



# **IMMEUBLE NORD**

## **BLOC I**

**à Schaerbeek**

---

## **ACTE DE BASE**

---

Étude des notaires :

Xavier WETS à Schaerbeek  
Avenue de la Reine, 8 - 1030 Bruxelles  
(Tél. 15.04.10)

Y. DELBECQUE à Woluwé-St-Lambert  
Avenue Paul Hymans, 21 - 1200 Bruxelles  
(Tél. 70.72.87)



# **IMMEUBLE NORD**

## **BLOC I**

**à Schaerbeek**

---

## **ACTE DE BASE**

---

Étude des notaires :

Xavier WETS à Schaerbeek  
Avenue de la Reine, 8 - 1030 Bruxelles  
(Tél. 15.04.10)

Y. DELBECQUE à Woluwé-St-Lambert  
Avenue Paul Hymans, 21 - 1200 Bruxelles  
(Tél. 70.72.87)

L'AN MIL NEUF CENT SEPTANTE TROIS,

Le dix-huit décembre

DEVANT LES NOTAIRES Xavier WETS, résidant à Schaerbeek et Yvan DELBECQUE, résidant à Woluwe-Saint-Lambert

**ONT COMPARU :**

1) La société anonyme « BOUWBEDRIJF AMELINCKX » en français : « ENTREPRISES AMELINCKX » dont le siège est établi à Anvers, 306, Dambruggestraat et dont le siège administratif est établi à Bruxelles, 82, avenue Jean Dubrucq.

Constituée sous la forme de société de personnes à responsabilité limitée et sous la dénomination « Entreprises générales François Amelinckx », suivant acte reçu par Maître Van Migen, Notaire de résidence à Anvers, le dix mai mil neuf cent trente huit, publié aux annexes du Moniteur Belge du vingt mai suivant, sous le numéro 8848.

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 du Moniteur Belge du douze avril suivant, sous le numéro 7117.

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

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

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

Les statuts ont été modifiés pour la dernière fois suivant décision de l'assemblée générale extraordinaire des actionnaires dont le procès-verbal a été dressé par le Notaire Léon Verbruggen à Bruxelles, le huit juillet mil neuf cent septante, publié aux annexes du Moniteur Belge le vingt-cinq juillet suivant, sous le numéro 2413-2.

Ici représentée par :

Monsieur Alfred ROEKENS, Directeur de la société, demeurant à Anvers, August Vermeylenlaan, 23, agissant en vertu des pouvoirs lui conférés par décision du Conseil d'administration, dont le procès-verbal a été dressé par le Notaire Léon Verbruggen, à Bruxelles, le quinze juin mil neuf cent septante, publié aux annexes du Moniteur Belge du deux juillet suivant, sous le numéro 2026-4.

**2) LA COMMUNE DE SCHAERBEEK,**

qui représente par son collège des Bourgmestre et Echevins, au nom duquel agissent :

1<sup>o</sup> Monsieur Roger NOLS, Bourgmestre, demeurant à Schaerbeek, rue Van Schoor, 124

2<sup>o</sup> Monsieur Léon WEUSTENRAAD, Echevin des Travaux Publics, demeurant à Schaerbeek, boulevard Auguste Reyers, 205

3<sup>o</sup> Monsieur Henri LEGEIN, Secrétaire Communal, demeurant à Schaerbeek, rue Smekens, 112  
en vertu des délibérations du Conseil Communal des quinze juin mil neuf cent septante-deux et vingt-deux décembre mil neuf cent septante-deux, approuvant la conclusion d'une convention en vue de la construction d'un immeuble à appartements multiples de caractère social dont question infra, approuvée par arrêté royal du vingt-trois janvier mil neuf cent septante-trois, publié au Moniteur Belge du sept avril mil neuf cent septante-trois.

**SECTION I**

**EXPOSE — CONSTRUCTIONS — DESCRIPTION — QUOTITES**

**CHAPITRE I**

**EXPOSE PRELIMINAIRE**

La Commune de Schaerbeek déclare être propriétaire du bien suivant :

**DESCRIPTION :**

COMMUNE DE SCHAERBEEK : Un terrain à bâtir sis entre les rue du Progrès et Gaucheret et le prolongement du tunnel Quatrecht, contenant en superficie d'après mesurage trente-sept ares trente-trois centiares deux dixmilières, cadastré ou l'ayant été section E parties des numéros 15 c13, 15 g11, 15 h11, 15 y14, 15 z14, 15 c15, 16 g3,

16 r3, 16 v3, 16 t8, 16 b12, 16 p4, 16 t9, 16 v9, 16 x11, 16 s6 et 16 a11 en ce compris une parcelle de terrain d'une contenance approximative de trois ares quatre vingt-huit centiares à acquérir par la Commune de Schaerbeek de l'Etat belge et sous la condition suspensive de la dite acquisition, tel que ce terrain figure au plan particulier d'aménagement et d'expropriation du quartier ouest de la gare du Nord — îlots 61, 62, 64 à 68, 71 et 72, approuvé par arrêté royal du dix-sept février mil neuf cent soixante-sept.

Tel que figuré sous les lots un et trois au plan ci-annexé dressé par le géomètre expert immobilier André GALLEE à Uccle, avenue Bel Air, 13 en date du neuf octobre mil neuf cent septante-trois.

Toutes les prescriptions urbanistiques relatives à l'immeuble à construire sont restées annexées au plan particulier d'aménagement des susdits îlots ainsi qu'à un acte des Notaires soussignés en date de ce jour, et auxquelles les parties déclarent expressément se référer.

#### ORIGINE DE PROPRIETE :

La Commune de Schaerbeek est propriétaire du terrain ci-dessus pour l'avoir acquis en diverses parties comme suit ci-après :

a) sous plus grande contenance (partie de l'ancien numéro 46 rue Gaucheret) de la société de personnes à responsabilité limitée « Etablissements J. De Decker en liquidation » à Schaerbeek, aux termes d'un jugement d'expropriation rendu par le Juge de Paix du premier canton de Schaerbeek, le vingt-deux juin mil neuf cent septante-trois, transcrit au troisième bureau des hypothèques de Bruxelles, le cinq juillet mil neuf cent septante-trois, volume 7416, numéro 3.

b) de la société coopérative « Société Coopérative de Locataires et de Construction d'Habitations et Logements Familiaux » à Schaerbeek (anciens numéros 48, 50 et 56 rue Gaucheret et rue du Progrès, numéro 185) aux termes d'un acte administratif passé devant Monsieur Roger Nols, Bourgmestre de la Commune de Schaerbeek, le quatorze février mil neuf cent septante-trois, transcrit au troisième bureau des hypothèques à Bruxelles le vingt-un février mil neuf cent septante-trois, volume 7324, numéro 1.

c) de Madame Philippine Jeanne Louise Coriat, veuve de Monsieur Léopold Guillaume Cuvelier à Schaerbeek et de Monsieur Marcel Philippe Léopold Cuvelier à Schaerbeek (ancien numéro 52 rue Gaucheret) aux termes d'un acte passé devant Monsieur Jan De Coux, commissaire au comité d'acquisition d'immeubles à Bruxelles, le dix-huit décembre mil neuf cent septante-deux, transcrit au troisième bureau des hypothèques de Bruxelles le vingt-deux janvier mil neuf cent septante-trois, volume 7306, numéro 2.

d) de Monsieur Willem Mostin et son épouse Madame Jeanne Magdalena Yvonne Verpoorten à Berg (ancien numéro 58 rue Gaucheret) aux termes d'un acte passé devant le susdit Monsieur Jan De Coux, le quatorze mai mil neuf cent septante-trois, transcrit au troisième bureau des hypothèques de Bruxelles le six juin mil neuf cent septante-trois, volume 7374, numéro 22.

e) sous plus grande contenance (partie de l'ancien numéro 60 rue Gaucheret) de Monsieur Henri Etienne Borgers et son épouse Madame Ludovic Thérésia Celestina Nyns à Schaerbeek, aux termes d'un acte passé devant le susdit Monsieur Jan De Coux le vingt-un mars mil neuf cent septante-trois, transcrit au troisième bureau des hypothèques de Bruxelles le six avril mil neuf cent septante trois, volume 7334, numéro 32.

f) sous plus grande contenance (l'ancien numéro 54 rue Gaucheret et partie du numéro 183 rue du Progrès) de la société coopérative de Locataires précitée, aux termes d'un acte administratif passé devant Monsieur Gaston Williot, Bourgmestre de la Commune de Schaerbeek, le dix-sept mars mil neuf cent soixante-sept, transcrit au troisième bureau des hypothèques de Bruxelles le vingt-un avril mil neuf cent soixante-sept, volume 6312, numéro 15, suivi d'un acte passé devant le susdit Monsieur Gaston Williot, contenant approbation de la vente ci-dessus en date du quatorze septembre mil neuf cent soixante-sept, transcrit au même bureau le quatre octobre mil neuf cent soixante-sept, volume 6383, numéro 5.

g) sous plus grande contenance (ancien numéro 187 rue du Progrès) de Monsieur Jules Henri Justin Volon et son épouse Madame Suzanne Quensier à Rixensart, aux termes d'un jugement d'expropriation rendu par le Juge de paix du premier canton de Schaerbeek, le vingt-un mai mil neuf cent septante-trois, transcrit au troisième bureau des hypothèques de Bruxelles le quatre juin mil neuf cent septante-trois, volume 7386, numéro 20.

h) sous plus grande contenance (ancien numéro 189 rue du Progrès) de Monsieur René Jacques Louis Spronck à Liège et Madame Renée Louise Josée Spronck, épouse de Monsieur Robert Fernand Julien Antoine à Herstal, aux termes d'un acte passé devant le susdit Monsieur Jan De Coux, le vingt-huit février mil neuf cent septante-trois, transcrit au troisième bureau des hypothèques à Bruxelles le vingt-un mars mil neuf cent septante-trois, volume 7324, numéro 19.

La Commune de Schaerbeek doit encore acquérir de l'Etat Belge une parcelle de terrain située derrière l'alignement de la rue du Progrès, d'une contenance de trois ares quatre-vingt-huit centiares.

## CONDITION SUSPENSIVE

En conséquence :

Le présent acte de base est fait sous la condition suspensive de l'acquisition par la Commune de Schaerbeek de la susdite parcelle de terrain d'environ trois ares quatre-vingt-huit centiares appartenant actuellement à l'Etat Belge.

La réalisation de cette condition sera suffisamment prouvée à l'égard de tous par la transcription au bureau des hypothèques compétent de l'acte de cession de la dite parcelle par l'Etat Belge à la Commune de Schaerbeek.

Il en sera de même pour tous les actes de vente de quotités indivises dans le terrain et dans les constructions à y ériger qui seraient réalisés avant l'accomplissement de la dite formalité de transcription.

## CHAPITRE II

## RENONCIATION AU DROIT D'ACCESSION

Dans le cadre de la politique de rénovation de la Commune, de modernisation urbaine et d'assainissement du quartier, et dans le but de créer un certain nombre de logements sociaux, les parties ont requis les notaires sus-signés d'acter la convention directement intervenue entre la Commune et la S.A. Entreprises Amelinckx, cette convention et ses annexes ont été déposées au rang des minutes du Notaire WETS en en vertu d'un acte de dépôt reçu ce jour par les Notaires Wets et Delbecque soussignés.

Cette convention a été approuvée par le Conseil Communal de Schaerbeek en délibération des quinze juin mil neuf cent septante-deux et vingt-deux décembre mil neuf cent septante-deux, approuvées par arrêté royal en date du vingt-trois janvier mil neuf cent septante-trois.

Ladite convention régit les droits et obligations respectifs de la Commune et de Amelinckx et les relations juridiques des tiers acquéreurs avec les parties à la convention. Les droits et obligations qui résultent de leur acquisition pour ces tiers sont repris : au présent acte de base ou dans le compromis de vente, ou l'acte authentique de vente et leurs annexes.

Pour ce qui concerne la commune, seules prévaudront les clauses conventionnelles en cas de contradiction entre la convention et le présent acte de base.

Amelinckx se propose d'ériger à ses frais, risques et périls, sur le terrain décrit ci-dessus, un immeuble à appartements multiples comportant cinq socles pour garages, bureaux et commodités dont un en sous-sol, un socle complémentaire pour esplanade et vingt-trois étages pour les habitations.

A cet effet, la Commune de Schaerbeek déclare :

a) renoncer en faveur de Amelinckx qui accepte, au droit d'accession concernant le terrain dont question à exposé Préliminaire, sauf pour les quotités dans le dit terrain à rattacher à la bibliothèque communale sise au socle du rez-de-chaussée à exécuter pour le compte de la commune de Schaerbeek, suivant convention particulière intervenue entre Amelinckx et la Commune de Schaerbeek.

b) s'engager à vendre pour quitte et libre de toutes charges privilégiées quelconques aux acquéreurs des biens privatifs que Amelinckx désignera, les quotités de terrain rattachées à ces biens et déterminées dans l'acte de base.

c) autoriser Amelinckx à ériger sur le terrain précédemment décrit l'immeuble dont la description détaillée suit.

La Commune de Schaerbeek autorise la société anonyme « Entreprises Amelinckx » à renoncer, pour tout ou partie, au profit des acquéreurs des parties privatives dans l'immeuble à construire, au bénéfice total ou partiel des droits qui lui sont conférés présentement, étant toutefois précisé que les prescriptions urbanistiques et les clauses et conditions spéciales et servitudes qui pourraient grever l'immeuble en question, ainsi que toutes les dispositions légales ou réglementaires édictées ou à édicter par les autorités compétentes en la matière, devront être scrupuleusement respectées.

La société anonyme « Entreprises Amelinckx » reconnaît par l'organe de son représentant, parfaitement connaître ces prescriptions urbanistiques, clauses et conditions spéciales et dispense expressément les notaires soussignés de leur en donner plus ample description à ce sujet.

## CHAPITRE III

## CONSTRUCTIONS - PERMIS DE BATIR - PLANS

1. La société anonyme « Entreprises Amelinckx » a décidé de construire ou de faire construire sur le terrain pré-décrété un immeuble à appartements multiples avec garages, bureaux et bibliothèque communale au socle du rez-

de-chaussée, etcetera..., soumis au régime de la loi du huit juillet mil neuf cent vingt-quatre, formant l'article 577 bis du Code Civil, et qui sera dénommé immeuble « NORD » Bloc I.

2. La société anonyme « Entreprises Amelinckx » réalisera pour son compte et à ses frais les constructions susdites. A cet effet, le terrain affecté au complexe immobilier sera divisé en trente mille/trente millièmes (30.000/30.000èmes) et les parties communes générales-constructions à l'ensemble du complexe en cent mille/cent millièmes (100.000/100.000èmes).

Il résulte de ce qui précède que chacun des biens privés composant l'immeuble comprendra des parties privatives et des parties communes.

3. Le permis de bâtir relatif à l'immeuble objet du présent acte a été délivré par le Collège des Bourgmestre et Echevins de la Commune de Schaerbeek le vingt-sept avril mil neuf cent septante-trois et porte le numéro 306B/64/SJM.

4. Et à l'instant la société anonyme « Entreprises Amelinckx » nous a remis pour être annexés aux présentes onze plans dont l'énumération suit, dressés par Monsieur Claude EMERY, architecte, demeurant à Bruxelles, boulevard Emile Jacqmain 162, et qui ont été signés « ne varietur » par les comparants et par les notaires soussignés, pour demeurer annexés au présent acte et être enregistrés en même temps que lui.

- plan numéro 3.2 : socle sous-sol
- plan numéro 3.3 : socle rez-de-chaussée
- plan numéro 3.4 : socle premier
- plan numéro 3.5 : socle deuxième
- plan numéro 3.6 : socle troisième
- plan numéro 3.7 : esplanade
- plan numéro 3.8 : étage type
- plan numéro 3.8.18 : dix-huième étage
- plan numéro 3.10 : coupe générale
- plan numéro 3.11 : implantation
- plan numéro 3.12 : implantation.

## CHAPITRE IV

### REMARQUES

1. Les descriptions qui suivent ont été faites sur base des plans annexés au présent acte.
2. Chaque bien privatif comprend des quotités dans le terrain d'assiette du complexe et des quotités dans les parties communes générales du complexe, sauf les exceptions figurant dans le corps de la description.

Sont parties communes, d'une manière générales, le terrain, ainsi que toutes les parties et éléments indiqués comme communs dans le règlement général de copropriété, et notamment tous les locaux, parties et éléments qui sont affectés à l'usage commun ou à l'utilisation commune des copropriétaires pour autant qu'ils existent.

### PLAN 3.2. — SOCLE SOUS-SOLS.

#### Parties communes.

Rampes d'accès pour automobiles du sous-sol vers le rez-de-chaussée, les aires de roulage, un local dénommé h.t. (haute tension), la cabine h.t. (haute tension) abonnés, un local « comptage électricité », un local « groupe hydrophore », le local R.T.T. (téléphones), les diverses fosses des ascenseurs, les escaliers d'accès à l'étage supérieur, la fosse du monte-charge avec sa machinerie, un sas.

#### Parties privatives.

1) Les garages peintures dénommés GP n° 107 à 125, 138 à 167, 171 à 176 et 181.  
Le GP 120 est grevé d'une servitude de passage en faveur de la société distributrice d'électricité pour câble, transfo etcetera... les emplacements suivants sont grevés d'une servitude de passage en faveur des caves suivantes :

- l'emplacement GP 181 au profit de la cave C 304
- l'emplacement GP 116 au profit de la cave C 290
- l'emplacement GP 146 au profit de la cave C 285
- l'emplacement GP 171 au profit de la cave C 328
- l'emplacement GP 170 au profit de la cave C 329.

- 2) Les garages boxes à deux voitures dénommés GB n° 126 à 137 et 177 à 180, avec leurs volets.
- 3) Les garages peinture dénommés GP n° 168, 169 et 170 pouvant être transformés en locaux techniques. Dans ce cas, la répartition des charges pour ce GP et ses quotités tombera à charge de la communauté.
- 4) Les caves dénommées C n° 276 à 329 et 338 à 357.

5) Les caves dénommées C n° 330 à 337 pouvant être transformés en local technique. Au cas où le local technique serait réalisé une extension y afférente est prévue, telle que figurée à titre indicatif sur ce plan.

### PLAN 3.3. — SOCLE REZ-DE-CHAUSSEE.

#### Parties communes.

Rampes d'accès pour automobiles vers le socle sous-sol et le premier socle, les aires de roulage, les entrées et sorties pour véhicules, deux locaux pour vélos, voitures d'enfants, etcetera..., un local pour stockage de conteneurs, les deux entrées particulières avec hall, sas et locaux pour les boîtes aux lettres, le monte-chARGE, les cages d'ascenseurs, les cages d'escaliers, les sas, les deux escaliers de secours, dont un public, les deux entrées vers les bureaux, les escaliers vers le sous-sol et le premier socle.

#### Parties privatives.

Le local destiné à la bibliothèque publique ou à tout autre usage compatible avec le caractère de l'immeuble; un vaste local dénommé « bureau » pouvant être cloisonné; les garages peinture dénommés GP n° 75 à 106.

Les emplacements suivants sont grevés d'une servitude de passage en faveur des caves suivantes :

- l'emplacement GP 77 au profit de la cave C 226
- l'emplacement GP 80 au profit de la cave C 227
- l'emplacement GP 81 au profit de la cave C 228
- l'emplacement GP 88 au profit de la cave C 273
- l'emplacement GP 89 au profit de la cave C 274
- l'emplacement GP 93 au profit de la cave C 275
- l'emplacement GP 98 au profit de la cave C 239.

Les caves dénommées C n° 226 à 275.

### PLAN 3.4. — SOCLE PREMIER.

#### Parties communes.

Rampes d'accès pour automobiles vers le socle rez-de-chaussée, les aires de roulage, la trappe d'accès vers la chaudière de chauffage central, les deux escaliers de secours dont un public, les cages d'escalier, les cages d'ascenseurs, les sas, le monte-chARGE.

#### Parties privatives.

- 1) Les garages peinture dénommés GP n° 1 à 15, 16 a et 16 b et 29 à 74.

Les GP 16 a et 16 b devront être la propriété d'un seul propriétaire, on ne pourra les diviser à aucun moment et sous quelque motif que ce soit.

Les emplacement suivant sont grevés d'une servitude de passage en faveur des caves suivantes :

- l'emplacement GP 9 au profit de la cave C 105
- l'emplacement GP 12 au profit de la cave C 222
- l'emplacement GP 71 au profit de la cave C 167
- l'emplacement GP 70 au profit de la cave C 177
- l'emplacement GP 69 au profit de la cave C 178
- l'emplacement GP 68 au profit de la cave C 179
- l'emplacement GP 67 au profit de la cave C 180
- l'emplacement GP 63 au profit de la cave C 221
- l'emplacement GP 61 au profit de la cave C 219
- l'emplacement GP 38 au profit de la cave C 216.

- 2) Les garages boxes à deux voitures dénommés GB n° 17 à 28.

- 3) Les caves dénommées C n° 105 à 183 et 192 à 225.

- 4) Les caves dénommées C n° 184 à 191 pouvant être transformées ensemble en local technique.

Remarque : Les caves ne possèdent aucune quotité dans les parties communes distinctes de celles de la propriété privative dont elles sont une dépendance et ne peuvent être vendues séparément qu'à des propriétaires d'éléments privatifs auxquelles des quotités distinctes sont rattachées.

### PLAN 3.5. — SOCLE DEUXIEME.

#### Parties communes.

La chaufferie avec ses chaudières et accessoires, la trappe d'accès à la chaufferie, la cabine de détente gaz, un local technique ou divers, le monte-chARGE, les deux escaliers de secours dont un public, les cages d'escalier, les cages d'ascenseur, les sas.

#### **Parties privatives.**

Divers locaux dénommés bureaux, salle de conférence et sans dénomination particulière.

#### **PLAN 3.6. — SOCLE TROISIEME.**

##### **Parties communes.**

Les deux escaliers de secours, le monte-chARGE, les cages d'escaliers, les cages d'ascenseur, les sas, les patios.

#### **Parties privatives.**

Divers locaux dénommés bureaux, et sans dénominations particulières.

Il est précisé qu'à tous ces niveaux du socle des accès pourront être pratiqués tels que figurés à titre indicatif sur les différents plans à ces niveaux en faveur de la seconde phase de l'immeuble à construire, la première phase sera donc grevée d'une (de) servitude(s) de passage en faveur de cette seconde phase.

#### **PLAN 3.7. — ESPLANADE.**

##### **Parties communes.**

Les deux escaliers de secours (un escalier public et un de secours), deux locaux pour stockage de containers, un local dénommé « technique et divers », les locaux vide-poubelles, le monte-chARGE, le passage carrossable, un local pour matériel ou divers, les cages d'escaliers, les cages d'ascenseurs, les sas, les deux conciergeries,

— conciergerie n° 1 : living, deux chambres, cuisine, terrasses, vide-poubelle, hall avec armoire, salle de bains, W.C., pas de conduit de fumée, cave n° 1,

— conciergerie n° 2 : living, deux chambres, terrasses, cuisine, salle de bains avec W.C., hall avec armoire, placard, pas de conduit de fumée, vide-poubelle dans les communs, cave n° 56,

la machinerie de l'ascenseur vers les socles inférieurs et accessoires, les bacs à fleurs, les halls d'entrée et intérieurs, le local technique chauffage.

#### **Parties privatives.**

Les caves dénommées C n° 2 à 55 et 57 à 104.

#### **PLAN 3.8. ETAGE TYPE.**

##### **Parties communes.**

Escaliers avec leurs cages, les ascenseurs avec leurs gaines et leurs portes palières, dégagements donnant accès aux divers locaux privatifs décrits ci-après, emplacements compteurs, gaines, canalisations et aéras divers, sas, deux escaliers de secours.

##### **Parties privatives.**

1) Appartements du type A, dénommés selon l'étage, sauf au dix-huitième étage, A1, A2, A3, A4, A5, A6, A7, A8, A9, A10, A11, A12, A13, A14, A15, A16, A17, A19, A20, A21, A22, A23, comprenant : hall d'entrée avec placard, débarras avec vide-poubelles, living, cuisine, deux chambres, salle de bains, W.C., grande terrasse.

2) Appartements du type B, dénommés selon l'étage B1, B2, B3, B4, B5, B6, B7, B8, B9, B10, B11, B12, B13, B14, B15, B16, B17, B18, B19, B20, B21, B22 et B23, comprenant : hall d'entrée avec placard, débarras avec vide-poubelles, dressing, living, cuisine, trois chambres, W.C., salle de bains avec W.C., terrasse.

3) Studios du type C, dénommés selon l'étage C1, C2, C3, C4, C5, C6, C7, C8, C9, C10, C11, C12, C13, C14, C15, C16, C17, C18, C19, C20, C21, C22 et C23, comprenant : hall avec placard, vide-poubelles, salle de bain avec W.C., living avec coin à dormir, terrasse, cuisine, pas de conduit de fumée.

4) Appartements de type D, dénommés selon l'étage D1, D2, D3, D4, D5, D6, D7, D8, D9, D10, D11, D12, D13, D14, D15, D16, D17, D18, D19, D20, D21, D22 et D23, comprenant : hall d'entrée avec placard, débarras avec vide-poubelles, living, cuisine, chambre à coucher, deux terrasses, salle de bains, W.C.

5) Studios du type E, dénommés selon l'étage E1, E2, E3, E4, E5, E6, E7, E8, E9, E10, E11, E12, E13, E14, E15, E16, E17, E18, E19, E20, E21, E22 et E23, comprenant : hall d'entrée avec placard, débarras avec vide-poubelles, salle de bains avec W.C., cuisine, living avec coin à dormir, terrasse, pas de conduit de fumée.

6) Studios du type F, dénommés selon l'étage F1, F2, F3, F4, F5, F6, F7, F8, F9, F10, F11, F12, F13, F14, F15, F16, F17, F18, F19, F20, F21, F22 et F23, comprenant : hall avec placard, débarras avec vide-poubelles, salle de bains avec W.C., cuisine, living avec coin à dormir, terrasse, pas de conduit de fumée.

7) Appartements du type G, dénommés selon l'étage, sauf au dix-huitième étage, G1, G2, G3, G4, G5, G6, G7,

G8, G9, G10, G11, G12, G13, G14, G15, G16, G17, G19, G20, G21, G22 et G23, comprenant : hall d'entrée avec deux placards, vide-poubelles, salle de bains, W.C., cuisine, living, deux chambres à coucher, deux terrasses.

8) Appartements du type H, dénommés selon l'étage H1, H2, H3, H4, H5, H6, H7, H8, H9, H10, H11, H12, H13, H14, H15, H16, H17, H18, H19, H20, H21, H22 et H23, comprenant : hall d'entrée avec deux placards, vide-poubelles, salle de bains, W.C., cuisine, living, deux chambres à coucher, deux terrasses.

9) Studios du type I, dénommés selon l'étage I1, I2, I3, I4, I5, I6, I7, I8, I9, I10, I11, I12, I13, I14, I15, I16, I17, I18, I19, I20, I21, I22 et I23, comprenant : hall d'entrée avec placard, débarras avec vide-poubelles, salle de bains avec W.C., living avec coin à dormir, terrasse, cuisine, pas de conduit de fumée.

10) Studios du type J, dénommés selon l'étage J1, J2, J3, J4, J5, J6, J7, J8, J9, J10, J11, J12, J13, J14, J15, J16, J17, J18, J19, J20, J21, J22 et J23, comprenant : hall d'entrée avec placard, débarras avec vide-poubelles, salle de bains avec W.C., cuisine, living avec coin à dormir, terrasse, pas de conduit de fumée.

11) Appartements du type K, dénommés selon l'étage, K1, K2, K3, K4, K5, K6, K7, K8, K9, K10, K11, K12, K13, K14, K15, K16, K17, K18, K19, K20, K21, K22 et K23, comprenant : hall d'entrée avec placard, vide-poubelles, W.C., salle de bains, cuisine, living, chambre à coucher, deux terrasses.

12) Appartements du type L, dénommés selon l'étage, L1, L2, L3, L4, L5, L6, L7, L8, L9, L10, L11, L12, L13, L14, L15, L16, L17, L18, L19, L20, L21, L22 et L23, comprenant : hall d'entrée avec placard, vide-poubelles, salles de bains, W.C., cuisine, living, chambre à coucher, terrasse.

13) Appartements du type M, dénommés selon l'étage M1, M2, M3, M4, M5, M6, M7, M8, M9, M10, M11, M12, M13, M14, M15, M16, M17, M18, M19, M20, M21, M22 et M23, comprenant : hall d'entrée avec placard, vide-poubelles, dressing, salle de bains, W.C., living, cuisine, deux chambres à coucher, terrasse.

14) Appartements du type N, dénommés selon l'étage N1, N2, N3, N4, N5, N6, N7, N8, N9, N10, N11, N12, N13, N14, N15, N16, N17, N18, N19, N20, N21, N22 et N23, comprenant : hall d'entrée avec placard, débarras avec vide-poubelles, salle de bains, W.C., living, cuisine, deux chambres à coucher, terrasse.

### PLAN 3.8.18. — PARTIE DU DIX-HUITIEME ETAGE.

#### Parties communes.

Pas de changement par rapport à l'étage type.

#### Parties privatives.

Appartement du type A + G réunis, dénommé AG, comprenant : deux halls d'entrée avec placards, deux accès au vide-poubelles, deux salles d'eau, salle à manger, deux chambres à coucher, trois terrasses, salon, deux W.C., cuisine.

Les PLANS 3.10 COUPE, 3.11 et 3.12 IMPLANTATION sont joints au présent acte à titre indicatif.

## CHAPITRE V

Tableau indiquant les parties privatives de l'immeuble avec la quote-part de chacune de ces parties privatives dans les parties communes-constructions et dans le terrain.

#### A) Tableau des quotités dans le terrain.

##### 1. Socle sous-sol :

— chacun des emplacements pour voitures (garages peinture) numérotés GP, 107 à 125, 138 à 167, 171 à 176 et 181, quinze/trente millièmes, soit ensemble huit cent quarante/trente-millièmes	840/30.000
— chacun des emplacements pour voitures (garages peinture) numérotés GP, 168 à 170 (pouvant être transformés en locaux techniques) quinze/trente-millièmes, soit ensemble quarante-cinq/trente millièmes	45/30.000
— chacun des emplacements pour voitures (garages boxes à deux voitures) numérotés GB, 126 à 137 et 177 à 180, quinze/trente-millièmes, soit ensemble deux cent quarante/trente-millièmes	240/30.000

##### 2. Socle rez-de-chaussée :

— le local destiné à la bibliothèque publique : cent cinquante-sept/trente-millièmes	157/30.000
— chacun des emplacements pour voitures (garages peinture) numérotés GP, 75 à 106, quinze/trente-millièmes, soit ensemble quatre cent quatre-vingts/trente-millièmes	480/30.000
— bureaux (voir au numéro 4 ci-après)	

##### 3. Socle premier :

— chacun des emplacements pour voitures (garages peinture) numérotés GP, 1 à 15, 16a, 16b et 29 à 74, quinze/trente-millièmes-cinq/trente millièmes, soit ensemble neuf cent quarante-cinq/trente millièmes	945/30.000
---	------------

— chacun des emplacements pour voitures (garages-boxes à deux voitures) numérotés GB. 17 à 28, quinze/trente-millièmes, soit ensemble cent quatre-vingts/trente-millièmes	180/30.000
<b>4. Socle rez-de-chaussée, deuxième et troisième :</b>	
— divers locaux dénommés bureaux, salle de conférence et sans dénomination particulière, sept mille deux cent quarante-un/trente-millièmes	7.241/30.000
<b>5. A chacun des étages, du premier au vingt-troisième inclus, sauf le dix-huitième pour les types A et G</b>	
— vingt-deux (22) appartements du type A, chacun quatre-vingts/trente-millièmes, soit ensemble mille sept cent soixante/trente millièmes	1.760/30.000
— vingt-trois (23) appartements du type B, chacun nonante-sept/trente millièmes, soit ensemble deux mille deux cents trente-un/trente millièmes	2.231/30.000
— vingt-trois (23) studios du type C, chacun trente-sept/trente-millièmes soit ensemble huit cent cinquante-un/trente-millièmes	851/30.000
— vingt (23) appartements du type D, chacun soixante-quatre/trente-millièmes, soit ensemble mille quatre cent septante-deux/trente-millièmes	1.472/30.000
— vingt-trois (23) studios du type E, chacun trente-sept/trente-millièmes, soit ensemble huit cent cinquante-un/trente-millièmes	851/30.000
— vingt-trois (23) studios du type F, chacun trente-sept/trente-millièmes, soit ensemble huit cent cinquante-un/trente-millièmes	851/30.000
— vingt-deux (22) appartements du type G, chacun quatre-vingts/trente-millièmes, soit ensemble mille sept cent soixante/trente-millièmes	1.760/30.000
— vingt-trois (23) appartements du type H, chacun quatre-vingt-un/trente-millièmes, soit ensemble mille huit cent soixante-trois/trente-millièmes	1.863/30.000
— vingt-trois (23) studios du type I, chacun trente-sept/trente-millièmes, soit ensemble huit cent cinquante-un/trente-millièmes	851/30.000
— vingt-trois (23) studios du type J, chacun trente-six/trente-millièmes, soit ensemble huit cent vingt-huit/trente-millièmes	828/30.000
— vingt-trois (23) appartements du type K, chacun soixante-trois/trente-millièmes, soit ensemble mille quatre cent quarante-neuf/trente-millièmes	1.449/30.000
— vingt-trois (23) appartements du type L, chacun cinquante-un/trente-millièmes, soit ensemble mille cent septante-trois/trente-millièmes	1.173/30.000
— vingt-trois (23) appartements du type M, chacun quatre-vingt-quatre/trente-millièmes, soit ensemble mille neuf cent trente-deux/trente millièmes	1.932/30.000
— vingt-trois (23) appartements du type N, chacun quatre-vingt/trente millièmes, soit ensemble mille huit cent quarante/trente-millièmes	1.840/30.000
— au dix-huitième étage appartement type A + G( cent soixante/trente-millièmes	160/30.000
Total : trente mille/trente-millièmes	30.000/30.000

**B) Tableau des quotités dans les parties communes : constructions. —**

<b>1. Socle sous-sol :</b>	<i>75 X 20</i>
— les septante-cinq emplacement pour voitures, chacun vingt/cent millièmes, soit ensemble mille cinq cents/cent millièmes	1.500/100.000
<b>2. Socle rez-de-chaussée :</b>	
— le local destiné à la bibliothèque publique, mille quatre cent cinquante-huit/cent millièmes	1.458/100.000
— les trente-deux emplacements pour voitures, chacun vingt/cent millièmes, soit ensemble six cents quarante/cent millièmes	640/100.000
— les locaux dénommés bureaux, mille huit cent septante-trois/cent millièmes	1.873/100.000
<b>3. Socle premier :</b>	
— les septante-cinq emplacements pour voitures chacun vingt/cent millièmes, soit ensemble mille cinq cents/cent millièmes	1.500/100.000
<b>4. Socle deuxième :</b>	
— les locaux dénommés bureaux, salle de conférence et sans dénomination particulière, huit mille trois cent quarante-six/cent millièmes	8.346/100.000

**5. Socie troisième :**

— locaux dénommés bureaux et sans dénomination particulière, huit mille huit cent nonante-huit/cent millièmes	8.898/100.000
<b>6. A chacun des étages</b> du premier au vingt-troisième inclus, sauf le dix-huitième pour les types A et G	
— vingt-deux (22) appartements du type A, chacun trois cent six/cent millièmes, soit ensemble six mille sept cent trente-deux/cent millièmes	6.732/100.000
— vingt-trois (23) appartements du type B, chacun trois cent quatre-vingts/dix-millièmes, soit ensemble huit mille sept cent quarante/cent millièmes	8.740/100.000
— vingt-trois (23) studios du type C, chacun cent quarante-un/cent millièmes, soit ensemble trois mille deux cents quarante-trois/cent millièmes	3.243/100.000
— vingt-trois (23) appartements du type D, chacun deux cent quarante-six/cent millièmes, soit ensemble cinq mille six cent cinquante-huit/cent millièmes	5.658/100.000
— vingt-trois (23) studios du type E, chacun cent quarante-un/cent millièmes, soit ensemble trois mille deux cent quarante-trois/cent millièmes	3.243/100.000
— vingt-trois (23) studios du type F, chacun cent quarante-quatre/cent millièmes, soit ensemble trois mille trois cent douze/cent millièmes	3.312/100.000
— vingt-deux (22) appartements du type G, chacun deux cent quatre-vingt neuf/cent millièmes, soit ensemble six mille trois cent cinquante-huit/cent millièmes	6.358/100.000
— vingt-trois (23) appartements du type H, chacun deux cent quatre-vingt neuf/cent millièmes, soit ensemble six mille six cent quarante-sept/cent millièmes	6.647/100.000
— vingt-trois (23) studios du type I, chacun cent quarante-quatre/cent millièmes, soit ensemble trois mille trois cent douze/cent millièmes	3.312/100.000
— vingt-trois (23) studios du type J, chacun cent quarante-un/cent millièmes, soit ensemble trois mille deux cent quarante trois/cent millièmes	3.243/100.000
— vingt-trois (23) appartements du type K, chacun deux cent quarante/cent millièmes, ensemble cinq mille cinq cent vingt/cent millièmes	5.520/100.000
— vingt-trois (23) appartements du type L, chacun cent nonante-quatre/cent millièmes, soit ensemble quatre mille quatre cent soixante-deux/cent millièmes	4.462/100.000
— vingt-trois (23) appartements du type M, chacun trois cent trente-quatre/cent millièmes, ensemble sept mille six cent quatre-vingt-deux/cent millièmes	7.682/100.000
— vingt-trois appartements du type N, chacun trois cent six/cent millièmes, soit ensemble sept mille trente-huit/cent millièmes	7.038/100.000
— appartement au dix-huitième étage type A + G, cinq cent nonante-cinq/cent millièmes	595/100.000
Total : cent mille/cent millièmes	100.000/100.000

## SECTION II

### ACTE DE BASE

**Article 1. — Acte de base - Cahier des charges - Règlement de Co-propriété - Traduction - Cahier Particulier des Charges.**

A) Le présent acte de base comprenant le Cahier des Charges, le Cahier des Charges particulier, le Règlement de copropriété et les plans précis, constitue avec le compromis, l'acte authentique de vente et le descriptif des travaux, la loi des parties.

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

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

D) Une traduction en langue néerlandaise du présent Acte de Base sera établie; en cas de divergence entre le texte français et le texte néerlandais, le texte français prévaudra.

## **Article 2. — Réserve de mitoyenneté.**

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

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

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

## **Article 3. — Eventuelle cession de terrain.**

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

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

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

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

## **Article 4. Servitudes.**

### **A.**

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

### **B.**

La commune de Schaerbeek déclare qu'à sa connaissance il n'existe aucune servitude grevant les biens objet du présent acte de base.

### **C. 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 AMELINCKX. Il en est de même pour toutes canalisations souterraines et les chambres de visite techniquement nécessaires et/ou indispensables à cet égard. Les acquéreurs et usagers ne peuvent revendiquer à ce titre aucune indemnité et ils devront toujours accorder libre accès à leur lot pour permettre tous les travaux qui seraient nécessaires à ces conduites, tuyaux ou canalisations.

### **D. Abris.**

Suivant les prescriptions éventuelles des autorités publiques, les caves et les passages communs indiqués aux plans en annexe pourront être 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 AMELINCKX.

### **E. Cabines à hautes tension - Cabines de détente pour le gaz.**

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

Les locaux où 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 tous moments quelconques.

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

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

F.

La convention conclue entre la Commune de Schaerbeek et Amelinckx précise en ses articles 24a, 26), 36), 37), 38) et 39) c et f, les obligations suivantes :

» Article 24 : a) Les zones de plantation prévues au plan d'aménagement devront être réalisées

» Article 26 : Les communautés des copropriétaires de la phase 1 et de la phase 2 auront l'obligation d'entretenir en bon père de famille la partie commune de la zone verte affectée à l'immeuble.

» A défaut de remplir cette obligation la Commune de Schaerbeek aura le droit de faire effectuer cet entretien aux frais de cette Communauté des copropriétaires.

» Article 36 : Par les présentes, la Commune de Schaerbeek s'engage à constituer à la première demande de Amelinckx, en faveur de l'îlot délimité par un liseré rouge sur le plan de situation, toutes servitudes, sans exception ni réserve, que pourrait entraîner la disposition des lieux à la suite de l'exécution des constructions envisagées.

» Article 37 : a) La Commune de Schaerbeek accepte que les îlots riverains soient grevés au profit de l'îlot délimité par un liseré rouge au plan de situation d'une servitude perpétuelle de passage pour la circulation piétonnière et mécanique des véhicules et appareils des services de sécurité, police, pompiers, propriété publique, des régies eau, gaz, électricité, de la régie des télégraphes et téléphones, de la poste etcetera..., à concurrence d'un poids maximum de trois tonnes et demie.

» Cette servitude s'exercera réciproquement par une passerelle unique y compris sa rampe d'accès, à établir en surplomb de la voirie du côté de la rue Gaucheret à un endroit à fixer de commun accord par la Commune de Schaerbeek et Amelinckx entre les immeubles-tours à partir du socle formant la deuxième phase.

» b) Par dérogation à l'article 20 du Cahier des Charges régissant les cessions immobilières dans le quartier de la Gare du Nord par la Commune de Schaerbeek, Chapitre III, cette passerelle donnant accès à l'îlot, objet des présentes, devra rester libre de tout empêchement de quelque nature que ce soit et sera exclusivement destinée aux passages piétonnier et mécanique tels que prévu ci-dessus. Sans que cette énonciation soit limitative sont exclus toute installation publicitaire, terrasses, cafétaria, bancs, expositions etcetera... Les stipulations contenues dans le b), alinéas 1 et 2 ci-dessus sont également d'application pour ce qui concerne tous les passages publics sur sol privé établis sur les constructions qui font l'objet des présentes.

» c) La passerelle unique sera ancrée au niveau supérieur, à fleur de la dalle supérieure du socle à construire sur l'îlot, objet des présentes.

» La Commune de Schaerbeek imposera au constructeur du socle prévu de l'autre côté de la rue Gaucheret que la hauteur soit pareille à celle du socle construit par Amelinckx de manière à ce que la passerelle unique susdite reliant les deux socles soit parfaitement horizontale.

» Une tolérance de cinq pour cent de différence de niveau sera admise.

» Article 38 : Par suite de la stipulation contenue dans l'article 37, il est dit que pour ce qui concerne la participation aux frais d'édification de cette parcelle ceux-ci seront partagés par moitié entre les deux îlots.

» La répartition des frais entre les propriétaires des constructions érigées dans un îlot se fera au prorata des mètres cubes de construction privative dont chacun d'eux est propriétaire.

» Article 39 : **Dérogations au cahier des charges régissant les cessions immobilières dans le quartier de la gare du Nord par la Commune de Schaerbeek.**

» c) En complément à l'article 32, il est stipulé que 15% au moins de la surface du socle seront aménagés en zone verte à l'exclusion d'arbres à haute tige.

» f) En rapport avec l'article 25, tous les services des immeubles, magasins, dépôts, etcetera... devront se faire soit par l'intérieur du socle soit par une voirie située dans les zones de recul par une voirie située dans les zones de recul sises du côté de la rue du Progrès et/ou de la rue Gaucheret.

» A ce sujet, il est expressément stipulé que Amelinckx aura la faculté d'exécuter l'une ou l'autre de ces possibilités.

» Subsidiairement à l'article 37, il est précisé que la passerelle donnant accès au socle au niveau de l'esplanade, cette esplanade sera grevée d'une servitude de passage piétonnière et mécanique pour les véhicules précisés à l'article 37 : l'assiette de ces servitudes sera déterminée postérieurement. »

#### **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-dessus 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 intérieurs, à l'exclusion des gros murs, voiles, colonnes et poutres en béton;
- les revêtements et les garde-corps des balcons et de toutes terrasses, y compris celles construites sur le toit;
- les portes palières, les portes intérieures, les portes de dépendances privatives au sous-sol;
- les menuiseries et quincailleries;
- les installations sanitaires et de chauffage desservant le lot;
- les installations du parlophone et de l'ouvre-porte;
- les canalisations d'eau froide et chaude, de gaz et d'électricité, de chauffages à l'usage exclusif d'un lot dans leur section se trouvant dans le lot desservi;
- les compteurs à l'usage d'un seul lot.

Sont également privatifs les accessoires à l'usage des lots et se trouvant en dehors de ces derniers, notamment :

- les sonneries aux portes d'entrée des appartements;
- les boîtes aux lettres dans le hall d'entrée commun; sauf les parties de ces éléments qui seraient à usage commun.

#### **Article 6. — Choses communes.**

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

- le terrain bâti et non bâti, les fondations et les gros murs; l'armature bétonnée de l'édifice et les hourdis;
- les revêtements et la décoration des façades;
- les échelles ou escaliers de secours;
- le gros-œuvre des terrasses, balcons et des aires d'accès aux garages;
- les accès à l'immeuble y compris les accès aux garages, aux cours intérieures, en ce compris les portes et clôtures de ces accès;
- les gaines et têtes de cheminées;
- les gitages;
- les toitures de l'immeuble, des garages ou des dépendances avec leur recouvrement et les tuyaux de descente;
- le réseau général d'égouts, les fosses, les canalisations de gaz, eau, électricité, de téléphone, de radio, de télévision;
- l'installation de chauffage, d'eau chaude, et tous les accessoires;
- les cages d'escaliers;
- l'installation complète des ascenseurs avec leurs accessoires et la trémie desservant les appartements aux étages;
- antenne de radio et de télévision;
- les locaux éventuels pour voitures d'enfants et vélos;
- les emplacements pour compteurs;
- la conciergerie;
- les parlophones, ouvre-portes et sonneries à l'entrée commune dans leur partie à usage commun;
- toutes les parties de l'immeuble abritant ou desservant les installations de l'immeuble qui ne sont pas à l'usage exclusif d'un seul lot.

#### **Article 7. — Règle d'interprétation.**

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

#### **Article 8. — Agrandissement éventuel du terrain.**

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

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

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

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

#### **Article 9. — Interdiction de vendre et de louer - Autorisations.**

Sans intervention ni recours contre AMELINCKX :

A) Dans un but antispéculatif, il sera interdit aux acquéreurs de lots privatifs dans l'immeuble, de mettre ceux-ci en vente ou en location avant d'avoir obtenu une autorisation expresse du Collège des Bourgmestre et Echevins de la Commune de Schaerbeek, et ce pendant un délai de cinq ans à compter de la date des présentes.

B) En cas d'infraction à l'autorisation de vendre, le vendeur et/ou ses ayants droit à tous titres seront redevables à la Commune de Schaerbeek d'une indemnité irréductible de mille cinq cents francs par mètre carré.

Cette indemnité sera indexée et pourra être révisée, conformément aux articles dix-neuf et vingt de la convention d'entreprise intervenue entre AMELINCKX et la Commune, laquelle convention a été déposée ainsi qu'il a été dit en l'exposé préalable. Il est notamment stipulé que :

« toute révision se fera suivant l'article 4 de l'arrêté royal du premier juillet mil neuf cent soixante-neuf organisant la protection des personnes qui acquièrent ou construisent des habitations sociales ou des habitations y assimilées (Moniteur du quinze juillet mil neuf cent soixante-neuf) » et que « les prix visés aux articles dix-huit et dix-neuf sont fermes et pas sujets à révision jusqu'au vingt-neuf février mil neuf cent septante-deux. »

C) En cas d'infraction à l'interdiction de louer, le propriétaire et/ou ses ayants droit à tous titres seront redevables à la Commune de Schaerbeek d'une indemnité mensuelle de deux mille francs par tranche indivisible de cent mètres carrés.

### **SECTION III**

## **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, les taxes sur la valeur ajoutée et de bâtisse, aux taux en vigueur au moment de la signature du compromis, les frais d'acte, les honoraires notariaux, le coût de tous les raccordements d'utilité publique, l'aménagement des zones vertes et des voiries.

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

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

#### **Article 1.**

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

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

#### **Article 2.**

La société venderesse, la S.A. ENTREPRISES AMELINCKX, entreprise de construction, agréée par Arrêté Ministériel du vingt-trois octobre mil neuf cent soixante-huit, dans la classe huit, 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'ACHETEUR à la Caisse de Dépôts et de Consignations dans les quinze jours de la demande qui lui en est faite par 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, AMELINCKX a droit à titre d'indemnité, due par l'ACHETEUR, à un intérêt au taux légal sur le montant du cautionnement dont il n'a pas été donné mainlevée.

Passé ce délai de trois mois à compter de la demande, l'ACHETEUR devra en outre, par application de l'article 1152 du Code Civil, payer des dommages et intérêts forfaitaires à AMELINCKX de :

- A) vingt mille francs (20.000 francs) pour un appartement à une chambre à coucher.
- B) vingt-cinq mille francs (25.000 francs) pour un appartement à deux chambres à coucher.
- C) trente mille francs (30.000 francs) pour un appartement à trois chambres à coucher.
- D) quinze mille francs (15.000 francs) pour un studio.

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

### Article 3.

#### RECEPTION DES TRAVAUX.

##### A. Réception des parties privatives.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

h) Ne peuvent pas faire obstacle à la réception provisoire :

— les retouches éventuelles à exécuter aux peintures, enduits, plafonnage, tapissage, carrelage, parquets, etcetera;

— les essais à effectuer aux ascenseurs et installations de chauffage;

les menus travaux encore à exécuter.

i) A défaut d'accord des parties sur la réception des travaux, le litige sera soumis à l'arbitrage d'un expert désigné de commun accord par les parties, ou à défaut d'accord par le Président du Tribunal de Bruxelles compétent, saisi à la requête de la partie la plus diligente.

L'expert devra rendre sa sentence dans un délai de trente jours à dater de sa désignation. S'il ne le peut, il pourra être pourvu à son remplacement. Les frais et honoraires de l'expert sont toujours à partager par moitié entre AMELINCKX et l'ACHETEUR. La sentence de l'expert sera rendue en dernier ressort.

La présente clause ne sera pas d'application en ce qui concerne la Commune de Schaerbeek.

##### B. Réception des parties communes.

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

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

Le cogérant et s'il n'en existe pas le gérant sera autorisé et aura l'obligation de procéder au nom de la communauté à la réception des parties communes de l'immeuble dans les trente jours de la désignation du cogérant, le gérant en avertira Amelinckx par lettre recommandée.

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 sont en état d'être réceptionnées il sera procédé contradictoirement à la réception provisoire ou définitive consignée dans un procès-verbal de réception dans lequel chaque refus de réceptionner devra être détaillé de manière circonstanciée.

En cas de désaccord entre parties, le différend sera porté devant un arbitre désigné à l'amiable.

Si aucun accord n'intervient concernant la désignation de l'arbitre, ce dernier sera désigné par le Président du Tribunal de Bruxelles compétent, et ceci, à la requête de la partie la plus diligente.

L'arbitre devra dans les trente jours de sa désignation rendre sa sentence.

Au cas où ceci lui serait impossible, son remplacement peut être prévu.

Les frais et honoraires de l'arbitre seront toujours supportés par moitié par chacune des parties. La sentence de l'arbitre sera rendue en dernier ressort.

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.

#### **Article 4.**

A défaut de livraison de la partie privative en état d'habitabilité dans le délai fixé, et sauf cas de force majeure et cas fortuit, l'ACHETEUR aura droit à des dommages et intérêts pour retard, fixés forfaitairement à 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 AMELINCKX.

L'ACHETEUR 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'ACHETEUR sera, par le seul fait de son acquisition, subrogé dans les droits et obligations résultant des présentes et de ses compléments; toute stipulation conventionnelle qui serait contraire aux dispositions de la loi du neuf juillet mil neuf cent septante-un ou de l'arrêté royal du vingt-un octobre mil neuf cent septante-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 AMELINCKX tous les frais, droits, honoraires, taxes et amendes que cette dernière justifiera avoir payés.

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

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

#### **Article 7.**

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

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

Tous frais afférents à une inscription conventionnelle ou à une inscription d'office seront à charge exclusive de l'ACHETEUR.

Toutes cessions de rang ou mainlevées hypothécaires seront signées au siège social ou administratif de AMELINCKX aux frais de l'ACHETEUR.

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

#### **Article 8.**

Ne sont pas compris dans le prix total repris au compromis de vente, les frais afférents au pré-chauffage, l'intervention dans et les raccordements à l'antenne T.V./radio, les compteurs privatifs gaz, eau et électricité conformément aux documents sus-indiqués. Sont également exclus les éventuels travaux supplémentaires commandés par l'ACHETEUR.

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

#### **Article 9. — Conditions de l'autorisation de bâtir.**

##### **1) En ce qui concerne l'enlèvement des immondices.**

a) Les containers à prévoir seront du type D.I.N. d'une capacité de onze cents litres.

Si les immondices ménagères ne sont pas soumises à la perception d'une redevance, il n'en est pas de même pour les déchets commerciaux et industriels, lesquels seront issus des locaux à usage de bureaux. Il est donc important de pouvoir distinguer la source des déchets par container présenté à la collecte. Si cette distinction n'est pas possible compte tenu de l'implantation des gaines, il appartiendra au syndic de l'immeuble, en accord avec le service de Propreté publique de l'Agglomération d'établir le volume des déchets commerciaux suivant l'activité des firmes ou suivant la surface occupée.

b) Le vidange des containers doit être réalisable sur une surface dure, facilement accessible aux camions, sans devoir nécessiter une manœuvre de marche arrière pour ceux-ci au niveau de la voirie actuelle.

**2) En ce qui concerne l'immeuble à appartements multiples et à usage de bureaux, telles qu'elles ressortent du rapport 172 du service d'incendie de l'agglomération de Bruxelles.**

**1. Sous-sol :**

1. 1. Tous les emplacements des portes coupe-feu indiqués sur les plans doivent être scrupuleusement respectés.
1. 2. Les extincteurs seront munis d'une charge de poudre polyvalente d'au moins six kilogrammes.  
Trois extincteurs supplémentaires seront répartis dans le parking.

**Rez-de-chaussée :**

2. 1. Lors de la mise en service de la bibliothèque et des bureaux, une visite sera effectuée par notre service de prévention afin de déterminer l'emplacement des extincteurs.

**3. Premier étage-socle :**

3. 1. Idem que le point 1. 2. du présent rapport.

**4. Etage type :**

4. 1. Les séparations entre les terrasses doivent être amovibles et rien ne peut entraver leur ouverture.

**5. Défense hydraulique :**

5. 1. Les colonnes sèches doivent être transformées en colonnes humides (le point le plus défavorisé devra pouvoir fournir une pression de deux kilos cinq cent grammes/centimètres carrés à l'hydrant.  
A chaque niveau, il sera piqué sur ces colonnes, un hydrant NBN 571, avec raccord Storz de cinquante-deux millimètres.

**6. Ascenseurs à appel prioritaire :**

6. 1. Dans chaque compartiment un des ascenseurs sera prévu pour être utilisé par les services d'incendie.

**7. Cages d'escaliers intérieures (ventilation) :**

7. 1. Deux baies débouchant à l'air libre seront prévues, l'une en dessous et l'autre au-dessus de chaque cage.  
Ces baies seront normalement fermées et ont une section de un mètre carré minimum. Le dispositif d'ouverture de chacune de ces baies est pourvu à chaque étage d'une commande manuelle facilement accessible et simultanément par commande automatique par détection de fumée.

**Article 10.**

La construction de l'immeuble dont le bien présentement vendu fait partie est à considérer comme ayant commencé le onze septembre mil neuf cent septante-trois, pour les besoins des présentes.

## SECTION IV

# 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'ACHETEUR suivant l'appellation « clé sur porte », il est basé sur :

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

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

Une tolérance à 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'ACHETEUR pourra demander la résiliation du contrat, mais, sans aucune indemnité de quelque nature que ce soit, l'obligation de AMELINCKX se limitant au remboursement des sommes déjà encaissées par lui.

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

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

**C) Les dispositions du présent cahier des charges.**

**Article 3.**

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

Toute modification dans les travaux ou dans les matériaux à fournir doit être demandée à AMELINCKX, quarante jours au moins avant la date prévue pour l'exécution du travail ou l'arrivée sur le chantier des matériaux de construction, pour lesquels une modification est souhaitée par l'ACHETEUR.

Si ce délai de préavis n'est pas respecté, AMELINCKX ne devra pas satisfaire à la demande de modification.

**Article 4.**

Tous les travaux ou fournitures modificatives ou supplémentaires devront être agréés au préalable par AMELINCKX et payés au comptant par l'ACHETEUR lors de l'envoi de la facture.

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

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'ACHETEUR et AMELINCKX renoncent purement et simplement à tout recours en ce qui concerne les conditions et prix convenus librement entre parties.

Les travaux supplémentaires seront majorés des taxes ou impôts en vigueur au moment de la facturation même si la confirmation initiale stipule une autre modalité de taxation. Les suppressions éventuelles s'entendent invariably toutes taxes/impôts compris au jour du décompte, même si au jour de la confirmation initiale d'autres modalités de taxation étaient d'application.

**Article 5.**

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

**Article 6.**

L'ACHETEUR peut, avec l'accord de AMELINCKX supprimer certaines fournitures ou renoncer à certains travaux prévus au descriptif des travaux. Il en avertira par écrit AMELINCKX dans le délai prévu à l'article 3.

**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 AMELINCKX

**Article 8.**

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

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

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

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

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

#### **Article 9.**

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

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

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

#### **Article 10.**

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

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

#### **Article 11.**

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

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

De même il supportera seul les dédommages éventuels.

#### **Article 12.**

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

#### **Article 13.**

AMELINCKX établira les clôtures conformément aux règlements en la matière.

#### **Article 14.**

AMELINCKX est réputé s'être informé auprès des organismes de l'emplacement des conduites, câbles et installations de tous genres qu'il pourrait rencontrer au cours de ses travaux.

#### **Article 15.**

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

#### **Article 16.**

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

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

La présente énumération n'est pas limitative.

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

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

### **CHAPITRE III**

## **OBLIGATIONS DE L'ACHETEUR**

### **1. MISE A LA DISPOSITION DES PARTIES INDIVISES DU TERRAIN.**

#### **Article 17.**

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

## 2. PAIEMENT DU PRIX.

### Article 18.

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

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

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

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

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

### Article 19.

En cas de retard de paiement, il est expressément convenu, dès à présent, que la somme venue à échéance produira intérêt, de plein droit, et sans mise en demeure préalable, au profit de AMELINCKX au taux de un 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'acheteur n'effectue pas le choix de ses matériaux de parachèvement dans le délai lui imparti par AMELINCKX.

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

### Article 20.

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

### Article 21.

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

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

### Article 22.

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

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

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

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

### Article 23.

Tous paiements à AMELINCKX devront être faits en espèces ayant cours légal ou par versements à son compte chèque postal ou à son compte en banque.

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

### Article 24.

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

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

### Article 25.

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

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

3) En cas de manquement à l'obligation ci-dessus et aux obligations résultant du compromis de vente AMELINCKX aura le droit d'arrêter immédiatement les travaux, de poursuivre la résolution judiciaire du compromis de vente aux torts et griefs de l'ACHETEUR et de lui réclamer les dommages et intérêts fixés forfaitairement et irréductiblement au dit compromis de vente.

4) Si AMELINCKX avait pris inscription pour tout ou partie du montant de l'acquisition, il consentirait, soit à céder son rang d'inscription au bailleur de fonds, soit à prendre inscription en second rang après l'inscription prise au profit du bailleur de fonds, pour autant toutefois que le montant d'hypothèque total ne dépasse pas le prix d'achat de l'appartement, frais d'acte, droits de mutation, etcetera... déduits.

Le tout à charge pour l'acheteur de se conformer aux stipulations du cahier des charges particulier en ce domaine.

### 3. RECEPTION DES TRAVAUX.

#### A. Réception des parties privatives.

##### Article 26.

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

##### Article 27.

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

#### B. Réception des parties communes.

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

##### Article 28. — Modifications aux constructions.

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

- a) La construction d'un ou plusieurs étages (ou parties 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 parties 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 des locaux, espaces et appareillages communs.
- h) L'ajout 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) AMELINCKX a le droit, en tout 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 un des immeubles ou les deux. Cette énonciation n'est pas du tout limitative.

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

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

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

Ce lot ainsi constitué pourra être destiné outre au parquage de véhicules, à l'établissement d'un dépôt de marchandises ou objets quelconques, à l'exception de tous dépôts de matières reconnues dangereuses, insalubres ou incommodes.

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

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 des 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 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.

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

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

#### **Article 29.**

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

a) Le nombre des quotités terrain-constructions dans les parties communes attribuées à divers lots privatifs restera toujours inchangé mais le nombre total de quotités terrain-constructions 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 un immeuble de dix étages, il a été attribué à chaque étage mille quotités terrain-constructions 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 terrain-constructions 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 seul modifié le nombre total des quotités terrain-constructions 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 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 acheteurs.

#### **Article 30.**

Au cas ou 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 échoue, les copropriétaires donnent mandat irrévocable avec pouvoir de substitution à AMELINCKX pour établir et signer tous actes de base complémentaires ou modificatifs et tous plans, cahier 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 copropriétaires s'engagent à prêter leur concours à AMELINCKX, si celui-ci était requis par une autorité publique ou judiciaire ou par un notaire, par exemple pour l'établissement d'un Acte de Base complémentaire.

Tout manquement par un copropriétaire 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 d'AMELINCKX pour contraindre le copropriétaire défaillant au respect de ses obligations.

### **Article 32. — Publicité.**

#### **a) Publicité de la bibliothèque.**

La Commune de Schaerbeek pourra signaler la bibliothèque pour autant que ce soit fait de façon compatible avec l'usage résidentiel de l'immeuble.

#### **b) Publicité de AMELINCKX.**

Pendant toute la durée des travaux, et même, après leur achèvement AMELINCKX pourra faire toutes les publicités qu'il jugera utiles pour la vente ou la location des lots privatifs, et ce par tous les moyens usuels de publicité, tels affiche, panneaux, toiles, etcetera... 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, etcetera... Ceci en dérogation aux stipulations du Règlement de Copropriété en son article « Garnissage des fenêtres et balcons ».

#### **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 AMELINCKX.

### **Article 33.**

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

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

A ces conventions conclues par AMELINCKX en exécution du mandat irrévocable évoqué supra, la communauté des copropriétaires ne pourra apporter les 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 AMELINCKX à toute demande d'intervention de la société de radio-télédistribution ou de l'entreprise qui a installé l'antenne, du chef du nom respect par la communauté des propriétaires des conventions conclues par AMELINCKX avec les dites 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 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 AMELINCKX déciderait de placer une antenne de radio-télévision, les règles suivantes seront d'application :

a) Il n'est autorisé qu'une seule antenne collective de télévision et de radio dans l'immeuble. Cette antenne sera placée soit par AMELINCKX, soit par une firme spécialisée choisi par lui.

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

b) Il est convenu que AMELINCKX ou l'installateur peut 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 autre de l'antenne et de ses accessoires dans une proportion à fixer, soit par AMELINCKX, soit par le gérant de l'immeuble, objet du présent Acte de Base.

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

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

Dans pareil cas, les frais de raccordement, voire les frais d'adaptation de l'installation seront à la charge exclusive des 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 incomtant à chaque immeuble étant ensuite faite en proportion du nombre d'appartements par bâtiment.

#### **Article 34. — Ascenseurs.**

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

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

L'(es) installation(s) d'ascenseur se situant et desservant les différents niveaux de socles à usage de bureaux sera(ont) entretenue(s) et éventuellement renouvelé(s) ou remise(s) en état par les propriétaires ou possesseurs des dits bureaux desservis à l'exclusion des propriétaires des appartements.

Les frais d'exploitation et de consommation seront de même à charge des utilisateurs, des propriétaires ou possesseurs des dits bureaux.

#### **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 les lots privatifs, des quotités dans les parties communes.

b) Les « garages-peinture » et box constituent des lots privatifs qui peuvent être vendus comme tout lot privatif.

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

c) AMELINCKX aura le droit de transformer les « garages-peinture » en box. Ce droit est également reconnu à l'ACHETEUR d'un garage-peinture, moyennant l'accord des ACHETEURS des garages-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, etcetera... nécessaires aux canalisations, etcetera...

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

d) Les propriétaires et occupants des « garages-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, AMELINCKX pourra faire en sorte que la propriété ou la jouissance des « garages-peinture » soit partagée entre deux ou plusieurs ACHETEURS (p.e. l'un pendant le jour, l'autre pendant la nuit).

f) a. L'aire de roulage ne peut être encombrée de véhicules ou objets quelconques, le parking y est, entre autre, 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 évacuer le véhicule aux frais, risques et périls de celui qui a commis une infraction et mandate à cette fin le Syndic par les présentes.

Les indemnités versées seront réunies et feront partie du fonds 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 36.— Habitations des concierges.**

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

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

**Article 37. — Mesures de préventions contre l'incendie et la pollution de l'air.**

AMELINCKX pourra convenir de la location et souscrire les contrats nécessaires à cette fin, au cas où les autorités compétentes imposeraient le placement d'extincteurs ou autres appareils contre l'incendie. Les copropriétaires seront tenus de reprendre ces contrats et les frais qui en découlent, prix de location, frais de placement et d'entretien, etc.... à concurrence des quotités qu'ils possèdent dans les parties communes.

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

**Article 38. — Cheminées et foyers ouverts.**

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

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

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

L'utilisation des feux ouverts ne sera possible qu'en 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-un relatif à la création de zones de protections 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.

**Article 39. — Combustibles.**

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 à l'exclusion de la Commune de Schaerbeek sera également tenue de reprendre et de respecter les conventions que AMELINCKX peut avoir conclues en rapport avec la livraison des combustibles pour usage ménager.

**Article 40. — Compteurs privatifs.**

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

b) AMELINCKX peut prévoir des compteurs privatifs et pourra convenir de les acheter, de les louer et de souscrire un contrat d'entretien à leur sujet. Les 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 des compteurs de chaleur, AMELINCKX peut convenir de les louer pour compte des ACHETEURS.

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

## SECTION V

### REGLEMENT DE CO-PROPRIETE

#### CHAPITRE I

##### EXPOSE.

**Article 1.**

Le présent règlement détermine les droits et 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

##### LE STATUT DE L'IMMEUBLE.

**Article 2. — Principes.**

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

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

Toute partie privative est dénommée lot dans le présent règlement.

#### **Article 3. — Lots privatifs sans quotités dans les parties communes.**

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

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

Tous les frais, charges, droits et impôts généralement quelconques seront à charge des copropriétaires sans recours contre AMELINCKX. L'Assemblée Générale de la copropriété décidera alors à la majorité simple de la destination à donner à ces lots.

#### **Article 4. — Choses privatives.**

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 PROPRIETE.**

#### **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 de fenêtres, des volets et persiennes, des vitres en façades, des portes palières donnant accès aux lots par les corridors et paliers communs.

#### **Article 7. — Travaux aux choses communes.**

Il est interdit aux 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 8. — Division des lots privatifs.**

Il est interdit à tous copropriétaires, sauf à ceux du socle, exception faite des propriétaires de caves et d'emplacements de parkings, de diviser un lot, sauf le droit pour AMELINCKX de diviser comme il l'entend les lots privatifs qui seraient restés sa propriété.

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

#### **Article 9. — Destination de certains lots privatifs.**

##### **1. 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'exclusion 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.

## 2. Socles de l'immeuble :

Les socles de l'immeuble peuvent être utilisés pour autant que ce soit possible à des fins 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. Ils pourront être affectés à l'exercice d'activités commerciales aussi bien le commerce de gros que celui de détail, en ce compris les cafés, restaurants, super-marchés, etc..., à l'exercice de toutes activités professionnelles possibles (banques, bureaux de sociétés) ou à l'établissement de tous les bureaux publics ou d'établissements parastataux. Ces éventuelles affectations du lot privatif emportent le droit d'y aménager tous appareils ou installations utiles ou nécessaires (p.ex. frigos).

L'aménagement de ces socles et leur 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.

## 3. Premier niveau au-dessus de l'esplanade :

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.

## 4. Dérogation à la destination de certains lots - exclusivité :

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

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

Chaque propriétaire d'un lot commercial 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) AMELINCKX pourra signer au nom des différents copropriétaires tous actes de base modificatifs et/ou complémentaires et tous autres documents nécessaires.

## Article 10. — Location.

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

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

## Article 11.

En cas de location, par bail écrit ou verbal, le locataire est censé avoir pris connaissance et avoir accepté les dispositions des présentes ainsi que toutes les décisions prises par l'Assemblée Générale et il s'engage à se conformer à toutes les clauses qui y figurent et à toutes les décisions qui seraient prises ultérieurement par l'Assemblée Générale à charge pour le bailleur d'en informer son locataire. Le Gérant n'a de rapport juridique qu'avec les copropriétaires.

## Article 12. — Règles 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 aux balcons ni enseigne, ni réclame, ni linge ou autres objets quelconques.

Des rideaux seront placés à toutes les fenêtres des façades de l'immeuble, sauf pour les bureaux et la bibliothèque dans le socle. Ils seront de teinte neutre, claire et flous et de toute la largeur et la hauteur des fenêtres. Cette disposition ne s'applique pas à AMELINCKX, aussi longtemps que le(s) lot(s) ne sera (seront) pas vendu(s).

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.

Au cas où les 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.

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.

Cette clause n'est pas d'application en ce qui concerne la bibliothèque publique.

**B. Chauffage des lots privatifs à usage d'habitation de bureaux, commerces et bibliothèque.**

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 application des modalités prévues à l'article 27 B.

**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 le louent, devront veiller à ce que quatre-vingts pour cent au moins du sol de la surface habitable de leur lot privatif soient recouverte de tapis.

b) Les occupants des éléments privatifs se garderont d'accoster leurs appareils de radio, télévision, pick-up, etc... et leur amplificateur 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 (p.ex. magasins, bureaux...) devront prendre les mesures nécessaires aux fins d'éviter aux autres occupants de l'immeuble une nuisance anormale (e.a. isolation, etc...).

En outre, ils devront veiller à ce que la destination donnée aux lots privatifs ne soit aucunement en désaccord avec le 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 de l'ascenseur, etc..., ceci étant purement exemplatif.

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

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

Les propriétaires ou exploitants éventuels des socles et du premier étage de l'immeuble, au-dessus de l'esplanade, 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 la dite propriété et dans les parties communes de l'immeuble, à savoir sur la façade du rez-de-chaussée près de l'entrée commune ou sur la porte d'entrée et ses panneaux latéraux.

Dans ce cas, le gérant se réserve le droit de fixer les dimensions de ces affiches et de déterminer l'endroit où elles pourront être placées. Toute publicité et affichage devra au préalable être approuvé par le Collège des Bourgmestre et Echevins.

**E. Enseignes lumineuses 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

du bâtiment, sauf ce qui est prévu ci-avant à l'article 32 du cahier des charges.

b) Cependant, à titre d'exception, une publicité luxueuse et des enseignes lumineuses seront autorisées à l'intérieur des vitrines des socles moyennant l'approbation de AMELINCKX et des autorités compétentes.

c) Ladite exception vaut aussi pour la partie de la façade à rue située au-dessus des vitrines des socles, compte tenu de la réserve émise au b) supra.

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 des socles. En tout état de cause, la lumière et/ou luminosité de ces enseignes ne peuvent gêner de façon manifeste les occupants de l'immeuble.

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

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

#### 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 de 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 échoue, l'accès de son lot privatif aux fins de prendre les dispositions qui s'imposent.

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.

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

#### H. Cours, Jardins et terrasses.

a) AMELINCKX a le droit d'affecter en tout ou en partie les jardins et les cours à la jouissance exclusive de l'un ou l'autre lot privatif 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-propriétaires. Il sera donc fait usage dans la mesure du possible de la signalisation établie par le code de la route.

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

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

## CHAPITRE IV

# ADMINISTRATION DE LA COPROPRIETE

### Section I. L'assemblée générale des copropriétaires.

#### Article 13. — Principles.

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'assemblée.

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 remise 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 septante et un du présent règlement, sauf notification de son changement de domicile, faite au gérant par pli recommandé.

#### Article 16. — Assemblée générale ordinaire.

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

#### Article 17. — Assemblée générale extraordinaire.

L'assemblée générale extraordinaire se réunit chaque fois que le gérant le jugera nécessaire et aussi sur la demande écrite, par pli recommandé qui en sera faite au gérant par les propriétaires représentant 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 prévue à l'article quinze ci-dessus.

#### Article 18. — Organisation de l'assemblée générale.

A) L'assemblée est présidée en principe par le gérant. L'assemblée générale peut, toutefois, se choisir un

autre président parmi les 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/constructions.

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 qui sont au service de la communauté ne peuvent pas représenter un copropriétaire.

#### **Article 19. — Quorum et majorité.**

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

Si une assemblée ne réunit pas le quorum requis, une nouvelle assemblée est convoquée, sur le même ordre du jour, à quinze jours 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.

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

#### **Article 20. — Pouvoirs de l'Assemblée Générale.**

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

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

A titre exemplatif, ces pouvoirs sont notamment les suivants :

- administrer l'immeuble et réglementer son occupation et son entretien en application du présent règlement;
- décider des travaux à effectuer aux parties communes de l'immeuble notamment dans le cadre de l'article 7 ci-dessus;
- décider des travaux quant aux choses communes, que ceux-ci soient nécessaires ou simplement utiles, tel 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...;
- établir ou modifier le règlement d'ordre intérieur et le règlement de la conciergerie;
- 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 conservée par le gérant avec la liste des présences et les procurations, sauf si le procès-verbal est établi par notaire.

Les procès-verbaux seront repris dans un registre et signés par le Président de l'Assemblée Générale et le gérant.

Les copropriétaires pourront obtenir à leurs frais une copie certifiée conforme par le gérant des procès-verbaux de l'assemblée générale, sauf si le procès-verbal est établi par notaire.

#### **Section II. Le Gérant.**

##### **Article 21. — Nomination du gérant.**

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

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

### **Article 22. — Premier gérant.**

Par dérogation à l'article 21 supra, AMELINCKX désigne comme premier gérant de l'immeuble, la S.A. GERIM, dont le siège social est établi à Bruxelles, 82, avenue Jean Dubrucq et élisant domicile pour cet immeuble au dit siège social.

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.

L'assemblée générale statuant comme prévu à l'article septante-deux du présent règlement de copropriété pourra néanmoins mettre fin à cette mission avant le terme prévu ci-dessus, moyennant dédommagement éventuel. 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 la dite gérance. Ces commissaires devront préalablement à l'établissement des décomptes, examiner les pièces justificatives des paiements, comme e.a. 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 cogérant de l'immeuble.

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

- a) soixante-cinq francs par mois, par appartement, studio ou propriété commerciale ou bibliothèque;
- b) douze francs par mois par emplacement de voiture;
- c) quinze cents francs par mois pour tout l'immeuble pour les frais d'administration.

Cette rémunération ainsi fixée est basée sur l'indice des prix à la consommation du royaume, à savoir l'indice du mois de novembre fixé à cent quinze points trente-trois (115,33) et sera automatiquement adaptée proportionnellement à l'indice du premier janvier de chaque année. Ces montants seront de plein droit augmentés ou diminués en tenant compte de l'indice de base.

### **Article 23. — Co-gérant.**

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

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

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

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

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

### **Article 24. — Pouvoirs du gérant.**

Le gérant assume la gestion journalière de l'immeuble se conformant en ceci aux pouvoirs qui lui 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 irrévocabile 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. Comptabilité.

#### Article 25. — Charges communes.

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

- a) A l'entretien, l'usage, la réparation, le renouvellement, l'administration des choses communes.
- b) Aux concierges, tels le salaire, les charges sociales et fiscales, les primes d'assurances, de même que 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 (circuse, aspirateur, tondeuse, poussées, 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 enroulées 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 utilisés 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. — Répartition des charges.

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 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.

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 de chauffage.

b) Il est stipulé en outre que si pour ce qui concerne les frais de chauffage AMELINCKX ne prévoit pas de compteurs de chaleur les frais de chauffage seront à charge des 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 des frais d'utilisation de l'installation de l'eau chaude et froide de la propriété commerciale sera égale à la participation de l'appartement qui possède le plus grand nombre de quotités-constructions dans l'immeuble.

Cette dérogation ne peut être prise en considération si les socles ont été divisés en plusieurs propriétés commerciales plus petites ou s'il est constaté que les installations existantes ont été étendues et/ou si la consomma-

tion 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. — Dérogation à la répartition des frais.**

Lorsqu'il n'existe pas de communication entre les entrées communes de l'immeuble et les locaux situés dans le socle à l'exception des caves et des emplacements de parking par une porte donnant accès au hall commun, les propriétaires de ces locaux ne devront pas intervenir dans les frais d'exécution et d'entretien des halls et des cages d'escaliers. La participation dans les frais de concierge sera toujours obligatoire.

Les propriétaires de locaux qui ne communiquent pas avec l'entrée commune pourront toujours établir cette communication, à leurs frais exclusifs, sous leur 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 œuvre 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 des halls et des cages d'escaliers.

L'élément déterminant de la participation aux frais d'exécution et d'entretien des halls et des cages d'escaliers est donc le fait, qu'il y ait ou non accès aux halls communs.

#### **Article 28 bis. — Dérogations pour la bibliothèque.**

Le lot privatif de la Commune n'interviendra en aucune façon dans les charges communes suivantes :

a) Les frais d'installation repris au c) de l'article 25 du règlement de copropriété pour autant que ceux-ci se rapportent au mobilier, l'outillage destinés à l'équipement, l'entretien, la remise en état ou la réparation des parties communes intérieures de l'immeuble, indépendantes de la bibliothèque et/ou non utilisées pour elle.

b) Les frais relatifs à l'utilisation des installations d'ascenseurs.

#### **Article 29. — Prise d'effet du régime de la copropriété quant aux charges communes.**

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

#### **Article 30.**

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

#### **Article 31.**

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

Tous les ans, pendant la quinzaine qui précédera l'assemblée générale ordinaire, et ce, les mardi et vendredi de quatorze heures 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.

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

#### **Article 32. — Provision.**

Pour faire face aux dépenses courantes de la copropriété, chaque propriétaire d'un lot privatif payera une provision équivalente à une estimation des dépenses couvrant une période de huit mois et fixée à vingt-sept francs à multiplier par le nombre de quotités-constructions que possèdent, dans les parties communes de l'immeuble, les différents éléments privatifs et le tout, sous réserve de droit pour le Syndic, d'adapter la provision permanente en fonction de l'évolution des coûts et afin de réaliser, en tout état de cause, la couverture de la susdite période de huit mois, AMELINCKX se chargera de réclamer 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 échète, il en donnera quittance au Syndic.

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

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

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

#### **Article 33. — Paiement des charges communes.**

Tous les 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 de trente jours sera tenu de plein droit et sans mise en demeure au paiement d'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 complet de paiement. Les indemnités versées seront réunies et feront partie du fond de réserve pour la gestion de l'immeuble.

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

#### **Article 34. — Recouvrement des charges communes.**

Le gérant est autorisé pour le recouvrement des charges communes :

a) A assigner les 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 irrévocable à cette fin.

b) A toucher lui-même à due concurrence ou à faire toucher par un organisme bancaire désigné par lui les loyers et charges revenant au 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 quitance.

c) A 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 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 de qui 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 solidairement 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 l'indice 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 cents 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 aux 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 38.**

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

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

## CHAPITRE VI

### LES CONCIERGES

**Article 39.**

Le gérant engage, surveille et révoque les concierges dont il fixe le salaire. Il en est de même pour tout autre personnel qui serait chargé de l'entretien journalier dans l'immeuble.

Les concierges assument la surveillance de l'immeuble. Ils doivent signaler au gérant, qui en fera éventuellement rapport à l'assemblée générale, les contraventions au règlement d'ordre intérieur.

Ils doivent 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.

Ils doivent 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.

Ils surveillent les lots privatifs en cas d'absence des occupants, mais sans engager leur responsabilité ou celle de la copropriété.

Les concierges ne peuvent exécuter de travaux pour le compte des occupants de l'immeuble.

Les tâches des concierges sont définies dans un règlement particulier qui est arrêté par l'assemblée générale 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 toute 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 transformations 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, AMELINCKX peut installer ou faire installer dans l'immeuble tout appareillage contre la pollution de l'air ou pour la protection contre l'incendie, qui lui paraît le mieux approprié, le cas échéant et en se conformant aux stipulations des autorités compétentes.

Si ces appareillages n'ont pas été prévus par AMELINCKX, l'assemblée générale des 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) 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 paraîtront cadrer avec l'intérêt du bâtiment.

b) Toutes les assurances concernant le bâtiment sont ou seront souscrites aux conditions les plus avantageuses possibles et auprès de compagnies d'assurances de première importance. La communauté des copropriétaires est tenue de reprendre les assurances souscrites par AMELINCKX et d'en payer les primes sans qu'AMELINCKX puisse être inquiétée de quelque façon que ce soit à ce sujet.

#### Section II. Enumération des assurances.

##### A. Assurance du bâtiment.

#### Article 44. — Incendie.

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

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

#### Article 45. — Dégâts des eaux.

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

##### B. Les assurances responsabilité civile.

#### Article 46. — Responsabilité civile.

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

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

### 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 : 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 les bris de glace, la tempête, le vol et l'incendie du mobilier et matériel commun.

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 copropriétaire 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.

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.

En rapport avec les polices énumérées à la section II 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.

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 surcroûts 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 d'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 amiable 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 ou au gérant l'augmentation de la valeur qu'il projette et si, 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.

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 sinistres 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-droit sinistrés, qui s'obligent à remettre leur lot en parfait état.

#### **Article 58.**

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

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.**

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

#### **Article 64.**

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 les 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.**

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

**Article 66.**

L'assemblée générale peut, à la majorité des 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 la reconstruire sur base d'autres plans.

Elle peut également décider de reconstruire l'immeuble sur un autre terrain.

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

**Article 67.**

En cas de non reconstruction, le régime de la copropriété 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 référerait à l'assemblée générale qui décidera à la majorité simple des voix présentes ou représentées.

**CHAPITRE XI**

**Article 69.**

Pour ce qui n'est pas prévu au présent règlement ou aux règlements annexes, les copropriétaires s'en réfèrent aux usages ou à la décision de l'assemblée générale.

**CHAPITRE XII**

**LITIGES**

**Article 70.**

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

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

**CHAPITRE XIII**

**ELECTION DE DOMICILE**

**Article 71.**

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

## CHAPITRE XIV

### MODIFICATION AU REGLEMENT DE COPROPRIETE

#### Article 72.

- a) Les articles suivants ne peuvent en aucun cas être modifiés : art. 3, 8 à 10, 12, 22, 29, 30, 42, 43, 58.
- b) Les articles suivants ne peuvent être modifiés que par l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité simple des voix : art. 1, 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 : art. 6, 7, 14 à 21, 23 à 27, 31 à 41, 44 à 57 et 59 à 71.
- d) Les articles suivants ne peuvent être modifiés que du consentement unanime de tous les copropriétaires : art. 2, 4, 5, 13, 28, 28bis éventuellement et 72.

DONT ACTE

Fait et passé à Schaerbeek

Date que dessus

Lecture faite, les comparants ont signé avec Nous, Notaires, la minute des présentes restant au notaire Xavier WETS, l'un des notaires soussignés.