

pièce n° 8 : Acte de Base



ÉTUDE

DE

M^E F. X. COLLET

NOTAIRE

14, RUE DE LA CHANCELLERIE

BRUXELLES

DÉPOSITAIRE DES MINUTES DE

M^{ES} Beumier, de 1921 à 1947

De Tiège, de 1888 à 1921

Kips, de 1878 à 1888

Sacré, de 1868 à 1879

De Cocquier, de 1868 à 1878

Broustin, de 1849 à 1868

Notaires à Bruxelles

Acte de Base

relatif à l'immeuble situé
Bd Saint-Michel à
Molenbeek-Saint-Pierre.

Du 3/9/

1964

L'AN MIL NEUF CENT SOIXANTE- QUATRE,
Le trois septembre.

Par devant Nous, Maître François COLLET, Notaire de résidence à Bruxelles,

A COMPARU :

La Société de Personnes à Responsabilité Limitée "ENTREPRISES AMELINCKX", établie à Anvers, rue Dambrugge, n° 306, constituée sous la raison sociale "ENTREPRISES GENERALES FRANCOIS AMELINCKX", suivant acte reçu par le Notaire Van Miegem, à Anvers, le dix mai mil neuf cent trente-huit, publié aux annexes du Moniteur Belge du vingt-neuf mai suivant, sous le n° 8848 et dont l'ancienne raison sociale a été changée en la raison sociale actuelle suivant acte passé devant 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 n° 7117, Registre du Commerce d'Anvers, n° 52.833.

Ici représentée par Monsieur Louis TASSOUL, architecte, demeurant à Ixelles, place Eugène Flagey, n° 28, aux termes d'un acte de délégation de pouvoirs lui conférés par Monsieur François Amelinckx, gérant de la dite société et entrepreneur, à Anvers, rue Dambrugge, 308, reçu par le notaire Francis Louveau de résidence à Bruxelles, le vingt-cinq janvier mil neuf cent soixante et un, dont une expédition est demeurée annexée à un acte du notaire soussigné, en date du vingt-neuf mai mil neuf cent soixante-trois, dont lecture. L'expédition du dit acte de délégation de pouvoirs a été transcrite comme annexe au dit acte de base de notre ministère du vingt-neuf mai mil neuf cent soixante-trois au cinquième bureau des hypothèques à Ixelles le dix-sept juin suivant, volume 2862 n° 4. Monsieur François Amelinckx, préqualifié, agissant en sa qualité de gérant de la dite société et en vertu d'une délégation de pouvoirs conférés par l'assemblée générale de la dite société, selon acte passé devant le notaire Van Winckel, susdit, le quatre novembre mil neuf cent cinquante, publié aux annexes du Moniteur Belge du vingt-quatre novembre suivant, sous le numéro 24.621.

Laquelle comparante, représentée comme dit est, en vue du statut immobilier qui fait l'objet des présentes, nous a requis d'acter ce qui suit :

CHAPITRE. I - EXPOSE PREALABLE.

La société comparante est propriétaire du bien ci-après décrit :

Premier rôle.

Section 1.- Situation et description.

COMMUNE DE WOLUWE -SAINT- PIERRE.-Première division.

Un terrain à bâtir, avec de nouvelles constructions en cours d'édification, étant un immeuble à appartements multiples, situé à front du Boulevard Saint Michel, où il présente un développement de façade approximatif de treize mètres vingt-cinq centimètres- ancien emplacement des maisons côtés numéros 8 et 10- contenant en superficie, d'après titres, cinq ares nonante-six centiares cinq dixmilliares, cadastré ou l'ayant été section A numéros 215/w/4 et 215/c/5 pour une contenance de cinq ares nonante-cinq centiares.

Section 2.- Etablissement de la propriété.

La société de personnes à responsabilité limitée "Entreprises Amelinckx, par l'organe de son mandataire Monsieur Louis Tassoul, - susnommé, déclare que le bien prédécrit appartient à sa mandante, à savoir :

La société comparante a fait démolir les maisons côtés n°s 8 et 10 et a fait ériger les dites nouvelles constructions à ses frais :

Les maisons et le terrain susdits pour les avoir acquis, savoir: la maison portant le n° 8 au dit Boulevard, cadastrée section A n° 215/w/4 pour trois ares de Madame Olga Emma Françoise Marie Joseph Saqueleu, sans profession, veuve non remariée de Monsieur Victor Robyns de Schneidauer, à Ixelles, suivant acte reçu le vingt-six novembre mil neuf cent soixante-trois par le notaire André Schayven, à Bruxelles, transcrit au cinquième bureau des hypothèques de Bruxelles le onze décembre suivant, volume 2964 n° 11. et la maison portant le n° 10, cadastrée section A, n° 215/c/5 pour une contenance de deux ares nonante-cinq centiares de : a) Madame Maria Joséphine Lambert, sans profession, veuve de Monsieur Ernest François Joseph Donck, à Etterbeek et b) Mademoiselle Marie Louise Jeanne Odile Donck, sans profession, à Etterbeek, suivant acte reçu le vingt-six novembre mil neuf cent soixante-trois par le notaire André Mézinckx, à Bruxelles, transcrit au cinquième bureau des hypothèques à Bruxelles, le dix-huit décembre suivant volume 2569 n° 4. Madame Robyns de Schneidauer - Saqueleu, prénommée, était elle-même propriétaire de l'immeuble côté n° 8 pour l'avoir acquis aux termes d'un acte de vente reçu par le notaire Bresseur

ayant résidé à Bruxelles le vingt-trois mars mil neuf cent vingt, transcrit au premier bureau des hypothèques à Bruxelles le vingt-neuf avril suivant, volume 293 n° 26.

Madame Veuve Doneux-Aubert et Mademoiselle Marie Louise Doneux, prénommées, étaient elles-mêmes propriétaires de l'immeuble côté n° 10 par suite des événements suivants :

Le dit bien appartenait, depuis plus de trente ans, à Monsieur Zacharie Aubert et à son épouse Madame Marie Van Moer.

Madame Aubert - Van Moer, prénommée, en son vivant sans profession, est décédée à Etterbeek le huit mars mil neuf cent vingt-quatre, laissant pour seules et uniques héritières légales et à réserve les deux enfants issues de son union avec son époux prénommé, étant: Madame Maria Joséphine Aubert, veuve de Monsieur Ernest Doneux, prénommée et Mademoiselle Elisa Aubert, sous réserve d'un/quant en pleine propriété et d'un/quant en usufruit revenant à son époux survivant Monsieur Zacharie Aubert, prénommé, suivant contrat de mariage reçu par le notaire Timmermans, le neuf janvier mil huit cent septante-deux.

Suivant acte reçu par le notaire Hap, ayant résidé à Etterbeek le dix août mil neuf cent vingt-cinq, transcrit, Monsieur Zacharie Aubert, prénommé, a renoncé à l'usufruit qu'il avait recueilli dans la succession de sa dite épouse et a fait donation, à ses deux enfants prénommés, de un/huitième en pleine propriété et de quatre/huitièmes en nue-propriété du dit bien.

Dans le même acte, le bien en question a été attribué à Madame Ernest Doneux-Aubert, prénommée, pour moitié en pleine propriété et moitié en nue-propriété.

Suivant acte reçu le même jour par le notaire Félix Hap prénommé, transcrit, Madame Doneux-Aubert, préqualifiée a fait donation à ses deux enfants (tant: 1) Monsieur René Marie Jean Doneux, avocat, à Etterbeek, et 2) Mademoiselle Marie Louise Doneux, préqualifiée, chacun pour moitié, de la moitié en pleine propriété et moitié en nue-propriété lui appartenant dans le dit bien.

L'usufruit réservé par Monsieur Zacharie Aubert est venu à cesser par suite de son décès, survenu à Woluwe-Saint-Pierre, le six mai mil neuf cent trente-cinq.

Monsieur René Doneux, prénommé, veuf de dame Emma Félicie Eugénie Louise Dewaz, est décédé ab intestat à Etterbeek.

le vingt et un avril mil neuf cent quarante et un; laissant pour seul et unique héritier légal et à réserve son fils mineur étant Monsieur Michel Ernest Oscar Alix Marie Ghislain Doneux, issu de son mariage avec sa dite épouse.

Monsieur Michel Doneux, susdit, est décédé à Etterbeek le vingt-trois novembre mil neuf cent quarante et un, laissant pour héritiers :

a) dans la ligne paternelle, ses aïeul et aïeule Monsieur Ernest François Joseph Doneux et son épouse Madame Marie Joséphine Aubert, ensemble à concurrence de la moitié dévolue à cette ligne, et chacun pour moitié.

b) dans la ligne maternelle, ses oncles Messieurs André Eugène Léon Edouard Dewez et Paul Auguste Dewez, tous deux commerçants, à Ciney, ensemble à concurrence de la moitié dévolue à cette ligne et chacun pour moitié.

Monsieur Ernest François Joseph Doneux, prénommé, est décédé à Woluwe-Saint-Pierre, le dix-huit avril mil neuf cent quarante-deux, laissant pour seule et unique héritière légale et à réserve sa fille Mademoiselle Marie Louise Doneux, prénommé, sous réserve d'un/quarter en pleine propriété et un/quarter en usufruit revenant à son épouse survivante Madame Marie Joséphine Aubert, prénommée, aux termes de la donation contenue dans leur contrat de mariage reçu par le notaire Hap à Etterbeek le neuf septembre mil huit cent nonante-neuf.

Suivant acte reçu par le notaire Jean Nérinx, ayant résidé à Bruxelles le vingt-trois mai mil neuf cent quarante-deux, transcrit au cinquième bureau des hypothèques à Bruxelles le dix-huit juin mil neuf cent quarante-deux, volume 325 n° 10, Messieurs André et Paul Dewez; prénommés, ont cédé leurs droits indivis dans le dit terrain à Madame Veuve Ernest Doneux-Aubert et à Mademoiselle Marie Louise Doneux, prénommées.

Tous les acquéreurs d'appartements, garages et autres locaux privatifs devront se contenter de l'origine de propriété qui précède et ne pourront réclamer d'autre titre qu'une expédition de leur acte particulier d'acquisition.

Section 3.- Conditions spéciales.

I.- L'immeuble côté ci-devant numéro 8.

L'acte de vente dressé par le Notaire André Scheyven, à Bruxelles, le vingt-six novembre mil neuf cent soixante-trois, susvanté, stipule littéralement ce qui suit :

CONDITIONS.

"2.- Le bien se vend dans l'état et la situation où il se trouve, avec toutes les servitudes actives et passives, apparentes et occultes, continues et discontinues dont il pourrait être avantagé ou grevé, sauf à la société acquéreur à faire valoir les unes à son profit et à se défendre des autres, mais le tout à ses frais, risques et périls, sans intervention de la dame venderesse ni recours contre elle.

"Cette stipulation n'est pas une clause de style mais une condition formelle de la présente vente la dame venderesse se déclarant qu'à sa connaissance il n'existe pas d'autres servitudes ou obligations concernant le bien vendu que celles ci-après indiquées.

"A ce sujet il est fait observer que l'acte précité du notaire Brasseur du vingt mars mil neuf cent vingt, contient les stipulations suivantes :

" La dame acquéreur devra se conformer aux règlements imposés par les autorités ainsi qu'à l'arrêté royal du vingt mars mil neuf cent; elle ne pourra construire à moins de neuf mètres cinquante centimètres de la limite du Boulevard de grande ceinture, ni laisser subsister dans cette zone des talus qui auront plus de huit centimètres de pente par mètre, ni planter des arbres de haute futaie. Elle devra se clôturer à front du boulevard de grande ceinture au moyen d'un grillage en fer reposant sur un soubassement en pierre de taille de vingt-cinq centimètres de hauteur sur vingt-cinq centimètres de largeur minimum, le tout ne pouvant dépasser la hauteur maximum d'un mètre quatre-vingts centimètres, soubassement compris, des clôtures à claire-voie, haies vives ou grillages seront établis dans la zone de neuf mètres cinquante centimètres suivant les axes moyens de la propriété normalement à l'axe du boulevard.

" Madame Robyns de Schneidauer s'engage tant en son nom qu'en celui de ses héritiers ou ayants-droit à ne pas installer ni laisser installer d'estaminet dans la maison vendue ou dans les bâtiments à construire."

" La société acquéreur sera subrogée aux droits et obligations de la dame venderesse, résultant des stipulations ci-dessus reproduites pour autant qu'elles soient encore d'ap-

"plication."

II. - L'immeuble côté ci-devant n° 10.

L'acte de vente dressé par le notaire André Nérinx à Bruxelles, le vingt-six novembre mil neuf cent soixante-trois, susvanté, stipule littéralement ce qui suit :

" CONDITIONS.

"I) La société acquéreuse sera subrogée aux droits et obligations des vendeuses concernant les stipulations suivantes reprises dans les actes précappelés reçus par le notaire Nap, à Etterbeek, respectivement les treize octobre mil neuf cent trois et dix-huit février mil neuf cent cinq :

" a) dans l'acte du treize octobre mil neuf cent trois.

" II (l'acquéreur) s'engage à se conformer aux règlements imposés par les autorités ainsi qu'à l'arrêté Royal du vingt mars mil neuf cent; il ne pourra construire à moins de neuf mètres cinquante centimètres de la limite du boulevard de Grande Ceinture ni laisser subsister dans cette zone des talus qui auront plus de huit centimètres de pente par mètre. Il devra se clôturer vers le dit boulevard au moyen d'un grillage en fer reposant sur un soubassement en pierre de taille de vingt-cinq centimètres de hauteur sur vingt centimètres de largeur minimum; ce grillage ne pourra dépasser la hauteur maximum d'un mètre quatre vingts centimètres, soubassement compris: des grillages et des soubassements identiques seront établis dans la zone de neuf mètres cinquante centimètres suivant les axes mitoyens de la propriété normalement à l'axe du boulevard.

" Il s'oblige à ériger dans l'année une construction sur le terrain faisant l'objet de cette vente."

" b) dans l'acte du dix-huit février mil neuf cent cinq:

" L'acquéreuse s'engage tant en son nom qu'en celui de ses héritiers ou ayants-droit à ne pas installer ou laisser installer de débit de boissons dans le bâtiment à construire."

Les copropriétaires, titulaires d'un droit réel dans l'immeuble décrit ci-après, seront subrogés dans tous les droits et obligations résultant des stipulations ci-dessus reproduites et de celles contenues dans les titres de propriété antérieurs susvantés, et non prescrits, pour autant bien entendu, qu'elles soient encore d'application.

CHAPITRE II.- ACTE DE BASE.

La Société comparante a procédé à la démolition des bâtiments qui étaient érigés sur les terrains prédécrits et y a entrepris la construction d'un immeuble à appartements comportant: un niveau en sous-sols pour des garages, des caves et des locaux " Réserves "; un niveau au rez-de-chaussée : un bel étage et sept étages, le tout ci-après décrit, son intention étant de vendre séparément le gros-oeuvre des appartements, garages et autres parties privatives en cours de construction qui composeront l'édifice, ensemble avec leur quotités individuelles dans le terrain et dans les parties communes de l'immeuble ainsi que le parachèvement.

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

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

Section 1.- Division de l'immeuble.

La comparante, par l'organe de son représentant, déclare opérer la division de l'immeuble en appartements et autres locaux privatifs.

Cette déclaration de volonté crée, dès ce moment, les locaux privatifs en fonds distincts susceptibles chacun, d'être l'objet de toutes mutations entre vifs ou à cause de mort et de tous contrats.

Chacun des locaux privatifs comprend :

- une partie en propriété privée et exclusive;
- un certain nombre de quotités dans les parties communes de l'immeuble, lesquelles se trouvent en état de copropriété et indivision forcée.

L'aliénation d'un local privatif comporte nécessairement l'aliénation à la fois de la partie privée et des quotités dans les parties communes qui en sont l'accessoire.

L'hypothèque et tout autre droit réel grevant un local privatif grève à la fois la partie en propriété privée et

exclusive et les quotités dans les parties communes qui y sont inséparablement attachées.

La création des locaux privatifs donne naissance à l'existence des parties communes à ces divers fonds.

Les parties communes sont divisées en mille/millièmes.

Elles sont en copropriété et indivision forcée.

Section 2.- Plans.

La société comparante a fait établir les plans de l'immeuble dont des exemplaires conformes à ceux qui ont été soumis aux services de l'urbanisme et autres autorités compétentes et approuvés par eux, sont groupés en un recueil qui restera ci-annexé, après avoir été signé par son représentant et nous, notaire.

Les plans renseignent les descriptions suivantes :

Le plan 01 : plan des sous-sols.

Le plan 02 : plan du rez-de-chaussée.

Le plan 03 : plan " Etage-type " tel étage et sept étages.

Section 3.- Description et composition de l'immeuble.

Répartition des quotités dans le terrain et les autres parties communes.

I.- Description et composition de l'immeuble.

A.- PARTIES COMMUNES DE L' IMMEUBLE.

D'une manière générale le terrain ainsi que toutes les parties communes et éléments indiqués comme communs dans le règlement général de copropriété dont question infra, notamment tous les locaux, parties et éléments qui sont affectés à l'usage commun ou à l'utilisation commune des copropriétaires et plus spécifiquement :

Au niveau des sous-sols : la rampe d'accès aux garages des sous-sols, l'aire de roulage couverte, les locaux de la chaufferie avec son tank à mazout, le local " cabine électrique ", la cave concierge, l'un des deux ascenseurs et sa cage, la fosse du deuxième ascenseur, les locaux des compteurs du gaz, de l'électricité, de l'eau, les deux locaux des vide-poubelles avec leurs sas, l'escalier donnant accès à la chaufferie, l'escalier donnant accès aux sous-sols avec sa cage d'escaliers, les divers dégagements, les aéras, la gaine de ventilation du parking, et une servitude de passage de un mètre de large sur les emplacements de garages peinture numérotés " G.P.13" et "G.P.14".

Au rez-de-chaussée : les jardinets et entrées en façade

Boulevard Saint Michel, le hall d'entrée particulière avec sa porte d'entrée et son dégagement, l'escalier avec sa cage, les deux ascenseurs avec leur cage, le local des voitures d'enfants, la conciergerie comprenant la loge du concierge, une chambre, son cabinet de toilette avec water-closet, l'aéra, les deux locaux des vide-poubelles, l'accès du parking inférieur, l'accès du parking du rez-de-chaussée avec sa porte d'entrée et son aire de roulage, la gaine de ventilation du parking inférieur, et la cour devant les garages.

Au bel étage et premier étage : en dehors des terrasses privatives, la toiture-terrasse des "garages peinture" de fond.

Aux étages : les ascenseurs et leurs cages, l'escalier avec son palier et sa cage, les deux aéras, les cheminées de chauffage central et ventilation des vide-poubelles.

La toiture : les aéras et les ventilations des vide-poubelles, cheminées des livings, la toiture accessible uniquement pour l'entretien avec ses corniches, les cheminées du chauffage central, le local du vase d'expansion, la cabine des ascenseurs, les descentes des eaux pluviales, poutrelles de déménagement et antennes.

B. - PARTIES PRIVATIVES.

1.- Au niveau des sous-sols.

a) Huit garages peinture situés des deux côtés de l'aire couverte de roulage, numérotés GP7, GP8, GP9, GP10, GP11, GPI2, GPI3 et GPI4, comprenant l'emplacement proprement dit.

b) dix-huit caves numérotées C1 à C18.

c) deux locaux "Réserves" numérotés R1 et R2.

Les caves et les locaux "réserves" ne possèdent aucune quotité dans les parties communes distinctes de celles de l'appartement dont elles sont une dépendance et ne peuvent donc être vendus séparément.

Cinquième rôle.

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

2.- Au niveau du rez-de-chaussée.

a) Des locaux à usage de bureaux, comprenant: un hall, un sas, un grand local: "consultation", à front du Boulevard Saint Michel et un deuxième local "attente", à l'arrière, water-closet et lavabo.

b) six garages peinture dont cinq garages sis en face de l'aire de roulage, numérotés GP1, GP2, GP3, GP4, et GP5, et un garage peinture sis à droite de l'aire de roulage "Parking supérieur" numéroté GP6, comprenant l'emplacement proprement dit.

Tous les garages sont destinés à servir d'abri à des voitures automobiles servant au transport de personnes ou usage mixte genre station wagon, à l'exclusion de toutes voitures de location, taxis ou autres; ils peuvent être vendus par les Entreprises Américaines ou par les acquéreurs d'appartements à des personnes physiques ou morales qui ne sont pas copropriétaires dans l'immeuble et ils peuvent être occupés par des personnes qui ne sont ni propriétaires ni occupants d'appartements dans l'immeuble, mais ces personnes devront observer les stipulations du présent acte et du règlement de copropriété y annexé.

3.- Au bel étage et à chacun des premier, deuxième, troisième, quatrième, cinquième, sixième et septième étages.

a) les appartements se trouvent à gauche, face à l'immeuble, du côté de l'immeuble côté numéro 6 du Boulevard Saint Michel, dénommés E.E.A. A1, A2, A3, A4, A5, A6 et A7, suivant qu'ils se trouvent respectivement au bel étage et aux premier, deuxième, troisième, quatrième, cinquième, sixième et septième étages et comprenant chacun :

Un grand living en façade du Boulevard Saint Michel, un hall d'entrée avec penderie, une cuisine avec débarras et vide-poubelles et donnant sur une terrasse à l'arrière; un water-closet, une salle de bain, deux chambres à coucher désignées chambre 2 et

chambre 1 à l'arrière avec terrasse.

b) les appartements se trouvant à droite, face à l'immeuble, du côté de l'immeuble, côté numéro 12 du Boulevard Saint Michel, dénommés B.E.B., B1, B2, B3, B4, B5, B6 et B7, suivant qu'ils se trouvent respectivement au bel étage et aux premier, deuxième, troisième, quatrième, cinquième, sixième et septième étage et comprenant chacun:

Un grand living en façade du Boulevard Saint Michel, un hall d'entrée avec penderie, une cuisine avec débarras et vitres-poubelles et donnant sur une terrasse à l'arrière; un water closet, une salle de bain, un cabinet de douche, trois chambres à coucher désignées chambre 3, chambres 2 et 1, ces deux dernières avec terrasse à l'arrière.

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

Les appartements ou locaux privatifs appartiendront en propriété privée et exclusive à leurs propriétaires respectifs qui, en même temps, seront propriétaires des parties communes y rattachées comme accessoires.

Les parties privatives comprennent, en copropriété et indivision forcée, les quotités ci-après déterminées par la société comparante, dans le terrain et les autres parties communes divisées en mille/ millièmes:

- 1) l'appartement B.E.A. : cinquante-huit millièmes: 58/1000
- 2) l'appartement A1 : cinquante-huit millièmes: 58/1000
- 3) l'appartement A2 : cinquante-huit millièmes: 58/1000
- 4) l'appartement A3 : cinquante-huit millièmes: 58/1000
- 5) l'appartement A4 : cinquante-huit millièmes: 58/1000
- 6) l'appartement A5 : cinquante-huit millièmes: 58/1000
- 7) l'appartement A6 : cinquante-huit millièmes: 58/1000
- 8) l'appartement A7 : cinquante-huit millièmes : 58/1000
- 9) l'appartement B.E.B. : soixante-et un millièmes : 61/1000
- 10) l'appartement B1 : soixante et un millièmes : 61/1000
- 11) l'appartement B2 : soixante et un millièmes : 61/1000
- 12) l'appartement B3 : soixante et un millièmes : 61/1000
- 13) l'appartement B4 : soixante et un millièmes : 61/1000
- 14) l'appartement B5 : soixante et un millièmes : 61/1000
- 15) l'appartement B6 : soixante et un millièmes : 61/1000
- 16) l'appartement B7 : soixante et un millièmes : 61/1000

17) Les locaux à usage de bureaux au rez-de-chaussée, ensemble : trente-quatre millièmes : 34/1000

18) Les six garages peinture désignés GP1 à 6 inclus chacun pour un/millième ,ou pour l'ensemble des six garages peinture - six /millièmes : 6/1000

19) Les huit garages peinture désignés GP7 à I4 inclus chacun pour un/millième, ou pour l'ensemble des huit garages peinture huit/ millièmes : 8/1000

Total général pour l'ensemble de l'immeuble : mille/ millièmes : 1.000/1000.

CHAPITRE III.- REGLEMENT GENERAL DE COPROPRIETE.

Section 1 : Principe.

Dans le but de conjurer toutes les difficultés et contestations qui pourraient surgir entre les futurs propriétaires de l'immeuble, dans les rapports de voisinage et de copropriété, la société comparante a établi un règlement général de copropriété ou statut immobilier,, auquel tous les propriétaires, usufruitiers, nu-propriétaires, locataires, usagers, occupants ou autres ayants-droit de l'immeuble seront tenus de se conformer.

Par le seul fait d'être devenu propriétaire ou ayant-droit à un titre quelconque d'une partie de l'immeuble, le nouvel intéressé sera subrogé de plein droit dans tous les droits et obligations qui résultent de ce règlement de copropriété et des décisions régulièrement prises par les assemblées générales.

Un exemplaire de ce règlement de copropriété, signé "ne varietur" par la comparante et Nous Notaire, demeurera ci-annexé pour faire partie intégrante du présent acte et sera enregistré avec lui.

Lors de toute mutation en propriété ou en jouissance ayant pour objet des éléments privatifs de l'immeuble, tous actes translatifs ou déclaratifs de propriété ou de jouissance, en ce compris les baux, devront contenir la mention expresse que le nouvel intéressé a une parfaite connaissance de l'acte de base et du règlement de-copropriété général de copropriété y annexé, objet des présentes, et qu'il est subrogé dans tous les droits et obligations qui en résultent ainsi que dans ceux résultant des décisions régulièrement prises par les assemblées générales des copropriétaires.

Section 2.- Dérogations.- Extensions.

Par dérogation ou extension aux clauses stipulées dans le règlement, il est stipulé ou entendu ce qui suit :

Conditions et charges :

Les acquéreurs des quotités du bien immobilier (terrain et/ ou construction érigée) sont tenus de prendre à leur compte les conditions de servitudes actives et passives, apparentes et occultes qui grèvent ce terrain et/ ou l'immeuble, ainsi que le paiement d'après les quotités respectives de toutes les fournitures et travaux exécutés directement et indirectement par les autorités publiques quelconques aux trottoirs, bordures, éclairage public; nouveaux pavages et asphaltages de la rue, nouveaux égouts, etcaetera...et cela depuis la date d'introduction de la demande d'autorisation de bâtir.

Si les Entreprises Amelinckx ont été amenées à faire l'avance et/ou paiement pour compte des propriétaires futurs de ces quotités, les acquéreurs s'engagent dès à présent à rembourser ces avances et/ou paiements d'après leurs quotités respectives.

Les parties privatives avec leurs quotités dans les parties communes, dont le terrain, dans l'immeuble objet du présent acte, seront vendues aux acquéreurs avec toutes les servitudes actives et passives, apparentes et occultes, continues et discontinues, qui peuvent en dépendre ou y être rattachées.

Les clauses, conditions et obligations stipulées dans le cahier des charges et dans le règlement général de copropriété sont applicables pour les acquéreurs et leurs ayants-droit.

Les clauses de ce règlement, dans lesquelles les Entreprises Amelinckx pourraient avoir un intérêt quelconque, entre autres les articles 31, 37 et 49, ne pourront être modifiées sans le consentement écrit de la société comparante.

Prix de l'entreprise - Hausse éventuelle :

Le deuxième alinéa du chapitre 2 est à remplacer par les stipulations suivantes :

Une fois fixé, le prix de l'entreprise reste inchangé quels que soient les frais que l'entrepreneur aura à supporter pour l'exécution du travail, et ce conformément aux conditions du marché, à l'exception toutefois des causes accidentelles con-

Septième rôle.

- hausses des taxes de facture et autres taxes assimilées au timbre, frais d'enregistrement, honoraires des notaires ainsi que chaque hausse des salaires des ouvriers (y compris les charges sociales et le bénéfice normal de l'entrepreneur)

- la hausse des salaires sera suffisamment prouvée par le fait même du paiement de la hausse par les Entreprises Amelinckx, qui peut être justifié par cette dernière par des états de salaires et par toutes les pièces de comptabilité dans le sens le plus étendu; elle sera due depuis le jour de la signature du compromis d'option.

Pour pouvoir fixer l'augmentation des prix convenus, il est stipulé que dans le prix de l'entreprise, c'est-à-dire le prix de la construction abstraction faite de la valeur des quotités de terrain, les salaires interviennent pour quarante-cinq pour cent.

*hausses
légalisées
Judi-
ment
v. contr.
14/4/64* Il est souligné que ces augmentations de salaires ne s'appliquent pas uniquement aux augmentations conventionnelles (suite, par exemple, aux accords syndicaux) mais également aux augmentations spéciales payées par l'entrepreneur et qui, en outre, pourront être la conséquence d'un manque de main d'œuvre.

En cas de modifications au programme standard de construction, l'ordre d'exécuter ces modifications devra toujours être envoyé à l'entrepreneur non pas au moins vingt jours, mais au moins quarante jours avant la date prévue pour l'exécution du travail, afin qu'il puisse prendre ses dispositions en conséquence.

Taxe de bâtisse :

La taxe communale de bâtisse, également appelée taxe sur le volume, et dont le taux peut varier pour chaque commune due pour la construction de l'immeuble, objet du présent acte, sera à charge des acquéreurs d'appartements et autres parties privatives et cela en proportion du nombre de leurs quotités dans les parties communes. Cette façon de calculer est arrêtée irrévocablement et forfaitairement et les acquéreurs ne pourront pas la contester, même si le cubage de leur construction n'est pas proportionnel aux quotités dans les parties communes.

Si les Entreprises Amelinckx avaient déjà effectué le

paiement de cette taxe, en tout ou en partie, les acquéreurs devront rembourser leur quote-part, fixée comme exposé ci-dessus, aux Entreprises Amelinckx, à première demande

Appartements :

X
X

a) Les appartements sont prévus comme habitation résidentielle, dont une seule pièce peut servir de bureau privé avec deux employés maximum.

b) L'exercice d'une profession libérale est admis dans les appartements.

c) Toute publicité visible de l'extérieur est interdite.

Usage des droits de propriété :

En dérogation à l'article 17, paragraphe 1, du règlement général de copropriété, ceux qui exercent une profession libérale dans les appartements sont autorisés à placer à la façade une plaque en cuivre de dix centimètres sur trente centimètres au maximum.

Réserve de Mitoyenneté :

au des-de-
ciée

La société comparante "Entreprises Amelinckx" se réserve le droit réel de mitoyenneté portant sur les murs de pignon et de clôture à édifier à cheval sur les limites séparant le terrain partie commune, des fonds limitrophes. Cette réserve a uniquement pour but de permettre à ladite société "Entreprises Amelinckx" de toucher à son profit sur la mitoyenneté qui sera due par les constructions sur les terrains voisins qui voudront faire usage de ces murs.

mur de la
front

En conséquence, la dite société "Entreprises Amelinckx" a le droit de procéder seule au montage à l'extrémité de la toiture de ses murs, d'en toucher le prix et d'en donner quittance. Cette réserve de droit de mitoyenneté ne concerne que la dite société et son droit de copropriété à l'égard des autres parties communes et des autres copropriétaires.

Et, pour un tel but quelconque, les parties communes et limitrophes des parties communes et de mitoyenneté ne peuvent assurer la perfection de l'opération sans donner satisfaction à l'usage de tous concubins, dès qu'ils auront réglé, sans aucune dérogation, leurs intérêts.

Quatrième rôle.

Gestion :

Par dérogation à l'article 27 du cahier général des charges-règlement général de copropriété, il est expressément convenu et accepté que la gestion de l'immeuble sera assurée par les Entreprises Amelinckx ou par une société ou personne à désigner par elle, durant une période de dix ans à partir de l'achèvement de l'immeuble.

Cette administration comprend entr'autres, toutes les attributions qui en vertu du règlement de copropriété ressortent des fonctions du syndic. Ainsi chaque propriétaire sera tenu pendant ce terme de dix ans de fournir aux Entreprises Amelinckx et/ ou à la personne ou société indiquée par elle, sa part contributive dans les frais et les charges communes, y compris la rémunération normale pour l'exécution de l'administration. Les décomptes seront établis par le syndic tous les semestres et ce contrairement aux dispositions de l'article 31 du règlement général de copropriété.

Une provision pour fonds de roulement du syndic dont le montant sera fixé par ce dernier devra être versée par chaque copropriétaire avant l'occupation de l'appartement dont il est propriétaire.

L'assemblée générale des propriétaires peut désigner deux commissaires, chargés de la vérification de toutes les pièces, tous les décomptes, bilans, etcactera..., ayant trait à la gestion de l'immeuble. Le contrôle doit être fait dans les bureaux du gérant désigné (syndic).

Les gérants désignés seuls peuvent de leur côté, renoncer à cette gestion à la fin de chaque année moyennant préavis de trois mois.

Foyers ouverts :

Des foyers ouverts et des manteaux de cheminées peuvent uniquement être placés par des firmes agréées par les Entreprises Amelinckx.

Canalisations.

Les tuyaux d'écoulement, les conduites d'électricité, d'eau et de gaz, les canalisations diverses, égouts, etcactera..., pourront traverser les caves et garages en longeant les parois des plafonds, murs et/ ou dans le sol. Les usagers ou propriétaires

de celles-ci n'ont de ce chef aucun droit à une indemnité et devront donner libre accès pour y effectuer, le cas échéant, toutes réparations.

Assurances :

Les Entreprises Amelinckx couvrent les assurances incendie et autres risques dès le début de la construction de l'immeuble, à des taux favorables auprès de compagnies de premier ordre.

La communauté doit reprendre cette ou ces polices, pour la période prévue dans les contrats.

En cas de surprime ou de prime complémentaire, suite à une activité commerciale, professionnelle ou à raison du personnel occupé ou pour toutes autres causes propres à un copropriétaire, toute surprime ou prime complémentaire sera mise entièrement à charge du copropriétaire source des risques complémentaires.

Ascenseurs :

L'installation des ascenseurs est prévue, savoir: pour l'un d'entre eux, des sous-sols au septième étage et pour l'autre du rez-de-chaussée au septième étage.

Bail emphytéotique :

Dans le cas où la Régie de l'Electricité exigerait une cabine de transformation du courant électrique, les Entreprises Amelinckx négocieront pour leur compte et pour compte des copropriétaires, les conditions d'établissement de cette cabine et mettront à la disposition de la Régie intéressée le local nécessaire à cette fin.

Les Entreprises Amelinckx sont habilitées à signer tout acte à cette fin, notamment un bail emphytéotique aux conditions d'usage, mandat irrévocable leur étant conféré à cette fin par les copropriétaires.

La cabine de haute tension construite dans la cave et indiquée parmi les parties communes de l'immeuble ne peut être utilisée par les copropriétaires. Cette cabine doit être réservée à la Régie de l'Electricité qui en a la disposition totale et exclusive.

Caves et locaux " Réserves " :

Aussi longtemps que les caves et locaux " réserves " et éventuellement le local " cabine haute tension " ne sont pas vendus ils restent la propriété privative entière des Entre-
Neuvième rôle.

prises Amelinckx et ce pour un délai maximum de vingt ans à partir de ce jour. Après ce terme, les caves et locaux "réserves" non vendus deviendront propriété commune de l'immeuble.

Si le local "cabine haute tension" n'était pas nécessaire, il resterait propriété des Entreprises Amelinckx sans quotité dans les parties communes.

Local des voitures d'enfant :

Le local du rez-de-chaussée reste la propriété des Entreprises Amelinckx pendant vingt ans. Passé ce délai ce local appartient à la copropriété de plein droit. Pendant ces vingt ans, les Entreprises Amelinckx cèdent la jouissance de ce local gratuitement à la copropriété. Toutefois, elles pourront y mettre fin à tout moment sans préavis et sans devoir fournir de justification.

Appareils anti-calcaires :

Les frais de la fourniture et de la pose d'un stabilisateur de calcium de l'eau sont à charge des copropriétaires en proportion des quotités de leur appartement.

Cet appareil sera placé par les Entreprises Amelinckx.

Les acquéreurs rembourseront ces frais aux Entreprises Amelinckx à la première demande.

Modifications en cours de construction :

a) En cours de construction, les Entreprises Amelinckx se réservent le droit d'apporter des modifications à la disposition intérieure des locaux privatifs par rapport à la description et aux plans annexés au présent acte, soit avant la vente, de sa propre initiative, ou après la vente, à la demande d'acquéreurs avec leur accord.

Ce même droit est reconnu à l'architecte de l'immeuble qui pourra toujours apporter les changements qu'il jugerait utiles ou nécessaires.

b) Si des locaux sont modifiés, les Entreprises Amelinckx devront opérer entre les nouveaux locaux constitués une nouvelle répartition des quotités dans les parties communes attribuées aux locaux primitifs.

Edification d'étages ou parties d'étage supplémentaires.

La société comparante "Entreprises Amelinckx" se réserve expressément le droit, dans le cas où les autorisations nécessaires seraient obtenues des autorités compétentes, d'édifier un ou des étages ou parties d'étage supplémentaires, ou même des étages ou parties d'étage en recul.

Dans le cas où cette éventualité se réaliserait, il est

indéfiniment

Ceci me paraît anormal

*Peut-il faire plus que Amelinckx même ?
Pas accord à dire des propriétaires vendus ?*

stipulé, dès à présent et pour lors, que la société " Entre-prises Amelinckx " s'engage à faire dresser à ses frais un acte de base rectificatif ou modificatif constatant :

1) que les quotités afférentes à chaque propriété pri- vative dans la copropriété, telles que ces quotités sont dé- terminées ci-avant, seront modifiées de même que la contri- bution aux charges communes afférentes à chacune de ces pro- priétés.

2) que la construction d'un nombre supérieur d'éta- ges ou partie d'étage, ne modifiera point la division en mil- le/ millièmes des parties communes de l'ensemble de l'immeu- ble; elle entraînera uniquement une modification par voie de réduction des quotités afférentes à chaque propriété priva- tive dans l'ensemble de la copropriété.

3) qu'en tout état de cause, la modification surve- nue au nombre d'étages et aux quotités en copropriété n'en- traînera pas une modification quelconque des prix des quotes parts dans le terrain payés par les copropriétaires, lors de leurs acquisition.

Chaque acquéreur d'appartements, bureaux ou garages peinture devra donner un mandat irrévocable à la société " Entreprises Amelinckx " dans son acte notarié d'acquisition, à l'effet de passer et de signer tout acte de base rectifi- catif, conformément aux stipulations ci-dessus reprises sous la rubrique " modification en cours de construction et Édifi- cation d'étages ou partie d'étage supplémentaires ".

Conditions spéciales.

1) Les locaux du rez-de-chaussée ne pourront être af- fectés en tout ou en partie qu'à l'usage de bureaux pour pro- fession libérale d'un standing répondant au cadre du Boule- vard Saint Michel.

Toute publicité sur les châssis de fenêtres en faça- de du dit Boulevard Saint Michel est strictement interdite

2) Il a été prévu : huit " garages peinture " au ni- veau des sous-sols et six " garages peinture " au niveau du rez-de-chaussée, soit ensemble quatorze " garages peinture ".

La société comparante " Entreprises Amelinckx " se réserve le droit de majorer ou de diminuer ce nombre de gara- ges peinture dans la suite.

Dixième rôle.

Cela est anormal.

Attention ici

*9
Que ne faut pas faire à l'édifice*

Le nouveau nombre de "garages peinture" conservera néanmoins les mêmes quatorze quotités privatives à partager éventuellement entre les nouveaux "garages peinture".

La Société comparante signera tout acte de base rectificatif comme exposé ci-avant.

3° La société comparante par l'organe de son mandataire nous a requis d'acter ce qui suit :

La Société de personnes à responsabilité limitée "Entreprises Amelinckx," se réserve par les présentes à son profit et concède au profit des futurs copropriétaires de l'immeuble à appartements multiples, à tous titres:

Au niveau des sous-sols: 1°) Une servitude de passage pour accéder à pied aux garages peinture des sous-sols et pour l'évacuation des poubelles, à charge du fond figuré sur le plan numéro 01 des garages peinture désignés sous les numéros GPI3 et GPI4.

Ce droit de passage s'étend sur une bande d'un mètre de large- à prendre à raison de cinquante centimètres sur l'emplacement du garage peinture GPI3 et de cinquante centimètres sur l'emplacement du garage peinture GPI4- et ce sur toute la profondeur des dits garages peinture I3 et I4.

Le tout comme indiqué sur le dit plan numéro 01.

Le droit de passage ci-dessus réservé et concédé s'exercera gratuitement et à perpétuité, pour en jouir dès ce jour, par la société comparante et les futurs propriétaires ou locataires de l'immeuble en construction à Woluwe-Saint-Pierre, Boulevard Saint Michel.

Ce passage devra rester entièrement libre d'accès, de telle sorte qu'aucun objet ou obstacle ne pourra y être placé ou entreposé.

L'entretien et le nettoyage de ce passage, y compris toutes les réparations, tant grosses que locatives incombent exclusivement aux propriétaires d'appartements, de bureaux et de garages peinture de l'immeuble en proportion de leurs quotes-parts dans les parties communes de l'immeuble.

2°) Au profit et pour chacun des "garages peinture" une servitude gratuite de débordement et de passage à charge de chacun des garages peinture contigus, laquelle pourra être exercée par tout usager de chaque garage-peinture. Aucune entrave de quelque genre que ce soit ne pourra être apportée à l'exercice de cette servitude. Toute voiture devra obligatoirement être garée dans l'axe de l'emplacement qui lui est réservé.

Zône de recul-Trottoirs, bordures et toiture-terrasse sur garages au rez-de-chaussée. - Les murets et les parties dallées sont à charge des Entreprises Amelinckx.

L'aménagement des parties ornementales est à charge de la copropriété (apport de terres, gazon, fleurs, etcetera.

L'aménagement des trottoirs et des bordures est également à charge de la copropriété au prorata des quotités respectives de chaque propriétaire.

Antenne de Télévision et Téléphonie Sans Fil :

Une seule antenne collective est admise.

Si, pendant l'achèvement de l'immeuble, les Entreprises Amelinckx faisaient placer par des tiers une antenne collective pour radio et télévision, les acquéreurs reprendront cette antenne aux conditions stipulées par les Entreprises Amelinckx.

Retard de paiement :

En cas de retard de paiement, il est convenu expressément dès à présent de fixer une indemnité transactionnelle de un franc pour cent d'intérêt par mois, au profit de l'entrepreneur, tout mois commencé étant compté pour un mois entier, net d'impôts, depuis l'exigibilité jusqu'au règlement; cet intérêt courant de plein droit.

Cette clause déroge à la disposition du chapitre IV, paragraphe cinq du cahier général des charges arrêté par les Entreprises Amelinckx.

Raccordements.- Compteurs.

et ce, de plein
droit et sans mise
à demeure préalable
par application
de l'article 1152
du Code-civil.

Les raccordements de l'eau, du gaz et de l'électricité et aux égouts, ainsi que les compteurs et les compteurs d'eau chaude sont à la charge de la copropriété au prorata des quotités respectives de chaque propriétaire.

Si la Régie de l'Electricité impose le confort électrique, ce supplément sera supporté par chaque copropriétaire.

Locaux compteurs et téléphone en cave.

Si ces locaux ne recevaient pas leur destination primitive, c'est-à-dire l'installation des compteurs (eau gaz-électricité) et centrale téléphonique, ils seraient la propriété des Entreprises Amelinckx.

Election de domicile.

Pour l'exécution des présentes, la société comparante élit domicile en son siège à Bruxelles, 20/a, Boulevard Général Wabis. à Schaerbeek.

Frais. - Tous les frais, droits et honoraires résultant du présent acte sont à charge de la société comparante; les ac-

Onzième rôle.

Pourquoi?

quéreurs d'appartements, garages ou autres locaux privatifs
ont le droit à une copie sur papier libre du présent acte.

Ils pourront également, mais à leurs frais, se faire
délivrer expédition ou extrait de l'acte de base.

DONT ACTE, sur projet.

Fait et passé à *Schaerlock*

Lecture faite, la société comparante, représentée
comme dit est, a signé avec nous, notaire.

Suivent les signatures.

Enregistré onze rôles sept renvois au 2ème bureau des
Actes civils et successions de Bruxelles le 9 septembre 1964.
vol. I434 folio 10 case 20.

Reçu cent francs.

Le Receveur (s) J. Radar.

TENEUR DES ANNEXES.

Immeuble : 8/10 B^d S^t Michel

EXTRAIT du

Règlement fucial de copropriété

USAGE DES DROITS DE PROPRIETE

Article 11.

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

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

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

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

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

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

Article 12.

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

Article 13.

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

Article 14.

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

Article 15.

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

Article 16.

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

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

Article 17.

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

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

Article 18.

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

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

L'art. 19 est modifié par décision de l'Ass. Gén Statutaire du 26/5/1982
comme suit :

- " Il est permis à tout propriétaire de se faire représenter à l'assemblée.
- " Les procurations devront être spécifiques quant aux points figurant à l'ordre du jour et se rapporter uniquement à une assemblée déterminée ; elles devront spécialement être remises au président de la séance pour être annexées au procès-verbal. Une procuration peut toujours servir pour la seconde assemblée qui devrait se tenir après une première n'ayant pu délibérer pour n'avoir pas été en nombre "

délibérer, quel que soit le nombre de propriétaires présents

ou représentés par un de ses titulaires à l'assemblée

Article 21

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

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

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

Article 22.

L'assemblée générale est appelée à statuer :

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

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

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

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

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

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

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

Article 23.

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

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

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

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

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

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

Article 24.

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

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

Article 25.

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

CHAPITRE 3.

ADMINISTRATION - ENTRETIEN - OCCUPATION

1. — ADMINISTRATION

Article 26.

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

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

Article 27.

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

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

Article 28.

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

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

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

Article 29.

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

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

Article 30.

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

CHARGES ET RECETTES CONCERNANT LES PARTIES COMMUNES DE L'IMMEUBLE

Article 31.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Article 32.

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

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

3. — REPARATIONS

Article 33.

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

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

Article 34.

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

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

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

4. — ENTRETIEN

Article 35.

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

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

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

5. — ASSURANCES

Article 36.

Assurance de l'immeuble contre l'incendie, la chute de la

L'art. 36 est modifié par décision de l'Ass. Gén. Statutaire du 26/5/1982
comme suit :

- " L'assurance - à établir ou à modifier par police ou par avenant - de
" toutes les parties communes et privatives de l'immeuble contre l'incendie
" la chute de la foudre, les explosions provoquées par le gaz, les
" accidents causés par l'électricité, le recours éventuel des occupants
" de l'immeuble l'un contre l'autre, de même que les recours éventuels
" des voisins et autres s'il y a lieu, sera contractée par les soins du
" syndic à ce préalablement autorisé par une décision de l'assemblée générale
" des propriétaires, à une seule et même compagnie, à savoir pour
" tous les propriétaires en ce qui concerne les parties communes et pour
" chacun d'eux en ce qui concerne sa partie privative le tout d'après
" les bases à arrêter par l'assemblée générale.
" Les primes seront acquittées par les soins du syndic et réparties entre
" les propriétaires au prorata de leurs parties indivises. "

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

Dans les mêmes conditions sera faite :

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

Article 37.

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

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

Article 38.

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

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

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

Article 39.

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

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

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

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

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

Article 40.

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

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

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

Article 41.

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

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

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

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

USAGE DE L'ASCENSEUR

Article 42.

L'usage de l'ascenseur est exclusivement réservé :

- 1° — aux occupants de l'immeuble;
- 2° — à leurs visiteurs;
- 3° — aux domestiques des précédents, lorsqu'ils accompagnent leurs maîtres ou les enfants de ceux-ci.

Article 43.

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

Article 44.

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

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

CONCIERGE

Article 45.

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

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

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

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

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

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

POLICE INTERIEURE DE L'IMMEUBLE

Article 46.

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

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

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

CHAPITRE V.

IMPREVUS - DESACCORD - CONFLITS

Article 47.

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

Article 48.

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

CHAPITRE VI.

Article 49.

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

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

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

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

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

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

Ainsi accepté, lu et approuvé à

le

Entreprises Amelinckx

S. P. R. L.

Siège Social : ANVERS

306, rue Dambrugge

Tél. : 32.25.35 (3 lignes)

Filiales : Compagnie Cherifienne de Commerce et d'Entreprise

Siège Social : Casablanca

S. A. Entreprises Amelinckx (France)

13, Boulevard Malesherbes,

PARIS - Tél. Anjou 05.80

Cahier général des charges

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

CHAPITRE PREMIER

EXPOSE

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

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

L'entrepreneur doit :

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

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

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

CHAPITRE II

NATURE DU CONTRAT D'ENTREPRISE

MODIFICATIONS

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

CHAPITRE III

OBJET ET BASE DU CONTRAT

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

Il est basé sur :

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

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

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

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

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

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

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

3° — Les dispositions du présent cahier des charges.

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

- 1°) que la situation internationale et politique rend l'exécution des travaux difficile par pénurie de matériaux, de main-d'œuvre et/ou autres circonstances.
- 2°) par le décès de Mr. François Amelinckx. L'acompte payé sera alors immédiatement remboursé avec majoration des intérêts à 6 % l'an.

CHAPITRE IV

OBLIGATIONS DU MAÎTRE DE L'OUVRAGE MISE EN ROUTE DU CHAUFFAGE CENTRAL

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

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

Le Maître de l'ouvrage devra :

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

2 — Payer strictement le montant convenu pour l'entreprise, aux époques prévues à la convention. C'est pourquoi le Maître de l'ouvrage ne peut, sous aucun prétexte, ni pour aucun motif, si plausible qu'il puisse paraître, retarder un paiement à faire; il fera, s'il le juge bon dans ce cas, le paiement sous réserve de ses droits.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3° — Réceptionner les travaux.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1° — Le paiement total, sans réserve, de la totalité du montant du prix convenu pour l'entreprise.
Il est convenu que par « réserve », il faut entendre les réserves écrites, précises et permettant la contradiction.

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

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

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

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

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

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

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

CHAPITRE V

OBLIGATIONS DE L'ENTREPRENEUR

L'entrepreneur aura l'obligation de :

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

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

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

2° — Terminer ses travaux dans le délai convenu.

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

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

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

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

3° — Servitudes - Travaux Publics - Plantations.

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

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

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

4° — Toit-Terrasse.

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

5° — Caves supplémentaires.

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

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

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

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

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

6° — Chauffage.

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

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

7° — Construction.

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

CHAPITRE VI

GARANTIES

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

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

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

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

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

CHAPITRE VII

ARBITRAGE

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

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

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

CHAPITRE VIII

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

Règlement Général de co-propriété.

CHAPITRE 1

EXPOSE

Article premier

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

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

Article 2.

Les droits et obligations de chacun des copropriétaires comprennent :

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

CHAPITRE 2

PROPRIETE IMMOBILIERE

DROITS DE PROPRIETE

Article 3.

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

Article 4.

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

Article 5.

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

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

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

Article 6.

La partie privative comprend nécessairement un ensemble entier.

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

Article 7.

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

Article 8.

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

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

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

Article 9.

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

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

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

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

Article 10.

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

USAGE DES DROITS DE PROPRIETE

Article 11.

*V. Acte notarié relatif à - Bureau ?
Plaques ?*

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

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

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

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

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

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

Article 12.

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

Article 13.

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

Article 14.

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

Article 15.

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

Article 16.

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

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

Article 17.

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

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

Article 18.

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

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

Article 19.

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

Article 20.

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

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

Assemblée du 22.5.73-

ou reconvoquée si il y a au moins trois propriétaires présents

Article 21.

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

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

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

Article 22.

L'assemblée générale est appelée à statuer :

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

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

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

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

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

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

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

Article 23.

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

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

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

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

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

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

Article 24.

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

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

Article 25.

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

CHAPITRE 3.

ADMINISTRATION . ENTRETIEN . OCCUPATION

1. — ADMINISTRATION

Article 26.

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

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

Article 27.

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

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

Article 28.

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

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

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

Article 29.

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

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

Article 30.

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

2.9 **CHARGES ET RECETTES CONCERNANT LES PARTIES
COMMUNES DE L'IMMEUBLE**

Article 31.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Article 32.

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

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

3. — REPARATIONS

Article 33.

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

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

Article 34.

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

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

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

4. — ENTRETIEN

Article 35.

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

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

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

5. — ASSURANCES

Article 36.

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

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

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

Dans les mêmes conditions sera faite :

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

Article 37.

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

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

Article 38.

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

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

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

Article 39.

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

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

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

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

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

Article 40.

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

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

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

Article 41.

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

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

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

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

7 USAGE DE L'ASCENSEUR

Article 42.

L'usage de l'ascenseur est exclusivement réservé :

1° — aux occupants de l'immeuble;

2° — à leurs visiteurs;

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

Article 43.

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

Article 44.

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

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

8 CONCIERGE

Article 45.

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

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

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

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

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

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

9 POLICE INTERIEURE DE L'IMMEUBLE

Article 46.

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

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

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

Chap. IV ?

CHAPITRE V.

IMPREVUS - DESACCORD - CONFLITS

Article 47.

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

Article 48.

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

CHAPITRE VI.

1. acte à bon - RSU ? vuso.

Article 49.

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

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

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

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

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

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

Ainsi accepté, lu et approuvé à

Schaubert

le 3/9/1964.

Suit le plan numéro 01.

Signé "ne varietur" par les parties et le notaire pour demeurer annexé à un acte reçu par le notaire François Collet, à Bruxelles le 3/9/1964.

Suivent les signatures.

Enregistré un rôle sans renvoi au 2ème bureau des Actes civils et successions de Bruxelles le 9 septembre 1964. vol. 258 folio 25 case I2.

Reçu cent francs.

Le Receveur (s) J. Radar.

Suit le plan numéro 02.

Signé "ne varietur" par les parties et le notaire pour rester annexé à un acte reçu par le notaire François Collet, à Bruxelles, le 3/9/1964. Suivent les signatures.

Enregistré un rôle sans renvoi au 2ème bureau des Actes civils et successions de Bruxelles le 9 septembre 1964. vol. 258 folio 25 case I2. Reçu cent francs. Le Receveur (s) J. Radar.

Suit le plan numéro 03.

Signé "ne varietur" par les parties et le notaire pour demeurer annexé à un acte reçu par le notaire François Collet, à Bruxelles, le 3/9/1964. Suivent les signatures.

Enregistré un rôle sans renvoi au 2ème bureau des Actes civils et successions de Bruxelles le 9 septembre 1964. vol. 258 folio 25 case I2. Reçu cent francs. Le Receveur (s) J. Radar.

Vingt et unième et dernier rôle

Suit le plan numéro 01.

Signé "ne varietur " par les parties et le notaire pour demeurer annexé à un acte reçu par le notaire François Collet, à Bruxelles le 3/9/1964.

Suivent les signatures.

Enregistré un rôle sans renvoi au 2ème bureau des Actes civils et successions de Bruxelles le 9 septembre 1964. vol. 253 folio 25 case 12.

Reçu cent francs.

Le Receveur (s) J. Radar.

Suit le plan numéro 02.

Signé " ne varietur " par les parties et le notaire pour rester annexé à un acte reçu par le notaire François Collet, à Bruxelles, le 3/9/1964. Suivent les signatures.

Enregistré un rôle sans renvoi au 2ème bureau des Actes civils et successions de Bruxelles le 9 septembre 1964 vol. 253 folio 25 case 12. Reçu cent francs. Le Receveur (s) J. Radar.

Suit le plan numéro 03.

Signé "ne varietur par les parties et le notaire pour demeurer annexé à un acte reçu par le notaire François Collet, à Bruxelles le 3/9/1964. Suivent les signatures.

Enregistré un rôle sans renvoi au 2ème bureau des Actes civils et successions de Bruxelles le 9 septembre 1964. vol. 253 folio 25 case 12. Reçu cent francs. Le Receveur (s) J. Radar.

Vingt et unième et dernier rôle