception provisoire n'a pas pour seul but de constater la fin des travaux, mais elle couvre aussi les vices apparents.

Le refus de réception par l'acheteur doit être notifié, avant toute prise de possession, par pli recommandé à la poste, dans les cinq jours de l'invitation que l'acheteur reçoit de procéder à la réception et ce refus doit être clairement motivé.

Ne peuvent pas faire obstacle à la réception provisoire :

- les retouches éventuelles exécutées aux peinture, enduits, plafonnages, tapissage, carrelages, parquets, etcetera;
- les essais à effectuer aux ascenseurs et installations de chauffage;
- les menus travaux encore à exécuter.

D'autre part, l'acquéreur est présumé agréer les travaux, provisoirement ou définitivement selon le cas, s'il a laissé sans suite la demande écrite de la société "Entreprises Amelinckx" d'effectuer la réception à une date déterminée et si, dans les quinze jours qui suivent la sommation que la société 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 et de signification de l'acte d'huissier seront à charge de l'acheteur.

Il est convenu que la réception définitive sera aussi présumée avoir eu lieu après l'expiration d'un délai d'un an à dater de la réception provisoire ou de la prise de possession de l'appartement, sauf preuve contraire.

Par ailleurs, l'acheteur qui prend possession, occupe ou utilise son bien est présumé en accepter tacitement la réception provisoire ou définitive, et ce sauf preuve contraire.

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.

La réception définitive a pour but de constater, sous la forme d'une lettre recommandée adressée par la société "Entreprises Amelinckx" au co-gérant, que les réserves éventuelles formulées lors de la réception provisoire sont levées.

La réception, tant provisoire que définitive de tous les éléments de l'immeuble susceptibles de réception séparée, par exemple : chaufferie, électricité, ascenseurs, etc. pourra se faire indépendamment et anticipativement, tout en sortant les mêmes effets pour la partie objet de cette réception partielle.

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, même partielle, des parties communes de l'immeuble. Dans les trente jours de la désignation du co-gérant, le gérant en avertira la société "Entreprises Amelinckx" par pli recommandé.

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

Dans un délai de quinze jours, après que l'entrepreneur ait informé par lettre recommandée le gérant de l'immeuble de ce que les parties communes ou certaines installations communes, sont en état d'être réceptionnées, il sera procédé contradictoirement à la réception 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 quinze 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.

C. Garanties.

1; Après réception provisoire des parties communes ou privatives ou fait équipollent à la réception, les garanties, qu'elles soient légales ou conventionnelles, ne s'étendent en aucun cas à la responsabilité civile que l'acquéreur pourrait encourir du chef des matériels ou corporels que lui-même, des visiteurs ou toutes autres personnes quelconques auraient subis par suite de défautosités qui auraient pu survenir à la construction. La garantie de la société "Entreprises Amelinckx" se limite exclusivement au remplacement ou à l'amélioration dans le plus bref délai de la partie déclarée défectueuse, sans

paiement d'aucun dommage-intérêt, sous quelques formes que ce soit et sans que cette énonciation soit limitative, par exemple : perte de jouissance, perte de loyers, dommages corporels quelconques de n'importe quelle nature et de quelle importance que ce soit, dommages quelconques aux objets, équipements, etc., comme par exemple dégâts au mobilier, tapis, dommages corporels ou matériels provoqués par suite d'une rupture de canalisation des eaux, de joints, etc., risques pour lequel l'acquéreur s'engage à s'assurer et pour lequel il se déclare d'accord de ne jamais prendre aucun recours quelconque contre l'entrepreneur, etc.

Les délais de garantie, y compris ceux prévus par les articles 1792 et 2270 du Code Civil, commencent à courir à la réception provisoire, tant pour les parties communes que privatives. (voir suite du texte après l'article 9 du présent Cahier des Charges Particulières)

~~X~~ 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'acquéreur aura droit à des dommages et intérêts pour retard, fixés forfaitairement à un douzième de cinq pour cent 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 la société "Entreprises Amelinckx". L'acquéreur ne pourra en aucun cas demander la résolution de la convention pour cause de retard dans la livraison de son bien.

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

ARTICLE 5.

L'acquéreur 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 neuf juillet mil neuf cent septante et un ou de l'Arrêté Royal du vingt et un octobre mil neuf cent septante et un 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 la société "Entreprises Amelinckx", tous les frais, droits, honoraires, taxes et amendes que cette dernière justifiera avoir payés.

L'acheteur devra également payer les charges communes de la période située entre la signature du contrat et d'éventuelle résolution de la vente.

En outre, par application de l'article 1152 du Code Civil, l'acquéreur 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 la société "Entreprises Amelinckx", le bénéfice espéré.

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

ARTICLE 7.

Si l'acquéreur souscrit un emprunt, les sommes empruntées jusqu'à concurrence du solde resté dû devront faire l'objet d'une délégation irrévocabile en faveur de la société "Entreprises Amelinckx" et, dans ce cas, l'acquéreur 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'acquéreur.

Tous frais afférents à une inscription hypothécaire sont entièrement à charge de l'acquéreur. Les mainlevées ou cessions de rang seront signées au siège social ou administratif de la société "Entreprises Amelinckx", aux frais de l'acquéreur.

L'acquéreur 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 frais de chauffage à partir de la mise en route de l'installation de chauffage central, avant la prise d'effet de la copropriété 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'acquéreur.

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

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

ARTICLE 9. 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, la société "Entreprises Amelinckx" est libre d'en effectuer le choix en fonction de l'esthétique de l'immeuble.

La société "Entreprises 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.

Suite du texte de l'article 3, rubrique C.Garanties, ci-dessus :

2. Les garanties auxquelles la société "Entreprises Amelinckx" s'engage vis-à-vis de chaque copropriétaire individuellement et de la copropriété, supposent l'obligation impérative dans le chef de ces derniers d'effectuer tous travaux d'entretien, de réparation et/ou de remplacement.

Les dites obligations devront être exécutées périodiquement, selon les règles de l'art et en bon père de famille par des spécialistes ou des organismes qualifiés.

Afin de pouvoir recourir aux garanties, les factures ou rapports d'expertise accompagnés des notes d'honoraires y afférentes devront être produits à la première demande de la société "Entreprises Amelinckx". Les preuves de l'accomplissement des obligations précitées concernant les parties communes, seront consignées dans le rapport annuel déposé par l'assemblée générale.

La sanction pour non respect des dispositions qui précèdent sera la caducité des garanties auxquelles la société "Entreprises Amelinckx", s'oblige.

SECTION II

CAHIER DES CHARGES REGISSANT LE CONTRAT D'ENTREPRISE
DE LA SOCIETE 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'acquéreur suivant l'appellation "clé sur porte".

Il est basé sur :

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

Il est toutefois convenu que la société "Entreprises 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 quatre pour cent par rapport à la surface brute totale vendue est admise comme différence entre les plans et l'exécution et elle ne donne lieu à aucun décompte.

Si la différence est supérieure à quatre pour cent et inférieure à dix pour cent, 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 quatre pour cent dont question ci-dessus.

Si la différence est supérieure à dix pour cent, l'acquéreur pourra demander la résiliation du contrat, mais sans aucune indemnité de quelque nature que ce soit, l'obligation de la société "Entreprises Amelinckx", se limitant au remboursement des sommes déjà encaissées par elle.

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

L'Architecte de l'immeuble pourra toutefois décider souverainement du remplacement de certains matériaux ou de l'application de techniques alternatives en fonction de l'évolution dans l'industrie du bâtiment et/ou les impératifs esthétiques.

La société "Entreprises Amelinckx" se réserve le droit de modifier, à n'importe quel moment, la marque des appareils et des équipements éventuellement prévus, sans avis préalable.

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 la société "Entreprises 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 la société "Entreprises Amelinckx" et payés au comptant par l'acquéreur 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 et sur base des conditions convenues initialement.

L'acquéreur et la société "Entreprises 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 la société "Entreprises Amelinckx" l'accepte les modifications exécutées par des sous-traitants qui ne sont pas liés par contrat à la société "Entreprises Amelinckx", ne sont couvertes ni par la garantie, ni par la responsabilité de l'entrepreneur.

ARTICLE 6.

L'acquéreur peut, avec l'accord préalable de la société "Entreprises 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 deux pour cent du prix déterminé au compromis de vente.

CHAPITRE II

OBLIGATIONS DE LA SOCIETE "ENTREPRISES AMELINCKX".

ARTICLE 8.

La société "Entreprises 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 la société "Entreprises 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.

La société "Entreprises 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.

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

ARTICLE 9.

La société anonyme "Entreprises 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.

La société "Entreprises 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 gênent, ni entravent à la circulation.

La société "Entreprises Amelinckx" se conformera aussi à tous les règlements de voirie sans que l'acquéreur soit obligé d'intervenir.

ARTICLE 10.

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

Dès lors, la société anonyme "Entreprises Amelinckx" demeure seule et entièrement responsable envers l'acquéreur 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, la société anonyme "Entreprises Amelinckx" dressera à ses frais un état des lieux de tous les immeubles voisins risquant de subir des

dommages et elle sera seule responsable de toutes les dégradations à ces immeubles résultant d'une faute dans l'exécution des travaux.

Après l'exécution des travaux, la société "Entreprises Amelinckx", procèdera à ses frais, au récolement contradictoire desdits 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 la société "Entreprises Amelinckx".

De même, elle supportera seule les dédommagemens éventuels.

ARTICLE 12.

Avant de commencer les travaux, la société "Entreprises Amelinckx" effectuera le tracé des ouvrages.

ARTICLE 13.

La société "Entreprises Amelinckx" établira les clôtures conformément aux règlements en la matière.

ARTICLE 14.

La société "Entreprises Amelinckx" est réputée s'être informée auprès des organismes de l'emplacement des conduites des câbles et installations souterraines de tous genres qu'elle pourrait rencontrer au cours de ses travaux.

ARTICLE 15.

La société anonyme "Entreprises Amelinckx" prend les mesures nécessaires pour assurer l'écoulement tant des eaux pluviales et d'épuisement que des eaux provenant des fosses, égoûts ou rigoles.

ARTICLE 16.

La société anonyme "Entreprises 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 la grève générale ou partielle, le lock-out, la guerre, les troubles, la pluie, la neige ou

le gel, ou tous autres évènements indépendants de la volonté de la société "Entreprises 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 commandés à la société "Entreprises Amelinckx", dans les parties privatives ou communes.

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

CHAPITRE III.

OBLIGATIONS DE L'ACQUEREUR.

I. MISE A LA DISPOSITION DES PARTIES INDIVISES DU TERRAIN.

ARTICLE 17.

L'acquéreur devra mettre les quotités indivises du terrain ou les constructions déjà érigées dont il sera devenu propriétaire par accession, à la libre disposition de la société "Entreprises 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'acquéreur devra payer strictement le montant convenu pour l'entreprise dans les quinze 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'acquéreur 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 pré-serves 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, de plein droit et sans mise en demeure préalable, au profit de la société anonyme "Entreprises Amelinckx" au taux de un franc vingt-cinq centimes pour cent 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'acquéreur n'effectue pas le choix de ses matériaux de parachèvement dans le délai lui imparti par la société "Entreprises Amelinckx".

En outre, la société "Entreprises Amelinckx" aura le droit d'arrêter les travaux et de ne les reprendre qu'au jour du paiement. Dans ce cas, l'acquéreur sera redevable à la société "Entreprises Amelinckx", d'une augmentation du prix égale à dix pour cent du paiement arriéré, en vue de couvrir forfaitairement les frais résultant pour la société "Entreprises 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, la société "Entreprises Amelinckx" pourra poursuivre par toutes voies de droit le paiement de l'arriéré ou demander en justice la résolution judiciaire du contrat aux torts et griefs de l'acquéreur.

ARTICLE 21.

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

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

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'acquéreur est censé reconnaître que les travaux sont bien arrivés au stade correspondant au paiement réclamé.

Si l'acquéreur 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 la société "Entreprises 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 la société "Entreprises Amelinckx" devront être faits en espèces ayant cours légal ou par versements à son compte de chèques postaux 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'acquéreur.

ARTICLE 24.

S'il y a plusieurs acquéreurs conjoints d'une ou plusieurs entités privatives, ceux-ci seront solidiairement 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'acquéreur.

ARTICLE 25.

1. L'acquéreur ne pourra, en cours de travaux, jusqu'au paiement intégral du prix, céder ses droits et obligations sans l'autorisation écrite et préalable de la société "Entreprises 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, la société "Entreprises Amelinckx" aura le droit d'arrêter immédiatement les travaux, de poursuivre la résolution judiciaire du compromis de vente aux torts et griefs de l'acquéreur et de lui réclamer les dommages et intérêts fixés forfaitairement et irréductiblement audit compromis de vente.

4. Si la société "Entreprises Amelinckx" avait pris inscription pour tout ou partie du montant de l'acquisition, elle consentirait, soit à céder son rang d'inscription au bailleur de fonds, soit à ne prendre inscription qu'en second rang après l'inscription 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'acquéreur de se conformer aux stipulations du cahier des charges particulier en ce domaine.

III. RECEPTION DES TRAVAUX. (cfr. Cahier des Charges Particulier).

ARTICLE 26.

L'acquéreur est censé suivre ou faire suivre les travaux de son lot privatif; il aura l'obligation de porter immédiatement à la connaissance de la société "Entreprises Amelinckx", toute réserve qu'il pourrait éventuellement formuler au sujet des matériaux mis en oeuvre ou des techniques appliquées au fur et à mesure de l'incorporation des matériaux.

ARTICLE 27.

En rapport avec l'article 26 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 28. MODIFICATION AUX CONSTRUCTIONS.

Tant en cours d'exécution des travaux qu'après l'achèvement et la réception définitive de ceux-ci, la société "Entreprises Amelinckx" se réserve le droit d'apporter des

modifications à l'immeuble, moyennant l'accord des autorités publiques compétentes s'il échait, ces modifications pouvant consister entre autres 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).
- e) Exécution de changement à la destination et à la disposition intérieure de n'importe quel plateau de l'immeuble en 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 inversément, 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 inversément.
- 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) La société "Entreprises 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) La société "Entreprises Amelinckx" aura le droit d'exécuter des terrasses sur le toit, celui-ci demeurant partie commune; seul le pavement de la terrasse sera privatif.

1) Dépôts : la société "Entreprises Amelinckx" se réserve le droit de réunir en un seul lot, plusieurs "garages-peintures" et/ou box adjacents et de les clôturer au moyen de murs, portes et grilles.

Ce lot ainsi constitué pourra être destiné autre au parquage 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" ainsi combinés.

La société anonyme "Entreprises Amelinckx" se réserve le même droit relativement à des "garages-peinture" et/ou box situés les uns en face des autres, à la 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 de copropriété.

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 copropriétaires ou même dans celui des voisins.

La société anonyme "Entreprises Amelinckx" peut user de ces droits décrits ci-dessus, soit d'initiative ou à la demande de l'un ou l'autre acquéreur.

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 APPORTEES IL EST CONVENU DES A PRESENT 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 dix étages, il 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 dix mille plus mille, soit onze mille. On procède de même, mais inversément, si un des dix étages est retranché en cours de construction.

En conclusion : est seulement modifié le nombre total des 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 les cas prévus sub a) et b) à l'article 28, il appartient à la société "Entreprises Amelinckx", de fixer en plus ou en moins les quotités et leur répartition.

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 acquéreurs.

ARTICLE 30.

Au cas où par suite d'une jonction entre deux lots privatifs, une surface commune devient privative à concurrence d'au 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 échel, les acquéreurs, par le seul fait de leur acquisition, donnent mandat irrévocable avec pouvoir de substitution à la société "Entreprises 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 que de besoin, les acquéreurs s'engagent à prêteurleur concours à la société "Entreprises 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'acquéreur au présent engagement est sanctionné par une indemnité forfaitaire et irréductible de cent mille francs, exigible individuellement de plein droit et sans mise en demeure, sans préjudice de tous autres droits et actions de la société "Entreprises Amelinckx" pour contraindre l'acquéreur défaillant au respect de ses obligations.

ARTICLE 32. PUBLICITE.

A. Publicité sur la toiture.

La société anonyme "Entreprises 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 la société anonyme "Entreprises Amelinckx".

La société "Entreprises 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 la société Amelinckx à toute personne physique ou morale de son choix.

B. Publicité de la société "Entreprises Amelinckx".

Pendant toute la durée des travaux et même après leur achèvement, la société "Entreprises Amelinckx", pourra faire toutes les publicités qu'elle jugera utile 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, cours, terrasses, 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 publicitairement leur collaboration à l'ouvrage, selon les usages en la matière et selon les modalités qui seront arrêtées par la société "Entreprises Amelinckx".

ARTICLE 33.

La société anonyme "Entreprises 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 acquéreurs confèrent mandat irrévocable à la société "Entreprises Amelinckx" afin de convenir avec des sociétés de radio-télédistribution ou des entreprises spécialisées dans l'installation d'antennes, des conditions d'équipement de l'immeuble.

A ces conventions conclues par la société "Entreprises 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.

Chaque copropriétaire s'engage solidairement et indivisiblement à répondre immédiatement en tant que garant de la société "Entreprises Amelinckx" à toute demande d'intervention de la société de radio-télédistribution ou de l'

entreprise qui a installé l'antenne, du chef du non respect par la communauté des copropriétaires, des conventions conclues par la société Amelinckx avec lesdites sociétés ou entreprises.

Cette stipulation ne porte aucunement atteinte au recours direct qu'ont lesdites 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-télédistribution, 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 la société "Entreprises 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 la société "Entreprises Amelinckx", soit par une firme spécialisée choisie par elle.

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 acquéreur par l'installateur.

B. Il est convenu que la société "Entreprises Amelinckx" ou l'installateur peut même 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 de 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 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 la société "Entreprises Amelinckx", soit par le gérant de l'immeuble, objet du présent acte de base.

A cet effet, les acquéreurs donnent par les présentes mandat irrévocable à la société "Entreprises 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 la société "Entreprises Amelinckx" construirait sur une parcelle voisine.

Dans pareil cas, les frais de raccordement, voir les frais d'adaptation de l'installation seront à la charge exclusive des copropriétaires 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 incomptant 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'escalier est pourvue de deux ascenseurs, ceux-ci desserviront chacun un certain nombre des appartements accédant à cette cage d'escalier, suivant les directives de la société anonyme "Entreprises 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 acquéreur. 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. La société "Entreprises Amelinckx" aura le droit de transformer les "garages-peinture" en box. Ce droit est également reconnu à l'acquéreur d'un garage-peinture, moyennant l'accord des acquéreurs des garages-peinture 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 (par exemple pompiers, urbanisme,...). Chaque infraction sera exclusivement à charge du propriétaire concerné.

D. Les propriétaires et occupants des "garages-peinture" devront toujours veiller à ne pas gêner la circulation et le parquage 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.

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

E. Dans les formules juridiques à convenir selon les circonstances, la société "Entreprises Amelinckx" pourra faire en sorte que la propriété ou la jouissance des "garages-peinture" soit partagée entre deux ou plusieurs acquéreurs (par exemple 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 débition de mille francs la première fois, de deux mille francs la seconde fois, augmentant ainsi de mille 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 évaculer 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 35bis. 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-peinture" 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 sont à charge du propriétaire mais l'exécution en sera confiée au gérant.

ARTICLE 36. HABITATION DE LA CONCIERGE.

La société "Entreprises 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, la société "Entreprises 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 PREVENTIONS CONTRE L'INCENDIE ET LA POLLUTION DE L'AIR, SECURITE.

La société anonyme "Entreprises 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 copropriétaires seront tenus de reprendre des 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.

La copropriété a l'obligation de faire procéder annuellement à un contrôle de la protection contre l'incendie par un organisme qualifié.

Il est en outre, de convention expresse qu'au cas où la société "Entreprises Amelinckx" souscrit des contrats ayant comme objet le contrôle de la protection contre l'incendie, les copropriétaires seront tenus de reprendre ces contrats pour les durées, conditions et prix y repris.

Pareils contrats, dans le but de la sécurité de tous dans l'immeuble, peuvent être conclus librement par la société "Entreprises Amelinckx" auprès d'organismes ou sociétés qualifiées.

Les frais y relatifs seront supportés par les copropriétaires à concurrence des quotités qu'ils possèdent dans les parties communes.

ARTICLE 38. CHEMINEES ET FOYERS OUVERTS.

A. 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 la société "Entreprises Amelinckx".

L'exécution et l'utilisation des feux ouverts se feront aux risques exclusifs des propriétaires et/ou occupants des lots privatifs. /Les occupants du dernier étage de l'immeuble pourront utiliser leurs cheminées comme foyer ouvert, mais ce à leurs risques et périls./

L'utilisation des feux ouverts ne sera possible qu'en se conformant aux stipulations impératives de la loi du vingt-huit décembre mil neuf cent soixante-quatre, relative à la lutte contre la pollution atmosphérique et de l'arrêté royal du vingt-six juillet mil neuf cent septante et un, 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.

B. L'acquéreur-propriétaire s'engage à ne pas modifier les conduits de fumée éventuellement prévus par la société "Entreprises Amelinckx".

Si le propriétaire installe une garniture, qu'elle soit fictive ou réelle, il s'engage à prendre l'entiè-re responsabilité des constructions concernées et prévues par la société "Entreprises Amelinckx".

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

ARTICLE 39. COMBUSTIBLES.

La société "Entreprises Amelinckx" se réserve le droit de construire des installations pouvant consommer le combustible de son choix, tels par exemple le fuel léger et/ou le gaz naturel.

La communauté sera également tenue de reprendre et de respecter les conventions que la société "Entreprises 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 la société anonyme "Entreprises Amelinckx".

b) La société 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 copropriétaires devront reprendre ces contrats, en payer 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, la société "Entreprises Amelinckx" peut convenir de les louer pour compte des acheteurs.

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

Pour ce qui concerne la souscription d'abonnements la première demande en pourra être faite par la société "Entreprises Amelinckx". Ce droit est également accordé à la société anonyme GERIM, qui pourra souscrire les demandes d'abonnement au nom des copropriétaires. Il en est de même pour les renouvellements.

SECTION III.

REGLEMENT DE COPROPRIETE.

CHAPITRE I.

EXPOSE

ARTICLE 1.

modifié le
22/07/16

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 copropriétaires qui s'engagent expressément à le respecter. Il ne pourra être modifié que dans les conditions qui seront ci-après formulées.

CHAPITRE II.

STATUT DE L'IMMEUBLE.

ARTICLE 2. PRINCIPES.

3/4
3/1
3/3

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 QUOTITES DANS LES PARTIES COMMUNES.

modifié le
22/07/16
par

La société "Entreprises 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 la société "Entreprises Amelinckx" qu'à un acquéreur 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 copropriétaire 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 la société "Entreprises Amelinckx" ne sera plus propriétaire de quotités indivises et au plus tôt dix ans après la passation du présent acte de base, les lots sans quotités dans les parties communes non vendus, deviendront automatiquement parties communes et cela sans indemnités pour la société "Entreprises Amelinckx".

Tous les frais, charges, droits et impôts généralement quelconques seront à charge des copropriétaires sans recours contre la société "Entreprises 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.

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

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 copropriétaires 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 en est ainsi des châssis des fenêtres, des volets et persiennes, des vitres en façade, des portes palières donnant accès aux lots par les corridors et paliers communs.

ARTICLE 7. DIVISION DES LOTS PRIVATIFS.

Il est interdit à tous copropriétaires, sauf à ceux du rez-de-chaussée, de diviser un lot, sauf le droit pour la société "Entreprises Amelinckx" de diviser comme elle l'entend les lots privatifs qui seraient restés sa propriété.

Il est permis à tout copropriétaire qui aurait réuni deux ou plusieurs lots, de les diviser pour les restituer dans leur primitif état.

ARTICLE 8. TRAVAUX AUX CHOSES COMMUNES.

Il est interdit aux copropriétaires 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 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 quinze mètres carrés 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 à 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 (par exemple frigos).

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 de la société "Entreprises Amelinckx" pour autant qu'elle 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. Dérogation à la destination de certains lots; exclusivité :

a) Les acheteurs de lots privatifs dans l'immeuble donnent mandat irrévocable à la société "Entreprises 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. La société "Entreprises Amelinckx" peut faire usage de ce droit aussi longtemps qu'elle est propriétaire d'au moins une quotité dans les parties communes de l'immeuble. Ce mandat est conféré à la société "Entreprises 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 ladite 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 avantagé 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'acquéreur du lot avantagé par l'exclusivité.

e) La société anonyme "Entreprises Amelinckx" pourra signer au nom des différents acquéreurs tous actes de base modificatifs et/ou complémentaires et tous autres documents nécessaires.

ARTICLE 10. LOCATION.

jeudi 11 juillet
 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'accèssoire, 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 copropriétaires.

ARTICLE 12. REGLES D'HABITATION DE L'IMMEUBLE.

D'une manière générale, les copropriétaires 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 copropriétaires 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, claires et flous et de toute la largeur et la hauteur des fenêtres. Cette disposition ne s'applique pas à la société "Entreprises 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 de la société "Entreprises Amelinckx" aussi longtemps qu'elle possède une 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 débition 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 copropriétaires 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 copropriétaire 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 27 b) 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 quatre-vingts pour cent 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'accorder leurs appareils de radio, télévision, pick-up, etc. et leurs amplificateurs au mur; ces installations se trouveront à minimum dix centimètres du mur.

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

En outre, ils devront veiller à ce que la destination donnée aux lots privatifs ne soit aucunement en désaccord avec le standing de l'immeuble. De son côté, la communauté pourra imposer des interventions supplémentaires pour l'entretien des halls d'entrée, l'escalier, l'usage des ascenseurs, etc... ceci étant purement exemplatif.

Pour toutes les obligations ci-dessus, les propriétaires de lots privatifs sont toujours responsables vis-à-vis des autres copropriétaires 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 vingt centimètres sur trente centimètres 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 ladite 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) Ladite exception vaut aussi pour la partie de la façade à rue située 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 la société "Entreprises Amelinckx" ou au gérant du bâtiment, au cas où la société "Entreprises Amelinckx" ne serait plus propriétaire de parties privatives auxquelles des quotités des parties communes sont attribuées.

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

d) Tant que la société anonyme "Entreprises Amelinckx" possède des quotités dans le bâtiment, elle pourra accorder souverainement toute dérogation aux règles énoncées ci-dessus.

F. Accès aux lots privatifs.

Chaque copropriétaire 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 copropriétaires ou voisins.

Chaque copropriétaire 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 copropriétaire 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 copropriétaire 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 copropriétaire 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.

d) 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) La société "Entreprises 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) Les copropriétaires devront, en outre, permettre à tous moments, le libre accès à leur cour ou à leur jardin dans l'intérêt de la copropriété, 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 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 COPROPRIETE.

SECTION I.

L'ASSEMBLEE GENERALE DES COPROPRIETAIRES.

ARTICLE 13. PRINCIPES.

3/4
et
3/3

L'assemblée générale décide souverainement des intérêts communs des copropriétaires dans l'immeuble.

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

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

ARTICLE 14. COMPOSITION DE L'ASSEMBLEE.

3/4
et
3/3

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

Les copropriétaires 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 copropriétaires 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 copropriétaires.

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 se tiendra l'assemblée.

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

ARTICLE 16. ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE.

L'assemblée générale ordinaire se réunit obligatoirement une fois par an à [14.00 h]. Cette assemblée ne sera pas convoquée pendant les mois de juillet et août.

ARTICLE 17. ASSEMBLEE GENERALE 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 vingt pour cent des quotités de l'immeuble.

Si dans les trente 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 copropriétaires représentant au moins vingt pour cent 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'ASSEMBLEE GENERALE.

3/4
2/1
2/3
A. L'assemblée est présidée en principe par le gérant. L'assemblée générale peut toutefois se choisir un autre président, parmi les copropriétaires 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.

C. Il est permis à tout copropriétaire 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 copropriétaire.

ARTICLE 19. QUORUM ET MAJORITE.

3/4
2/1
2/3
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 et au moins 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 condition 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'ASSEMBLEE GENERALE.

3/4
et
2/3

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 réglementer son occupation et son entretien en application du présent règlement.

- Décider les 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 cet 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 copropriétaire 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 GERANT.

ARTICLE 21. NOMINATION DU GERANT.

not minihalle
L'administration journalière de l'immeuble est confiée à un gérant nommé par l'assemblée générale. Afin d'éviter que le gérant soit en même temps Juge et partie, il devra être désigné en dehors des copropriétaires, locataires ou habitants de l'immeuble objet du présent acte de base. De plus le gérant devra toujours être une société agréée par la Fédération Nationale des Chambres Immobilières. L'assemblée générale fixe la durée de son mandat et la montant de sa rémunération.

ARTICLE 22. PREMIER GERANT.

not minihalle date: 18/11/83
Par dérogation à l'article 21 supra, la société "Entreprises Amelinckx" désigne comme premier gérant de l'immeuble, la société anonyme "GERIM", dont le siège social est établi à Schaerbeek, 4, place Solvay et élisant domicile pour cet immeuble audit siège social.

Cette mission s'étendra sur une période de quatre ans, qui prend cours au jour où vingt-cinq pour cent des quotités dans les parties communes sont prises en possession par les copropriétaires.

La gérance de l'immeuble reprend toutes les tâches attribuées au syndic par le règlement de copropriété.

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 ladite gérance. Ces commissaires devront examiner les pièces justificatives des paiements comme entre autres les factures. Cet examen se fera sans

déplacement des pièces, en collaboration avec le syndic de l'immeuble pendant les jours ouvrables et les heures normales de bureau. Le gérant pourra mettre fin à son mandat moyennant un préavis de trois mois à remettre au co-gérant ou au président 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) 175 francs par mois, par appartement, studio ou propriété commerciale;
- b) 15 francs par mois par emplacement de voiture;
- c) 1.300 francs par mois pour tout l'immeuble pour les frais d'administration.

Toutes prestations en dehors de la gestion courante telle que l'assemblée générale extraordinaire, les travaux hors entretien courant, les visites techniques, les réceptions, les défenses des intérêts, seront facturées au tarif horaire de la Fédération Nationale des Chambres Immobilières de Belgique.

Cette rémunération ainsi fixée est basée sur l'index des prix à la consommation du royaume, à savoir :

133,83 points 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-GERANT.

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.

Le 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 GERANT.

Le gérant assume la gestion journalière de l'immeuble, se conformant en ceci aux pouvoirs qui lui sont 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 indispensable;
- tenir la comptabilité de l'immeuble et notamment assurer le paiement des dépenses communes et le recouvrement des recettes pour compte de la copropriété; présenter annuellement à chaque copropriétaire 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 les copropriétaires et en délivrer les copies conformes, s'il échet.
- souscrire au nom des copropriétaires 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 copropriétaires en justice, tant en demande qu'en défense. A cette fin, chacun des copropriétaires 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 copropriétaires pour assurer le recouvrement des sommes dues par l'un d'entre eux à la copropriété.

SECTION III.

COMPTABILITE.

ARTICLE 25. CHARGES COMMUNES.

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

- 3/4
et/3
 - 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 la 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, poubelle, etc.).
 - d) Aux assurances relatives aux choses communes ou à la responsabilité civile des propriétaires.
 - e) Aux frais de procédure intéressant la copropriété 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 copropriétaire 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 copropriétaire défaillant contre lequel seront prises les mesures décrites à l'article 34.

ARTICLE 26. REPARTITION DES CHARGES.

- 3/4
et/3
- a) Sauf dérogation, toutes les charges communes se répartissent entre tous les copropriétaires dans la proportion de leurs quotités respectives dans les parties communes.

b) Au cas où l'immeuble, objet de cet acte de base possèderait 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 la société "Entreprises 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 lesdits compteurs. Il en sera de même si l'assemblée générale décide à la majorité des septante-cinq pour cent des quotités représentées, de placer de tels compteurs.

ARTICLE 27.

3/4
et
g/3

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 copropriétaires 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, la société "Entreprises Amelinckx" ne prévoit pas de compteurs de chaleur, les frais de chauffage seront à charge des copropriétaires 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 copropriétaires 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, sauf 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 grand rez-de-chaussée commercial, les installations existantes ont été étendues et/ou si la consommation d'eau chaude et froide augmente et devient supérieure à celle de l'appartement type qui aurait servi de base pour l'établissement d'un accord forfaitaire.

ARTICLE 28. DEROGATION A LA REPARTITION DES FRAIS.

3/11
ex
2/3

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, d'entretien et d'exploitation du hall, de(s) ascenseur(s) et de la(des) cage(s) 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 copropriétaires.

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'escalier. L'élément déterminant de la participation du rez-de-chaussée commercial aux frais d'exécution, d'entretien et d'exploitation du hall, ascenseur(s) et 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 REGIME DE LA COPROPRIETE QUANT AUX CHARGES COMMUNES.

Tous les copropriétaires, sans exception, même ceux dont les lots privatifs ne seraient pas achevés ni occupés pour quelque cause que ce soit, supporteront les charges communes, en ce compris les frais de chauffage de l'immeuble avant la prise d'effet de la copropriété, conformément aux articles ci-dessus, à dater de la remise des clefs à des copropriétaires représentant au moins vingt-cinq pour cent des quotités de l'immeuble.

modif. ill

Les frais de concierge, tels que plus amplement décrits à l'article 25 b, seront toutefois à charge des copropriétaires dès l'entrée en fonction de la concierge, même si ce moment se situe avant la livraison d'au moins vingt-cinq pour cent des quotités dans 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, deux ou plusieurs communautés séparées pourront être formées pour chacun de ces blocs.

Les acquéreurs, par le seul fait de leur acquisition, donnent mandat irrévocable au gérant de répartir les frais afférents à tout ce qui serait commun aux divers blocs (par exemple : zone verte, plantations, voiries, conduites souterraines, etc.). Une communauté spéciale pourra être créée à cette fin.

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 quatorze à dix-sept heures, le gérant devra tenir ses comptes avec les pièces à l'appui, à la disposition de tous les copropriétaires qui pourront en prendre connaissance sans déplacement des documents.

Le gérant est également autorisé à ne dresser annuellement qu'un décompte. Dans ce cas des appels provisionnels seront établis par le gérant, à des époques et des montants qu'il fixe.

ARTICLE 32. PROVISION.

Pour faire face aux dépenses courantes de la copropriété chaque propriétaire d'un lot privatif paiera une provision équivalente à 150 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. La société "Entreprises Amelinckx" se chargera de réclamer cette 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, ladite provision lui sera restituée après déduction des charges restant dues, s'il échec; 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.

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 copropriétaires devront effectuer le paiement au syndic dans les trente jours de la date d'invitation à payer les acomptes et/ou les décomptes des charges communes. ~~Le copropriétaire resté en défaut de paiement après le délai des trente jours encourra de plein droit et sans mise en demeure, une indemnité de vingt cinq francs par jour de retard à dater de l'expiration du dit terme.~~

~~Cette indemnité de retard sera portée de plein droit à cinquante 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.~~

(amené en 1^{re} assemblée générale
du 1^{er} juin 1983 - voté à l'unanimité)

3/4
2/1
2/3

Les copropriétaires 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 irrévocabile 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) à assigner les copropriétaires 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 copropriétaires lui donnent mandat exprès et irrévocabile à cette fin.

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

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

c) à réclamer aux copropriétaires, 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 copropriété par l'ancien copropriétaire.

Lorsque cette indication est donnée dans le délai prévu, le nouveau propriétaire est responsable envers les copropriétaires des arriérés incombant à l'ancien copropriétaire.

Lorsque le gérant ne donne pas cette indication dans le délai qui lui est imparti, le nouveau copropriétaire 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 solidiairement responsables du paiement de toutes les sommes mises en recouvrement avant la mutation.

ARTICLE 36. RECETTES COMMUNES.

Les copropriétaires ont droit aux recettes communes de l'indivision 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 cinq cents francs par appartement sur base de l'index des prix de détail à la consommation au premier janvier mil neuf cent septante, 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 cinq cent 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 septante-cinq pour cent des quotités représentées.

ARTICLE 58.

3/4
2/3
3/3
Les travaux de peinture et de lavage aux façades, y compris les 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 59.

Le gérant engage, surveille et révoque la concierge dont il 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 copropriété.

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.

REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR.

ARTICLE 40.

Le présent règlement de copropriété 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 copropriété, 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 - TELEVISION.

ARTICLE 41.

Tous les frais afférents aux antennes communes de radio ou de télévision seront supportés par tous les copropriétaires 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 incomberaient à tous les copropriétaires, 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, la société "Entreprises 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 la société "Entreprises Amelinckx", l'assemblée générale des copropriétaires 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 copropriétaires.

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) La société anonyme "Entreprises 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 cadres 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 copropriétaires est tenue de reprendre les assurances souscrites par la société "Entreprises Amelinckx" et d'en payer les primes sans que la société "Entreprises Amelinckx" puisse être inquiétée de quelque façon que ce soit à ce sujet.

SECTION II.

Enumération des assurances.

A. - ASSURANCES DU BATIMENT.

ARTICLE 44. INCENDIE.

Les assurances suivantes seront obligatoirement souscrites par la copropriété pour couvrir l'immeuble - parties privatives, parties communes, dépendances, contre les risques suivants :

- 3/4
3/1
3/3
3/4
3/1
3/3
- 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, explosions.

ARTICLE 45. DEGATS DES EAUX.

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

B. LES ASSURANCES RESPONSABILITE CIVILE.

ARTICLE 46. RESPONSABILITE CIVILE.

3/4
3/1
3/3

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

- dommage du fait du bâtiment et des antennes, qu'il s'agisse des 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 copropriétaires présents et futurs de l'immeuble.

Les originaux seront conservés comme les autres actes et documents de la copropriété, mais chaque copropriétaire 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.

3/4
EP
9/3
Les primes des contrats d'assurances auxquelles l'assemblée générale décide de souscrire sont considérées comme charges communes incombant à tous les copropriétaires dans la proportion de leurs quotités dans les parties communes, sauf ce qui sera dit aux articles 52, 54, 55 et 56.

ARTICLE 52.

3/4
2/3
En rapport avec les polices énumérées à la section III et à la condition qu'il en supporte les charges et primes, chaque copropriétaire peut contracter, par l'intermédiaire du courtier de la copropriété, pour son compte personnel, une assurance complémentaire couvrant :

a) les capitaux supplémentaires, soit que le copropriétaire 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 copropriétaire a seul le droit à l'indemnité allouée par suite de l'assurance complémentaire.

ARTICLE 53.

3/4
2/3
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 copropriétaire 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 surcroît 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 copropriétaires 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 copropriétaires, la répartition entre eux des suppléments sera fixée souverainement et en dernier ressort par le courtier négociateur des polices souscrites; ce dernier statuera en amiabie compositeur et il déterminera les frais incombant à chacune des parties. Il sera dispensé de toute formalité de procédure.

ARTICLE 56.

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

Chaque copropriétaire doit donc, dans ce cas, communiquer au courtier négociateur des polices souscrites au gérant l'augmentation de la valeur qu'il projette. De ce fait, les capitaux assurés en faveur de la copropriété, 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 copropriétaire 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 copropriétaires ou ayants-droits sinistrés, qui s'obligent à remettre leurs lots en parfait état.

ARTICLE 58.

neuf
mais
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 la société "Entreprises Amelinckx", soit au gérant selon que le risque de la chose est supporté par la société "Entreprises Amelinckx" ou par la copropriété.

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 ce risque est à charge des copropriétaires, 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 copropriétaires 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.

3/4
2/1
2/3

Les indemnités qui seraient dues en exécution des polices 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.

3/4
2/1
2/3

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

ARTICLE 64.

3/4
2/1
2/3

Chacun des copropriétaires contribue aux frais de reconstruction des parties communes dans la proportion de ses quotités dans lesdites parties communes.

Les copropriétaires 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 copropriétaires avant d'entamer les travaux.

ARTICLE 65.

3/4
2/1
2/3

La copropriété peut contraindre par toute voie de droit un défiant à acquitter sa part dans les frais de reconstruction.

ARTICLE 66.

3/4
2/1
2/3

L'assemblée générale peut, à la majorité des trois-quarts 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 la reconstruction de l'immeuble sur un autre terrain.

Le copropriétaire dont l'appartement est grevé d'hy-
pothèque 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
mainlevée, soit l'autorisation par ses créanciers hypothé-
caires de ne pas voter la reconstruction.

ARTICLE 67.

En cas de non reconstruction, le régime de la copro-
priété 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
copropriétaires 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 copropriétaires, de traiter avec les
assureurs des indemnités revenant à la copropriété, d'en
encaisser le montant, d'établir le cahier des charges des
travaux de réfection et de faire exécuter lesdits travaux.

Si un différend devait surgir avec les assureurs pour
le règlement des indemnités, le gérant en réfèrera 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 annexes, les copropriétaires s'en réfèreront
aux usages ou à la décision de l'assemblée générale.

CHAPITRE XII.

ARTICLE 70.3/4
et
2/3

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 impartie, 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.

3/4
et
2/3ARTICLE 71.

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

CHAPITRE XIV.

MODIFICATION AU REGLEMENT DE COPROPRIETE.

ARTICLE 72.

a) Les articles suivants ne peuvent en aucun cas être modifiés :

articles 1, 5, 8, 10, 21, 22, 29, 30, 42, 45, 58,
72.

b) L'article suivant ne peut être modifié que par l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité simple des voix :

article 11

c) Les articles suivants ne peuvent être modifiés que par l'assemblée générale des copropriétaires, représentant les trois/quarts des quotités dans l'immeuble et statuant à la majorité des deux/tiers :

articles 2, 4 à 7, 9, 12 à 20, 23 à 28, 31 à 41, 44 à 57, 59 à 71.

