

ANVERS

N° 6685.

=====

L'an mil neuf cent soixante, le vingt neuf septembre  
Devant Haua, Albert Van Winckel, notaire de résidence à An-  
vers.

Acte de base.



La société de personnes à responsabilité limitée "Entreprises Amelinckx", établie à Anvers, rue Dambrugge 306, con-  
stituée sous la raison sociale de "Entreprises Générales  
François Amelinckx", en vertu d'un acte passé devant le no-  
taire Van Migen, à Anvers, le dix mai mil neuf cent trente  
huit, publié aux annexes du Moniteur Belge du vingt neuf  
mai suivant, sous le n° 8848, et dont l'ancienne raison so-  
ciale a été changée en la raison sociale actuelle suivant  
acte passé par devant le notaire Van Winckel, soussigné,  
le vingt quatre mars mil neuf cent cinquante huit, publié  
aux annexes du Moniteur Belge du douze avril suivant, sous  
le n° 7117, ici représentée par son gérant monsieur Fran-  
çois Amelinckx, administrateur de sociétés, demeurant à An-  
vers.

Laquelle comparante, représentée comme il est dit, préalable-  
ment à l'acte de base, objet des présentes, nous a exposé ce  
qui suit:

1/Qu'allie fut propriétaire du bien suivant:  
Commune de Schaarbeek.

Un terrain à bâtir, sis à front du boulevard Général Wahis,  
où il présente un développement de façade de quarante neuf  
mètres, soixante huit centimètres, et contient en superficie  
vingt cinq ares septante trois centiares, cadastré ou l'ay-  
ant été quatrième division, numéro 581/w/3 partie.  
Appartenant à la société comparante pour l'avoir acquis de  
monsieur René Gustaaf Carelus Adolf Couveur, industriel, à  
Schaarbeek, par acte passé devant maître Odette De Wynter,  
notaire à Auderghem, le douze novembre mil neuf cent cinqua-  
te huit, transcrit au troisième bureau des hypothèques à  
Bruxelles, le

Monsieur Couveur avait acquis le même terrain de la com-  
mune de Schaarbeek, le dix janvier mil neuf cent cinquante  
sept, aux termes d'un procès-verbal d'adjudication défini-  
tive, dressé par le notaire De Coster à Schaarbeek, transcri-  
pu au troisième bureau des hypothèques à Bruxelles le vingt  
deux janvier mil neuf cent cinquante sept, volume 4747 n°  
15.

La commune de Schaarbeek était propriétaire du même bien  
en suite d'une possession publique paisible et non inter-  
rompue à titre de propriétaire de trente années et plus.  
2/Que sur le terrain précédent la société comparante a en-  
treprise la construction d'un immeuble à appartements, com-  
portant sous-sol, rez de chaussée et six étages, le tout  
ci-après décrit.

Que la société "Entreprises Amelinckx" a l'intention de  
vendre séparément les appartements et autres parties pri-  
vatives à construire ou en cours de construction, qui com-  
poseront l'édifice, ensemble avec leurs quotités indivises  
dans le terrain et dans les parties communes de l'immeu-  
ble, ou éventuellement les édifier pour compte des acheteurs.  
3/Qu'en vue de ces ventes ou contrats d'entreprises, et dé-  
sirant opérer la division horizontale de la propriété, la  
société comparante a décidé de placer l'immeuble sous le

Premier rôle.

régime de la co-propriété, en conformité de la loi du huit juillet mil neuf cent vingt quatre. La société comparante par l'organisme de son gérant déclare opérer la division de l'immeuble par appartements et autres locaux privatifs. Cette déclaration de volonté actée au présent acte crée dès ce moment les appartements et autres locaux privatifs dont la description détaillée ci-après, en fonds distincts susceptibles chacun d'être l'objet de toutes mutations entre vifs ou à cause de mort et de tous contrats.

Chacun de ces appartements et locaux privatifs comporte:

- a) une partie en propriété privative et exclusive.
- b) un certain nombre de quotités dans les parties communes de l'immeuble, lesquels se trouvent en état de co-propriété et indivision forcée.

La création de ces appartements et locaux privatifs donne naissance à l'existence des parties communes à ces divers fonds. Les parties communes sont divisées en mille/millièmes. (1000/1000<sup>e</sup>) Elles sont en co-propriété et indivision forcées.

Les appartements et locaux privatifs sont décrits dans cet acte, lequel acte avec ses annexes détermine les locaux et éléments qui sont privatifs, et les parties communes, ainsi que la répartition de ces mêmes parties communes entre chaque des éléments privatifs formant l'intégralité de l'immeuble.

A cette fin la société comparante déclare établir par les présentes l'acte de base de l'opération qui en forme le foyer juridique, lequel acte de base comprend:

- a) la description détaillée de l'immeuble;
- b) le règlement de co-propriété;
- c) le cahier des charges relatif à la construction.
- d) des dispositions diverses.
- e) en annexe les plans de l'immeuble.

#### Division Première.

##### Description de l'immeuble.

###### A) Parties communes de l'immeuble.

La superficie totale du terrain; dans le sous sol: les locaux ou endroits pour compteurs, cabine de transformation, les escaliers, dégagements, les locaux du chauffage, la conciergerie, et ses annexes; au rez de chaussée; et les étages: l'entrée générale, l'entrée des garages, l'entrée couverte dont la desserte est réservée au rez de chaussée, la conciergerie, (côté au dessus de l'entrée des garages); les paliers, les cages d'ascenseurs et les ascenseurs, les escaliers, ainsi que toutes les parties et éléments indiqués comme communs dans le règlement général de co-propriété, et en général tous locaux, partien et éléments d'usage commun ou d'utilité commune des propriétaires.

###### B) Parties privatives.

###### a) sous sol:

1/neuf garages indiqués G 1, G 2, G 3, G 4, G 5, G 6, G 7; G 8, en G 9.

2/cinq chambres ou caves de réserve, indiquées r 1, r 2, r 3, r 4, r 5,

3/vingt six petites caves sans quotités dans les parties communes; ces caves et réserves sont destinées à dépendre de l'un ou de l'autre des appartements dont l'immeuble sera composé. Les alienations de ces caves et réserves ne seront permises



273133  
X

## Deuxième rôle.

La société compagnie se réserve la faculté de réduire ou d'augmenter le nombre de ces caves, même de changer l'emplacement et les dispositions de ces caves pendant et selon les besoins de la construction.

b)rez de chaussée;

Les personnes désignées ci-dessus comprennent huit acquéreurs et deux

• L'appartement CR 1 (à gauche) comprend: hall, living, cuisine, b.C., chambre de bain et trois chambres à coucher et terrasse.

cet appartement aura la jouissance exclusive du jardin ;  
étant donné une superficie d'environ quatre vingt mètres  
carres, comme indiquée sur le plan du rez de chaussee ci-  
contre.

-l'appartement CR 2 (situé à gauche de l'entrée) et l'appartement CR 3, (à droite de l'entrée) et comprenant chacun: hall, living, cuisine, chambre de bain et une chambre à coucher.  
-l'appartement CR 4 (à droite du bloc) comprenant: hall, living, cuisine, W.C., chambre de bain trois chambres à coucher et terrasse.

-quatre "appartements studio" soit les appartements CS 1, CS 2,CS 3 et CS 4, situés en arrière du bloc (de gauche à droite) et comprenant chacun: hall, living, cuisine, chambre de bain et terrasse.

### c) Les étages:

Il y a six stades en principe identiques

A chaque étage il y a six appartements désignés par étage (de gauche à droite).

premier étage: 6 1 6 2 6 3 6 4 6 5 6 6

Deuxième stage: C 7, C 8, C 9, C 10, C 11, C 12.

quatrième étage: Cie .C 20.C 21 C 22.C 23 C 24

Cinquième étage: C 23, C 24, C 25, C 26, C 27, C 28, C 29, C 30, C 31, C 32

sixième étage: C 31,0 32,0 33 C 34 C 35 C 36

Les appartements C 1, C 6, C 7, C 12, C 13, C 18, C 19, C 24, C 25.

C 30, C 31 et C 36, comprennent chacun : hall, living, kitchen,

W.C., chambre de bain, trois chambres à couche et terrasse

Les autres appartements comprennent: hall, living, cuisine et chambre de maître.

gramme de bain, deux chambres à coucher et terrasse.

## Division deuxième.

Répartition des quotités dans le terrain et les autres parties communes de l'immeuble.

Les appartements, garages, et autres parties privatives appartiendront en propriété privative au locataire.

... privilégiées en propriété privative et exclusive à leurs propriétaires respectifs, qui en même temps seront propriétaires des parties communes.

Les parties privatives comprennent en co-propriété et intégrées des parties communes y rattachées comme accessoires.

division forcée les quotités ci-après déterminées par la société comparante dans les parties communes division

1922-12/1922-1

1/ les neuf garages, chacun un demi/millième, ensemble quatre-vingt-dix-neuf et dont l'ensemble

3/les cinq chambres de réserve, chacune un demi/millième, ensemble deux et demi/millièmes 3.5/1.000

L'appartement CB 1, vingt-six millions, l'appartement CB 4, vingt-cinq millions, les deux appartements CB 2 et CB 3, vingt-deux millions.

- X C 15  
Renvoi approuvé
- les quatre "appartements studio" CS 1, CS 2, CS 3, et CS 4, chacun seize/millièmes, ensemble du rez de chausse: cent cinquante trois/millièmes      153/1.000 °  
tous étages:
  - les appartements C 1, C 6, C 7, C 12, C 13, C 18, C 19, C 24, C 25, C 30, C 31 et C 36, chacun vingt-cinq/millièmes, ensemble pour ces douze appartements trois cents/millièmes      300/1.000 °
  - les appartements C 2, C 5, C 8, C 11, C 14, C 17, C 20, C 23, C 26, C 29, C 32 et C 35, chacun vingt-deux/millièmes, ensemble pour ces douze appartements: deux cent soixante quatre/millièmes      264/1.000 °
  - les appartements C 3, C 4, C 9, C 10, C 16, C 21, C 22, C 27, C 28, C 33 et C 34, chacun vingt trois/millièmes, soit ensemble pour ces douze appartements: deux cent septante six/millièmes      276/1.000 °

#### Rémarque générale:

La répartition interne des appartements est en principe telle que figurée aux plans, mais est susceptible de changements au gré des amateurs.

La répartition de chaque niveau ou étage, est également susceptible de modifications, soit par l'ajouplement de deux ou plusieurs appartements, soit par une distribution différente de l'espace. Egalelement une ou plusieurs pièces pourront être prélevées sur un appartement pour être jointes à un appartement voisin, et les modifications aux charges et répartition des quotités indivises seront décrites dans les actes de vente.

#### Division troisième:

##### Règlement général de co-propriété.

Dans le but de conjurer toutes difficultés et contestations entre les propriétaires futurs de l'immeuble, dans les rapports de voisinage et de co-propriété, la ciété comparante a établie les clauses et conditions du règlement de co-propriété ou statut immobilier, clauses et conditions auxquelles tous propriétaires, usufruitiers, nu-propriétaires, locataires, usagers, occupants, et autres ayants-droit seront tenus formellement de se conformer.

Par le seul fait d'être devenu propriétaire ou ayant droit à un titre quelconque d'une partie de l'immeuble, le nouvel intéressé se trouve subrogé de plein droit dans tous les droits et obligations qui résultent du statut immobilier et des décisions des assemblées générales pris à régulièrement.

Un exemplaire de ce règlement de copropriété destiné à faire partie intégrante du présent acte a été approuvé et signé "ne varietur" par la comparante et le notaire désigné, lequel exemplaire restera annexé au présent acte. Tous de toute mutation en propriété ou en jouissance, ayant pour objet un élément privatif de l'immeuble, tous actes translatifs ou déclaratifs devront contenir la mention expresse que le nouvel intéressé a une parfaite connaissance de l'acte de base et ses annexes, et qu'il s'oblige à s'y conformer, étant d'aillleurs subrogé dans les droits et dans les obligations qu'en résultent.

2 Lors de la conclusion d'un bail ou d'une concession d'un droit d'usufruit, d'un droit d'habitation ou de tout autre droit de jouissance, il sera spécialement stipulé que le nouvel

intéressé à une parfaite connaissance de l'acte de base, q il s'oblige à s'y conformer et qu'il est subrogé dans tous les droits et obligations qui en résultent.  
Par dérogation ou exception aux clauses stipulées dans ce règlement il est entendu:

1/administration de l'immeuble:

Comme stipulé dans le règlement, la co-propriété, l'administration ou la gérance de l'immeuble se fera pendant un terme trois années par la société comparante ou la personne ou société à indiquer par elle-même dans les "Entreprises Amelieckx" ou la personne ou société qui s'occupera de la gestion de l'immeuble aura toujours la faculté de renoncer ultérieurement à cette gestion.

2/les locaux privatisés du rez de chaussée et du sous-sol sont exemptés d'une intervention quelconque dans les charges d'ascenseur, comme prévu dans le règlement de co-propriété. Tous les locaux privatisés interveniront dans les autres charges communes de l'immeuble, ainsi que garages et chambres réservées interviendront dans les frais et charges de chauffage.

3/ensemble avec l'assistance professionnelle il est admis à tous les appartenements d'avoir une profession libérale et/ou standing. Dans ce cas l'enclage de maximum viager sur quinze centimètres pourra être apposé à l'entrée général.

4/Comme stipulé dans la description de l'immeuble l'appartement CR 1, aura la jouissance exclusive à charge d'entretenir une partie du terrain comme jardin. L'entretien de toutes les autres parties communes, entre autre l'entrée, cour, entrée des garages, également l'aménagement et l'entretien des passerelles et jardin, sera à charge de la communauté de tous les propriétaires.

Division quatrième.

Dispositions diverses:

1/Cahier des charges.

Les rapports et obligations des parties, c'est à dire entre la société comparante et les acquéreurs, en ce qui concerne la construction des appartements et autres parties privatives seront réglés par le cahier des charges ci-annexé, ainsi que par toutes autres conditions à convenir ou déjà stipulées entre parties.

Délai d'achèvement. Pour l'achèvement de l'immeuble, c'est à dire l'achèvement des parties privatives et le fonctionnement des installations communes, il est prévu un délai de quatre cent cinquante jours ouvrables à partir de cet acte de base, à l'exception des travaux de peinture pour lequel un délai supplémentaire de six semaines est prévu. Pour l'appartements dont les notes authentiques seront passées de deux mois après cet acte de base, ces délais sont prolongés de cinquante jours ouvrables.

En application de l'article 6 chapitre V du cahier des charges, la somme de cent quarante mille francs est prévu comme montant forfaitaire supplémentaire au cas où la chafferie du chauffage central serait installé pour la consommation de fuel lourd.

Le cahier des charges ci-dessus, est assortiment, chapitre II, deuxième alinéa, est complété par la clause suivante:  
La hausse obligatoire d'après accords collectifs s'entend pour l'augmentation totale, charges fraîches et bénéfices compris. Il n'y a pas d'accord collectif pour l'application de la

Construction, et cela depuis la date de la signature de l'acte d'acquisition.

Pour fixer le montant de cette augmentation il est stipulé que les salaires interviennent pour quarante cinq pour cent dans le prix de la construction.

La taxe communale de bâtiage, également appelée taxe sur le volume, et dont le taux peut varier pour chaque commune du pour la construction de l'immeuble objet des présentes, sera à charge des acquéreurs d'appartements et autres parties privatives, et cela en proportion du nombre de leurs quotités dans les parties communes.

(X) S'il est nécessaire de fourrir et d'installer un décalage afférent à ce travail se ront à charge des co-propriétaires de l'immeuble au profit de leurs quotités dans les parties communes. Si les Entreprises Amelincx auraient déjà effectué la partie de cette taxe, en tout ou en partie, les acquéreurs devront rembourser leur quote part fixé comme exposé ci-dessous aux Entreprises Amelincx, sur première demande. (X)

Dans le cas où la Régie d'Électricité imposait une cabine de transformation, haute tension, dans l'immeuble précédent, la société comparante, agissant pour son compte et ne portant pas comme mandataire irrévocable des futurs propriétaires de l'immeuble, se déclare disposée à négocier dès à présent avec la Régie d'Électricité l'utilisation de l'emplacement nécessaire à cette fin; b) de signer le bail emphytéotique concernant l'occupation de ce local par la Régie d'Électricité.

Renvoi approuvé

Par la signature d'un acte d'acquisition d'une partie privative de l'immeuble, les futurs propriétaires seront tenus de voir donné à la société comparante le mandat dont question ci-dessous.

### 3/ Conditions et charges.

Les parties privatives avec leur quotités dans les parties communes, parmi lesquelles le terrain, dans l'immeuble objet du présent acte, seront vendues aux acquéreurs avec toutes les servitudes actives et passives, apparentes et occultes, continues et discontinues, qui peuvent en dépendre ou y être attachées, et sous les conditions stipulées dans l'acte d'acquisition par les Entreprises Amelincx en date du douze novembre mil neuf cent cinquante huit. Les acquéreurs de parties privatives seront tenus de prendre à leur compte, proportionnellement avec le nombre de leurs quotités dans les parties communes de l'immeuble, le paiement de toutes les taxes, fournitures et travaux exécutés ou à exécuter par les autorités publiques quelconques, ou par ordre de ces autorités, aux trottoirs, éclairage public, nouveaux pavages et asphaltages de la rue, nouveaux égouts, etc.... et qui pourraient être à charge du propriétaire du terrain ou de l'immeuble, en vertu des conditions stipulées dans le même acte du douze novembre mil neuf cent cinquante huit, ou en vertu d'autres décisions des autorités compétentes.

Si la société Entreprises Amelincx aurait été mandée à faire l'avance et/ou paiement des travaux de voirie susmentionnés, les acquéreurs devront lui rembourser ces avances en paiements dans les mêmes proportions.

Les clauses, conditions et obligations stipulées dans le schéma, sont applicables pour les acquéreurs et leurs ayants-droits.

Les clauses de ce règlement dans lesquelles les Entreprises Amelinckx pourraient avoir un intérêt quelconque, entraînées les articles 37 et 49, ne pourront être modifiées sans consentement écrit de la société "Entreprises Amelinckx".  
Election de domicile: Pour l'exécution des présents est domicile au siège social de la société comparante.

1. Dont acte.

3. Fait et passé à Anvers, le jour du fait le 22 octobre 1960 par la société comparante représentée comme dit ci-dessus, signé avec cette fin.

4. Pièces annexées.

La société comparante nous a remis les pièces suivantes pour être annexées au présent acte: le règlement général de co-propriété et le cahier général des charges, ainsi que les plans de l'immeuble.

Cet acte et ces documents forment ensemble l'acte de vente de l'immeuble prédictif. Ils se complètent et font un tout; ils doivent être interprétés et compris l'un en fonction de l'autre.

Ces annexes resteront annexées au présent acte et sont notées "ne variatur" par le représentant de la société comparante et nous notaire.

Dont acte.

Fait et passé à Anvers.

Lecture faite la société comparante a signé avec nous notaire.

Suivent les signatures.

Geregistreerd vier bladen, drie verzendingen, te Antwerpen A.I. & Succ. 7, de 5 oktober 1960. Boek 8, blad 60, vak I2.  
Ontvangen: honderd frank. De ontvanger, (get) Leyssens.  
~~POOR EXPEDITIE.~~

PIÈCE ANNEXEE.

=====



J



## Règlement Général de co-propriété.

### CHAPITRE 1

#### EXPOSE

##### Article premier

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

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

##### Article 2.

Les droits et obligations de chacun des copropriétaires comprennent :

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

### CHAPITRE 2

#### PROPRIETE IMMOBILIÈRE

#### DROITS DE PROPRIÉTÉ

##### Article 3.

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

##### Article 4.

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

##### Article 5.

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

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

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

##### Article 6.

La partie privative comprend nécessairement un ensemble entier.

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

#### Article 7.

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

#### Article 8.

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

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

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

#### Article 9.

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

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

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

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

#### Article 10.

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

## USAGE DES DROITS DE PROPRIETE

### Article 11.

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

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

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

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

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

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

### Article 12.

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

#### Article 13.

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

#### Article 14.

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

#### Article 15.

Les convocations à l'assemblée générale seront envoyées par courrier ordinaire ou remises par porteur. Elles doivent être envoyées dix jours francs avant l'assemblée. Elles doivent, dans tous les cas, mentionner l'ordre du jour.

#### Article 16.

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

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

#### Article 17.

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

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

#### Article 18.

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

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

#### Article 19.

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

#### Article 20.

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

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



Article 21.

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

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

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

Article 22.

L'assemblée générale est appelée à statuer :

- 1<sup>o</sup>. Sur les autorisations à accorder aux propriétaires dans les cas prévus à l'article 11 ci-devant.

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

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

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

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

- 3<sup>o</sup> Sur les actions en justice à intenter au nom de tous copropriétaires de l'immeuble.

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

Article 23.

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

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

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

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

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

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

**Article 24.**

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

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

**Article 25.**

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

### CHAPITRE 3.

## ADMINISTRATION - ENTRETIEN - OCCUPATION

### 1. — ADMINISTRATION

**Article 26.**

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

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

**Article 27.**

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

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

**Article 28.**

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

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

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

**Article 29.**

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

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

## Huitième rôle.

— 13 —

### Article 30.

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

## CHARGES ET RECETTES CONCERNANT LES PARTIES COMMUNES DE L'IMMEUBLE

### Article 31.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Dès que 25 % des quotités de l'immeuble sont prises en possession par les propriétaires, les charges et dépenses généraux, comme p.e. le salaire de la concierge, entretien de toutes parties communes, etc... En ce qui concerne les frais de chauffage le ch...:

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

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

#### Article 32.

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

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

### 3. — R E P A R A T I O N S

#### Article 33.

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

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

#### Article 34.

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

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

A moins d'urgence, cet accès ne pourra cependant être exigé pendant la période du 1<sup>er</sup> juillet au 30 septembre de chaque année.

### 4. — E N T R E T I E N

#### Article 35.

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

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

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

### 5. — A S S U R A N C E S

#### Article 36.

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

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



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

Dans les mêmes conditions sera faite.

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

#### Article 37.

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

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

#### Article 38.

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

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

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

#### Article 39.

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

- Si le sinistre est partiel, la reconstruction se fera sous la surveillance du syndic qui payera les travaux à l'aide des indemnités. Si les indemnités sont insuffisantes pour payer la totalité des travaux, le surplus devra être mis à charge de tous les copropriétaires, au prorata des dégâts matériels immobiliers subis par chacun d'eux, suivant les sommes arrêtées pour ces dégâts avec la compagnie d'assurances, soit par accord amiable, soit par décision de justice, sauf éventuellement, tel recours que de droit. Si, au contraire, le coût des travaux est inférieur à l'indemnité, la rétention sera faite à tous les copropriétaires au prorata aussi des dégâts matériels immobiliers subis par eux.
- Si le sinistre est total, l'indemnité sera consacrée à reconstruire l'immeuble à moins qu'une assemblée générale extraordinaire n'en décide autrement, ainsi qu'il est dit à l'article 23.

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

#### Article 40.

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

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

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

#### Article 41.

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

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

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

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

## USAGE DE L'ASCENSEUR

### Article 42.

L'usage de l'ascenseur est exclusivement réservé :

1° — aux occupants de l'immeuble;

2° — à leurs visiteurs;

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

### Article 43.

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

### Article 44.

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

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

## CONCIERCE

### Article 45.

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

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

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

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

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

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

## POLICE INTERIEURE DE L'IMMEUBLE

### Article 46.

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

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

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

## CHAPITRE V.

### IMPREVUS - DESACCORD - CONFLITS

#### Article 47.

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

#### Article 48.

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

## CHAPITRE VI.

#### Article 49.

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

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

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

- L'assemblée générale des propriétaires pourra déléguer un ou deux commissaires, chargés de la vérification de toutes pièces, comptes, balances, etc., concernants la dite gestion de l'immeuble.
- 2) Le ou les propriétaires des appartements et autres parties privatives seront avisés un mois à l'avance de la date d'achèvement provisoire de leurs appartements. Dès que cet avis a été envoyé à un nombre de propriétaires représentant 25 % des quotités de l'immeuble, cette date sera ferme et obligatoire pour tous les propriétaires pour déterminer le régime de co-propriétaire et constituera le point de départ de l'obligation des co-propriétaires concernant les charges communes.

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

Ainsi accepté, lu et approuvé à

Anvers

le 29 septembre  
1960



Geregistreerd ~~het~~ blad ~~landen~~ verzending  
te Antwerpen, BA. & Succ. 7 de 5 oktober 1960.  
Boek 7 blad 93 tak 9 ontvangen:

Approuvé la rature de  
vingt sept mots et de  
quatre lignes nuls.

POUR EXPEDITION.  
De Notaire.



Depuis le - 8238.

Transcr.	603	-
Inscr.		
Dépôt		
Transcr.	326	50
Inscr.		50
Dépôt		
	930	

Transcrit au troisième Bureau des  
Hypothèques à Bruxelles,  
le vingt quatre octobre

1900 ~~dix-neante~~

vol. 5263, no 9 et inscrit dossiers

vol. ~~no~~

Recu neuf cent trente francs.

Le Commissaire

N.S.M.C.