



V. VANDROOGENBROECK

NOTAIRE

NOTARIS

EVERE

121, Avenue Henri Conscience Laan, 121

1140 BRUXELLES - 1140 BRUSSEL

TEL. 16.75.73

IMMEUBLES "GOLF II" ET "GOLF III"

CHARTRE DU COMPLEXE IMMOBILIER

(ACTE DE BASE - REGLEMENT DE COPROPRIETE)

Comparution de la société "ENTREPRISES AMELIUCKX"

Exposé préliminaire	2
-------------------------------	---

SECTION I - ACTE DE BASE.

CHAPITRE I - Description des biens et origine de la propriété	4
1. Description des biens et procès-verbal de mesurage	4
2. Origine de la propriété trentenaire	5
CHAPITRE II - Plans des Immeubles - Autorisation de bâtir	10
CHAPITRE III - Description des immeubles	11
1. Généralités	11
2. Désignation des lots	11
3. Description détaillée par niveau	11
CHAPITRE IV - Tableau de répartition des quotités dans les parties communes	12
CHAPITRE V - Généralités	12
1. Acte de base - Cahier des charges - Cahier particulier des charges - Règlement de copropriété - Traduction	12
2. Réserve de mitoyenneté	13
3. Eventuelles cessions de terrain	13
4. Servitudes	13
- Généralités	13
- Servitudes particulières	14
- Canalisations	15
- Abris	15
- Cabines à haute tension - Cabines de détente pour le gaz	15
5. Choses privatives	16
6. Choses communes	17
7. Règle d'interprétation	17
8. Agrandissement éventuel du terrain	18
9. Clause particulière - Condition suspensive	18
10. Gestion des Immeubles "Glof II" et "Glof III"	19

	Pages

PERMIS DE BATIR	22
DESCRIPTION DES IMMEUBLES "GOLF II" et "GOLF III"	30
TABEAU DES QUOTITES	37
 <u>SECTION II - CAHIER DES CHARGES PARTICULIER.</u>	
Art. 1 - Superficie - Servitudes	40
Art. 2 - Agréation - Cautionnement	40
Art. 3 - Réception des travaux	41
Art. 4 - Livraison - Indemnité de retard	43
Art. 5 - Loi du 9.7.1971	43
Art. 6 - Résolution	43
Art. 7 - Emprunt	44
Art. 8 - Frais divers	44
Art. 9 - Conditions de l'autorisation de bâtir .	44
Art. 10 - Début des travaux	44
 <u>SECTION III - CAHIER DES CHARGES REGISSANT LE CONTRAT</u> <u>D'ENTREPRISE DE LA S.A. ENTREPRISES AIDE-</u> <u>LINCKX.</u>	
CHAPITRE I - Nature du Contrat de l'Entreprise	46
CHAPITRE II - Obligations de Amelinckx	48
CHAPITRE III - Obligations de l'acheteur	49
1. Mise à la disposition des parties indivises du terrain	49
2. Paiement du prix	49
3. Réception des travaux	52
Modifications aux constructions	52
Publicité	55
Antenne	56
Ascenseurs	57
Garages	57
Parkings	59
Habitation de la concierge	59
Mesures de préventions contre l'incendie et la pollution de l'air	59
Cheminées et foyers ouverts	60
Combustibles	60
Compteurs privatifs	60
 <u>SECTION IV - REGLEMENT DE COPROPRIETE</u>	
CHAPITRE I - Exposé	62
CHAPITRE II - Le Statut de l'Immeuble	62
CHAPITRE III - Exercice des droits de propriété	63
Travaux	63
Division et destination des lots	63
Location	65
Règles d'habitation de l'immeuble	66
A. Garnissage des fenêtres et balcons	66

	Pages -----
B. Chauffage des appartements	66
C. Isolation phonique	67
D. Plaques professionnelles - Panneaux et affiches	67
E. Enseignes lumineuses	68
F. Accès aux lots privatifs	68
G. Jouissance des terrasses sur le toit	69
H. Cours, jardins et terrasses	69
I. Circulation des véhicules	70
CHAPITRE IV - Administration de la copropriété	70
Section 1 - Assemblée générale des coproprié- taires	70
Principe	70
Composition et convocation	70
Organisation - Quorum et majorité	71
Pouvoirs	72
Procès-verbaux	83
Section 2 - Le Gérant	
Nomination et premier gérant	73
Cogérant - Pouvoirs du gérant	74
Section 3 - Comptabilité	75
Charges communes	75
Répartition des charges	76
Dérogation	77
Prise d'effet du régime de la co- propriété	78
Provision	78
Paiement et recouvrement des char- ges communes	79
Mutation des lots	80
Recettes communes	80
CHAPITRE V - Travaux	81
CHAPITRE VI - La conciergerie	81
CHAPITRE VII - Règlement d'ordre intérieur	82
CHAPITRE VIII - Antennes radio et télévision	82
CHAPITRE IX - Appareillage pour la protection contre l'incendie et contre la pollution de l'air	82
CHAPITRE X - Assurances	83
Section 1 - Généralités	83
Section 2 - Énumération des assurances	83
Section 3 - Détermination et souscription des polices - Paiement des primes	84
Section 4 - Aggravation des risques	85

Section 5 - Sinistres et paiement des indemni- tés	86
Section 6 - Destruction partielle ou totale de l'immeuble	87
Section 7 - Mandat donné au gérant	87
CHAPITRE XI - Usages	88
CHAPITRE XII - Litiges	88
CHAPITRE XIII - Election de domicile	88
CHAPITRE XIV - Modification au règlement de co- propriété	88

IMMEUBLES "GOLF II" et "GOLF III"
à EVERE

Rues Fonson et Saint Vincent
et à front d'une voirie nouvelle

L'AN MIL NEUF CENT SEPTANTE-QUATRE.
LE SIX AOUT.

A Molenbeck-Saint-Jean, avenue Jean Dubrucq, 82.

PAR DEVANT NOUS, Maître VICTOR VANDROOGENBROECK, notaire résidant à EVERE (Bruxelles).

A COMPARU :

La Société Anonyme "BOUWBEDRIJF AMELINCKX", en français "ENTREPRISES AMELINCKX", dont le siège administratif est établi à Molenbeck-Saint-Jean, 82 avenue Jean Dubrucq et le siège social est établi à Anvers, Dambruggestraat 306.

Constituée sous la forme de société de personnes à responsabilité limitée et sous la dénomination "ENTREPRISES GENERALES FRANCOIS AMELINCKX", suivant acte reçu par Maître VAN MIGEM, Notaire de résidence à Anvers, le dix mai mil neuf cent trente-huit, publié aux annexes au Moniteur Belge du vingt-neuf mai suivant, sous le numéro 8.848.

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

Ladite société de personnes à responsabilité limitée transformée en société anonyme par l'assemblée générale extraordinaire des actionnaires de la société tenue le vingt-neuf décembre mil neuf cent soixante-cinq, dont le procès-verbal a été dressé par le Notaire Paul SMET, à Anvers, et publié aux annexes au Moniteur Belge du quatorze janvier mil neuf cent soixante-six, sous le numéro 1.163.

Et dont les statuts ont été modifiés par décision de l'assemblée générale extraordinaire des actionnaires de la société, tenue le treize décembre mil neuf cent soixante-six, dont le procès-verbal a été dressé par Maître Paul SMET, Notaire à Anvers, et publié aux annexes au Moniteur Belge du vingt-quatre décembre mil neuf cent soixante-six, sous le numéro 37.223. Cette assemblée générale a prolongé la durée de la société jusqu'au treize décembre mil neuf cent soixante-six.

Les statuts ont été modifiés pour la dernière fois suivant décision de l'assemblée générale extraordinaire des actionnaires dont le procès-verbal a été dressé par

le Notaire Léon VERBRUGGEN, à Bruxelles, le dix-huit décembre mil neuf cent soixante-trois, publié aux annexes au Moniteur Belge le dix-huit janvier mil neuf cent soixante-quatre, sous le numéro 222-4.

Ici représentée par :

Monsieur Alfred ROMMENS, Directeur de la société, demeurant à Anvers, August Verneylenlaan, 23, agissant en vertu des pouvoirs lui conférés par décision du Conseil d'Administration dont le procès-verbal a été dressé par le Notaire Léon VERBRUGGEN, à Bruxelles, le quinze juin mil neuf cent soixante, publié aux annexes au Moniteur Belge du deux juillet suivant, sous le numéro 2025-4.

Laquelle société comparante, désignée aussi ci-après APPELLIX, préalablement à l'acte de base, objet des présentes, nous a exposé ce qui suit, par l'organe de son représentant prénommé:

E X P O S É.

1.- La Société comparante est propriétaire d'un terrain sis à EVERE, tenant d'un côté à la rue Ponson qu'à la rue Saint Vincent, ci-après plus amplement désigné.

Ce terrain fait partie d'un terrain plus grand comprenant une partie que la société comparante doit encore acquérir de la Commune d'Evere soit une superficie de cinq ares quarante-sept centiares (5a. 47 ca.).

L'ensemble formera le terrain sur lequel seront érigés les IMMEUBLES "GOLF II" et "GOLF III", objets du présent acte.

2.- La Société comparante se propose d'édifier sur le terrain dont question et décrit ci-après, deux immeubles à appartements multiples lesquels seront dénommés respectivement "GOLF II" et "GOLF III".

Les plans de ces immeubles ont été dressés par Monsieur l'Architecte J. BOSTERT, à Ixelles, chaussée d'Ixelles, numéro 158 (Groupe Structures).

3.- Le permis de bâtir a été délivré par la Collège des Bourgmestre et Echevins de la Commune d'Evere, comme il est dit ci-après.

Le texte intégral de ce permis de bâtir demeurera ci-annexé.

4.- La Société "INTER-REGIONS APPELLIX" a décidé de placer ces immeubles à ériger sous le régime de la copropriété et de l'indivision forcée, conformément à la loi du huit juillet mil neuf cent vingt-quatre, formant l'article 577 bis du Code Civil.

Cet exposé fait,

La Société comparante, par l'organe de son représentant, a requis le Notaire VANDROOGENBROECK à Evere, d'acter authentiquement sa volonté de placer les immeubles "GOLF II" et "GOLF III" sous le régime de la copropriété et de l'indivision forcée en conformité de la loi précitée et d'établir le présent acte lequel constituera la "Charte" de l'immeuble, foyer juridique des opérations le concernant.

Il comprendra quatre Sections :

Section I - Acte de Base.

Section II - Cahier des charges particulier.

Section III - Cahier des charges régissant le contrat d'entreprise de la société anonyme "ENTREPRISES AMELINCKX".

Section IV - Règlement de copropriété.

5.- ANNEXES.

La Société comparante, par l'organe de son représentant comparant aux présentes, nous a remis divers documents destinés à être annexés au présent acte.

Ces documents seront annexés aux présentes ainsi qu'il est constaté ci-après. Ils demeureront ci-annexés après avoir été certifiés véritables, signés "ne varietur" par le comparant es qualité et revêtus de la mention d'annexe par le Notaire. Ils seront enregistrés en même temps que les présentes et feront partie intégrante du présent acte avec la même force probante que s'ils avaient été littéralement reproduits dans le texte du présent acte.

Le représentant de la Société "ENTREPRISES AMELINCKX" déclare reconnaître sa signature apposée au bas de chaque document et réitérer les stipulations qu'il renferme, dans les termes où elles sont exprimées.

Les documents qui nous sont remis comprennent :

- Sous la SECTION I (Acte de Base) :

1. Le plan de mesurage du terrain (ANNEXE I).
2. Les divers plans des immeubles (ANNEXE II).
3. L'autorisation de bâtir (ANNEXE III).

4. Le document contenant la description des immeubles (ANNEXE IV).

5. Le document contenant le tableau de répartition des quotités dans les parties communes (ANNEXE V).

- Sous la SECTION II :

Le cahier des charges particulier (ANNEXE VI).

- Sous la SECTION III :

Le cahier des charges régissant le contrat d'entreprise (ANNEXE VII).

- Sous la SECTION IV :

Le règlement de copropriété (ANNEXE VIII).

Cet exposé fait.

SECTION I

ACTE DE BASE

La Société "ENTREPRISES AMELINCKX" comparante, par l'organe de son représentant, déclare opérer la division des immeubles en fonds privatifs distincts, lesquels sont décrits dans le présent acte.

Cette déclaration de volonté crée, dès ce moment, les locaux privatifs en fonds distincts susceptibles d'être l'objet de toutes mutations ayant chacun comme accessoire inséparable un certain nombre de quotités dans les parties communes des immeubles dont le terrain.

CHAPITRE I.- DESCRIPTION DES BIENS ET ORIGINE DE LA PROPRIETE.

1.- DESCRIPTION DES BIENS.

COMMUNE D'EVERE

Un complexe immobilier comprenant deux immeubles à appartements multiples dénommés respectivement "GOLF II" et "GOLF III" à édifier ou en voie d'édification ensemble sur :

Un terrain à bâtir tenant actuellement du Nord à la rue Fonson et du Nord-Est à la rue Saint Vincent mais devant tenir ultérieurement à une nouvelle voirie à créer, à front de laquelle les deux immeubles seront cotés, le dit terrain d'une superficie totale de trente-six ares soixante-neuf centiares cadastré ou l'ayant été Section A numéros 295 1 partie, 298/q, 298/r, 299/f, 300/u/partie, et 298/p, 298/l, 297/£/partie, 297/w/partie, 295/c/partie, 297/x/partie, le tout ainsi qu'il résulte du mesurage dont question ci-après.

MESURAGE - PLAN

Tel que le dit terrain se trouve décrit et figuré en un plan avec procès-verbal de mesurage dressé par le géomètre-expert immobilier Monsieur Jean LEKEUX (Bureau d'Etudes Immorex) à Bruxelles, rue des Deux Eglises, 36, en date du vingt-cinq juin mil neuf cent septante-quatre.

Ce plan demeurera ci-annexé comme dit ci-avant (ANNEXE I).

Ce plan mentionne :

- sous teinte rose la parcelle de trente et un ares vingt-deux centiares, appartenant à la Société "ENTREPRISES AMELINCKX", portant le chiffre 2 ;
- sous teinte verte la parcelle de quatre ares nonante-sept centiares que AMELINCKX doit encore acquérir de la Commune d'Evere, portant le numéro 1 B ;
- et sous teinte verte également une parcelle de cinquante centiares, portant le numéro 1 A que AMELINCKX doit encore acquérir également de la commune d'Evere.

2.- ORIGINE DE LA PROPRIETE TRENTENAIRE.

Le représentant de la société déclare, au sujet du prédit terrain sur lequel "AMELINCKX" entreprendra l'édification des immeubles "GOLF II" et "GOLF III", ce qui suit :

A. en ce qui concerne le terrain appartenant dès à présent à AMELINCKX, d'une superficie suivant mesurage de trente et un ares vingt-deux centiares :

Que ce terrain lui appartient pour l'avoir acquis sous plus grande superficie et en deux parties comme suit :

Partie sous une superficie de quatre-vingt-quatre ares cinquante et un centiares trente-quatre dix-milliaires suivant titres, en ce compris par ailleurs la parcelle prédécrite numéro 295/1/partie de cinquante centiares, de :

1) Monsieur Adolf Speltincx , sans profession, époux de Madame Lucia Vanderhoeven, à Evere; 2) Madame Joanna Speltincx, sans profession, veuve de Monsieur Augustinus Devolder, à Evere; 3) Monsieur Petrus Speltincx, sans profession, époux de Madame Maria-Bernardina Van Obberghen, à Evere; 4) Madame Rosalie Speltincx, sans profession, épouse de Monsieur Willem-Alfons Tobback, à Evere; et 5) Monsieur Jan-Baptist Speltincx, sans profession, époux de Madame Delphina-Margaretha De Becker, à Schaerbeek, sans profession, aux termes d'un acte de vente reçu le sept août mil neuf cent septante, par le notaire Limpens à Schaerbeek, transcrit au troisième bureau des hypothèques à Bruxelles, le vingt août mil neuf cent septant, volume 6907 numéro 18.

Il résulte de ce dernier acte :

Que les bâtiments alors existants avaient été érigés originellement par Monsieur Léopold Speltincx (en ce temps-là, encore orthographié Speltinckx), et son épouse Madame Maria-Catharina Verhaeren, lesquels étaient mariés sous le régime de la communauté d'acquêts aux termes de leur contrat de mariage reçu par le notaire Julius De Smeth, ayant résidé à Diegem, le six janvier mil huit cent nonante-deux ;

Que les dits époux Speltincx-Verhaeren étaient propriétaires du terrain, savoir :

A concurrence d'une superficie de trente-huit ares, nonante-sept centiares, pour l'avoir acquise sous les lots dix et onze, dans une vente publique, faite à la requête des Consorts Fonson, aux termes d'un procès-verbal d'adjudication définitive clôturé par le ministère des notaires Crick et Barbé, tous deux ayant résidé à Bruxelles

le vingt-deux novembre mil huit cent nonante-neuf, transcrit au bureau des hypothèques à Bruxelles (alors non encore divisé); le dix-huit décembre suivant, volume 8430 numéro 14 ;

A concurrence d'une superficie de vingt-deux ares, nonante-deux centiares, trente-quatre dixmilliares, pour l'avoir acquise sous la masse des lots cinq et six dans une vente publique faite à la requête des consorts De Koster à Evere, aux termes d'un procès-verbal d'adjudication définitive clôturé par le ministère de Maître Pieter Groensteen, notaire ayant résidé à Bruxelles, le dix-neuf mars mil neuf cent vingt-trois, transcrit au troisième bureau des hypothèques à Bruxelles, le seize mai suivant, volume 855 numéro 13 ;

A concurrence d'une superficie de vingt-deux ares, soixante-deux centiares, acquise par Madame Maria-Catharina Verhaeren, alors déjà veuve de Monsieur Léopold Speltincx, sous la masse des lots un, deux et trois, dans une vente publique faite à la requête de Madame Pauline Deridder, douairière de Monsieur Marie-Charles-Edmond-Maxime Lefèbvre Comte Saint Germain, alors résidant à Nice (France), aux termes d'un procès-verbal d'adjudication définitive clôturé par le ministère de Maître Victor Scheyven, notaire ayant résidé à Bruxelles, le seize mars mil neuf cent vingt-six, transcrit au troisième bureau des hypothèques à Bruxelles, le vingt-deux avril suivant, volume 1229 numéro 12 ;

Que Monsieur Léopold Speltincx est décédé intestat à Evere, le trente et un août mil neuf cent vingt-quatre, laissant comme seuls héritiers réservataires six enfants issus de son prédit mariage, tous du nom de Speltincx, étant : 1° Pieter-Hendrik; 2° Adolf; 3° Joanna 4° Petrus; 5° Rosalie et 6° Jan-Baptist, sous réserve des droits revenant à son épouse survivante, Madame Maria-Catharina Verhaeren, en vertu de la donation entre époux mentionnée dans leur contrat de mariage, prérappelé ;

Que Monsieur Pieter-Hendrik Speltincx est décédé intestat à Pamel, le vingt-cinq octobre mil neuf cent cinquante-cinq, laissant comme héritière réservataire sa mère encore en vie, Madame Veuve Speltincx-Verhaeren et comme héritiers légaux ses trois frères et deux sœurs, prénommés ;

Que Madame Maria-Catharina Verhaeren, en son vivant veuve de Monsieur Léopold Speltincx, est décédée intestat à Pamel, le onze juillet mil neuf cent cinquante-huit, laissant comme seuls héritiers réservataires ses cinq enfants encore en vie nommés Speltincx, étant : 1° Adolf; 2° Joanna; 3° Petrus; 4° Rosalie et 5° Jan-Baptist tous prérappelés.

Et partie sous une superficie de quarante-trois ares dix centiares quatorze dixmilliares suivant titre, de :

1) Monsieur Jan Van Obberghen, sans profession époux de Dame Theresia Puttemans, à Evere, 2) Monsieur Judocus Van Obberghen, sans profession, époux de Dame Marie Puttemans, à Evere, aux termes d'un acte de vente du ministère du notaire Jean Limpens à Schaerbeek, en date du treize septembre mil neuf cent septante-trois, transcrit au troisième bureau des hypothèques à Bruxelles, le 10 octobre mil neuf cent septante-trois, volume 7455 numéro 1

Il résulte de ce dernier acte :

Que ce bien appartenait à Messieurs Jan Van Obberghen et Judocus Van Obberghen, prénommés, pour l'avoir recueilli dans les successions de leurs parents Monsieur Pieter Van Obberghen et son épouse Madame Elisabeth Maria Speltinckx, en leur vivant demeurant tous deux à Evere et y décédés respectivement lui le vingt-deux août mil neuf cent cinquante-quatre et elle le vingt-quatre avril mil neuf cent quarante et dont ils étaient les seuls enfants survivants ;

Que les époux Van Obberghen-Speltinckx en étaient eux-mêmes propriétaires, savoir :

Partie pour l'avoir acquise en une vente publique clôturée suivant procès-verbal d'adjudication définitive du ministère du notaire Edgard Van Beneden, ayant résidé à Schaerbeek, en date du dix-neuf mai mil neuf cent dix-neuf ;

Partie pour l'avoir acquise en une vente publique clôturée suivant procès-verbal d'adjudication définitive du ministère du notaire Prosper-Hubert Delzaert, ayant résidé à Schaerbeek, en date du sept juillet mil neuf cent dix-neuf ;

Partie pour l'avoir obtenue en vertu d'un acte d'échange venu entre eux et Monsieur Hendrik Renard et son épouse Anna-Amelia De Koster, ensemble à Evere, et reçu par le notaire Pierre Groensteen à Bruxelles, le trois janvier mil neuf cent trente, transcrit au troisième bureau des hypothèques à Bruxelles, le vingt-et-un janvier mil neuf cent trente, volume 1726 numéro 35 ;

Et partie pour avoir été acquise par Monsieur Pieter Van Obberghen, alors veuf de Dame Elisabeth Speltinckx, de 1) Madame Suzanna Vandenhoven, veuve Michel Van Bellingen, 2) Monsieur Petrus Van Bellingen, veuf de Dame Elisabeth Pint et 3) Madame Jeannette Van Bellingen et son époux Monsieur Arnold Van Cutsem, tous à Evere, aux termes d'un acte de vente du ministère du notaire Francis Louveaux à Bruxelles, le cinq octobre mil neuf cent cinquante-trois, transcrit au troisième bureau des hypothèques à Bru

xelles, le trente et un octobre suivant, volume 4353 numéro 2 ;

Cette deuxième partie dépendait de la communauté légale ayant existé à défaut de contrat de mariage entre Monsieur Michel Van Bellingen et son épouse Dame Suzanna Vandenhoven prénommée, pour avoir été acquise par eux de Madame Elisabeth-Maria Speltinckx épouse de Monsieur Pieter Van Obberghen à Evere, aux termes d'un acte du ministère du notaire Van Beneden à Schaerbeek, du deux février mil neuf cent vingt-et-un, transcrit au troisième bureau des hypothèques à Bruxelles, le seize mars suivant, volume 543 numéro 22 ;

Monsieur Michel Van Bellingen est décédé intestat à Evere, le vingt-trois août mil neuf cent quarante-neuf, laissant pour seuls héritiers légaux et réservataires ses deux enfants Petrus Van Bellingen et Jeannette Van Bellingen, ci-avant nommés, sous réserve de la moitié en usufruit de sa succession revenant à son épouse survivante Dame Suzanna Vandenhoven, en vertu de la loi du vingt novembre mil huit cent nonante-six, sur les droits du conjoint survivant.

B. en ce qui concerne la superficie de terrain de quatre ares ~~nonante~~-sept centiares, suivant mesurage appartenant à la Commune d'Evere et que AMELINCKX doit encore acquérir de cette dernière :

Que cette parcelle appartient à la Commune d'Evere pour l'avoir acquise en trois parties, savoir :
- Partie étant la parcelle actuellement cadastrée numéro 299/f, pour l'avoir acquise sous plus grande superficie de Monsieur Judocus Van Obberghen, cafetier et son épouse Dame Maria Puttemans, sans profession, ensemble à Evere et déjà prénommés, suivant un acte administratif reçu, en date du trois mai mil neuf cent cinquante-sept, par Monsieur Franz GUILLAUME, Bourgmestre de la Commune d'Evere, le dit acte transcrit au troisième bureau des hypothèques à Bruxelles, le onze mai mil neuf cent cinquante-sept, volume 4786 numéro 28 ;

Il résulte de ce dernier acte :

Que les époux Van Obberghen-Puttemans en étaient eux-mêmes propriétaires pour l'avoir acquis de 1) Madame Maria Meeus, veuve de Hendrik-Florent Pepermans à Evere, 2) Monsieur Petrus Pepermans à Evere, 3) Monsieur Lodewijk Pepermans à Evere, aux termes d'un acte de vente du ministère du notaire Etienne Taymans à Evere, en date du dix novembre mil neuf cent quarante-cinq, transcrit au troisième bureau des hypothèques à Bruxelles, le vingt-huit novembre suivant, volume 3537 numéro 17 ;

Que ces derniers en étaient propriétaires depuis mil neuf cent quarante-deux, pour l'avoir recueilli

dans la succession de Monsieur Hendrik-Florent Pepermans, prénommé, leur époux et père respectifs décédé à Evere ab intestat, le premier mai mil neuf cent quarante-deux ;

-Partie étant les parcelles actuellement cadastrées numéros 298/r et 298/q pour les avoir acquises de Madame Antonia Van Hamme, sans profession, veuve de Monsieur Petrus Speltinckx, demeurant à Haren, suivant un acte administratif reçu en date du vingt-sept avril mil neuf cent soixante, par Monsieur Pierre-Louis Vrijdags, premier échevin faisant fonction de Bourgmestre, le dit acte transcrit au troisième bureau des hypothèques à Bruxelles, le cinq mai mil neuf cent soixante, volume 5151 numéro 19 ;

Il résulte de ce dernier acte que Madame Van Hamme en était propriétaire alors depuis plus de trente ans ;

-Partie étant la parcelle actuellement cadastrée numéro 300/u, pour l'avoir acquise sous plus grande superficie de Monsieur Edouard-Marie-Georges Peeters, commerçant, et son épouse Dame Maria Vastenavondt, aidante demeurant à Evere, suivant un acte administratif reçu en date du vingt-sept octobre mil neuf cent soixante-quatre, par Monsieur Albert Gilles, Echevin faisant fonction de Bourgmestre de Evere, le dit acte transcrit au troisième bureau des hypothèques à Bruxelles, le deux novembre mil neuf cent soixante-quatre, volume 5875 numéro 10 ;

Il résulte de ce dernier acte :

Que les époux Peeters-Vastenavondt en étaient propriétaires pour l'avoir obtenu en vertu d'une donation entre vifs leur faite par Monsieur Hendrik-Jozef-Edmond Olbrechts, et son épouse Dame Amelia Verdoodt, ensemble à Evere, aux termes d'un acte reçu par le notaire José Van den Eynde, à Saint-Josse-ten-Noode, le vingt janvier mil neuf cent soixante et un, transcrit au troisième bureau des hypothèques à Bruxelles, le huit février mil neuf cent soixante et un, volume 5319 numéro 3 ;

Que les époux Olbrechts-Verdoodt prénommés, tous deux décédés, lui le treize mars mil neuf cent soixante-deux, et elle le vingt-et-un février mil neuf cent soixante-et-un ;

* Que Madame Amelia Verdoodt en était originellement propriétaire en totalité pour l'avoir acquis avant son mariage avec Monsieur Olbrechts, en une vente publique clôturée suivant procès-verbal d'adjudication définitive du ministère du notaire De Roeck à Bruxelles, en date du trente-et-un octobre mil neuf cent six, transcrit au bureau des hypothèques non divisé de Bruxelles, le vingt deux décembre suivant, volume 10.476 numéro 8 ;

XX Que suivant son contrat de mariage avec Monsieur Olbrechts, étant un acte du ministère du notaire Ed-

gard Van Beneden à Schaerbeek, en date du vingt janvier mil neuf cent treize, transcrit au dit bureau des hypothèques non divisé de Bruxelles, le cinq février mil neuf cent treize, volume 12.428, numéro 1, Madame Amelia Verdoodt a déclaré ameubler le dit bien, afin qu'il fasse partie de la communauté d'entre elle et son époux.

C. en ce qui concerne la superficie de cinquante centiares suivant mesurage, appartenant également à la Commune d'Evere, et que AMELINCKX doit encore acquérir de cette dernière:

Que cette parcelle appartient à la Commune d'Evere pour l'avoir acquise par voie d'échange, avec d'autres parcelles et sous une plus grande superficie de la société anonyme " ENTREPRISES AMELINCKX " à Anvers, aux termes d'un acte reçu par le notaire Victor VANDROOGHENBROECK à Evere, en date du vingt-quatre novembre mil neuf cent septante-deux, transcrit au troisième bureau des hypothèques à Bruxelles, le six décembre mil neuf cent septante-deux, volume 7270, numéro 13;

Qu'il résulte de ce dernier acte:

Que la Société " ENTREPRISES AMELINCKX " était propriétaire de ces parcelles pour les avoir acquises avec d'autres biens, sous une superficie totale de quatre-vingt-quatre ares cinquante et un centiares trente-quatre dix-milliaires (84a. 51 ca. 34 dma.) des consorts Speltinckx prénommés, suivant l'acte précité reçu par le notaire Lampens à Schaerbeek, le sept août mil neuf cent septante, transcrit comme dit ci-avant;

Le surplus de l'origine de propriété résulte de ce qui précède sous A.

CHAPITRE II. - PLANS DES IMMEUBLES - AUTORISATION DE BATIR.

1. - PLANS.

La Société " ENTREPRISES AMELINCKX " a fait établir les plans des bâtiments "COLA II" et "COLA III" dont les exemplaires, conformes à ceux qui ont été soumis aux Services de l'Urbanisme et aux autorités compétentes ci-annexés.

La Société nous a remis les plans suivants:

IMMEUBLE "GOLF II" :

- Plan de situation et d'implantation (numéro 3.1 A) (annexé à titre indicatif).
- Plan de sous-sol, niveau -2 (garages, caves) (numéro 3.2 F)
- Plan de sous-sol, niveau -1 (appartements - garages et caves) (numéro 3.3 D)
- Plan du rez-de-chaussée (appartements-conciergerie) (numéro 3.4 C)
- Plan de l'étage type (du premier au septième étage inclus) (numéro 3.5 C)
- Plan de l'étage technique (toiture, appartements) (numéro 3.6 C)

IMMEUBLE "GOLF III" :

- Plan de situation et d'implantation (numéro 3.9) (annexé à titre indicatif).
- Plan de sous-sol, niveau -1 (garages, caves) (numéro 3.10 B)
- Plan du rez-de-chaussée (appartements-conciergerie) (numéro 3.11 C)
- Plan de l'étage type (du premier au cinquième étage inclus) (numéro 3.12 C)
- Plan de l'étage technique (toiture, appartements) (numéro 3.13 C)

Ces plans demeureront ci-annexés comme dit ci-avant. (ANNEXE II - 11 pièces).

2.- AUTORISATION DE BATIR (Annexe)

L'autorisation de bâtir a été délivrée à la Société "ENTREPRISES AMELINCKX" par le Collège des Bourgmestre et Echevins de la Commune d'Evere, en date du huit juillet mil neuf cent septante-quatre, sous le numéro 3 U/ n° 8599/19/29/31.

Cette autorisation de bâtir demeurera ci-annexée en photocopie. (ANNEXE III).

CHAPITRE III.- DESCRIPTION DES IMMEUBLES.

1. GENERALITES.

Les immeubles "GOLF II" et "GOLF III", seront érigés sur un terrain sis à Evere, tenant à la fois du Nord à la rue Fonson et du Nord-Est à la rue Saint Vincent, voiries existantes, et se trouveront ultérieurement à front d'une nouvelle voirie à créer aboutissant par une extrémité à la rue Saint Vincent et par l'autre extrémité à la rue Plaine d'Aviation. L'avenue du Golf, voirie existante, débouchera dans cette nouvelle voirie à créer.

-Ces immeubles comprendront divers NIVEAUX .

L'IMMEUBLE "GOLF II" comprendra :

-Deux niveaux sous le rez-de-chaussée : niveau -2 et niveau -1.

-Un rez-de-chaussée.

-Sept étages type.

-Un étage en recul désigné "étage technique".

L'IMMEUBLE "GOLF III" comprendra :

-Un niveau sous le rez-de-chaussée : niveau -1.

-Un rez-de-chaussée.

-Cinq étages type.

-Un étage en recul désigné "étage technique".

-Ces immeubles comprennent à chacun des niveaux de locaux privatifs. Chacun des LOCAUX PRIVATIFS comprend :

a) en propriété privative et exclusive : un certain nombre de locaux ci-après détaillés (voir description)

b) en copropriété et indivision forcée : un certain nombre de quotités dans les parties communes de l'immeuble dont le terrain.

Les CAVES et les RESERVES n'ont pas de quotités indivises dans les parties communes.

2. DESIGNATION DES LOTS.

Dans chaque immeuble les lots seront désignés comme suit :

a) Les appartements et studios par leur type (A., B., C., D., E., F., G., H., I., J., K., L., M., N., O., P., X.,) auquel il est ajouté :

-pour le niveau -1, la mention (-1).

-pour le rez-de-chaussée, la mention (Rez).

-pour les étages le numéro de l'étage (1 à 7).

-pour l'étage technique la lettre T.

b) les caves sont désignées par leur numéro.

c) les garages parkings sont désignés par les lettres GB suivies de leur numéro.

d) les locaux de réserve numérotés R 1 à R 6 inclus.

3. DESCRIPTION DETAILLEE PAR NIVEAU.

Préalablement à la description détaillée des immeubles "GOLF II" et "GOLF III" il y a lieu de faire observer :

-que ces deux immeubles font partie d'une seule entité ou complexe immobilier à ériger sur un terrain commun aux deux immeubles ;

-que la localisation des appartements et studios se fera par rapport à une personne se trouvant sur les accès vers les portes d'entrée de chaque immeuble, c'est à dire en regardant l'immeuble depuis la nouvelle voirie à créer.

-que la numérotation des lots commencée dans l'immeuble "GOLF II" se poursuit dans l'immeuble "GOLF III".

Le représentant de la Société "ENTREPRISES AMELINCKX" nous a remis aussitôt un document désigné "DESCRIPTION DES IMMEUBLES "GOLF II" et "GOLF III" à EVERE".

Ce document demeurera ci-annexé comme dit ci-avant (ANNEXE IV).

CHAPITRE IV.- TABLEAU DE REPARTITION DES QUOTITES DANS LES PARTIES COMMUNES.

Le représentant de la Société "ENTREPRISES AMELINCKX" nous a remis un document désigné "TABLEAU DES QUOTITES".

Ce document demeurera ci-annexé comme dit ci-avant (ANNEXE V).

CHAPITRE V.- GENERALITES.

Dans le présent chapitre, les deux immeubles seront invariablement désignés par les mots "L'IMMEUBLE"

ARTICLE 1.- Acte de base - Cahier des charges - Cahier particulier des charges - Règlement de copropriété - Traduction.

a) Le présent acte de base comprenant le cahier des charges, le cahier des charges particulier, le règlement de copropriété et les plans précis, constitue avec le compromis, l'acte authentique de vente et le descriptif des travaux, la loi des parties.

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

c) Il est toutefois expressément convenu que toute clause de l'acte de base, du cahier des charges, du règlement de copropriété, du compromis, de l'acte authentique de vente, qui serait contraire aux dispositions de la loi du neuf juillet mil neuf cent septante et un, réglementant la construction d'habitations et la vente d'habi-

tations à construire ou en voie de construction et de l'Arrêté royal du vingt et un octobre mil neuf cent septante et un, portant exécution des articles sept, huit et douze de cette loi, est réputée non écrite pour autant que les conventions entre parties tombent sous l'application de cette loi.

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

ARTICLE 2.- Réserve de mitoyenneté.

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

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

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

ARTICLE 3.- Eventuelles cessions de terrain.

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

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

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

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

ARTICLE 4.- Servitudes.

A. Généralités :

Les lots privatifs et leurs quotités dans les parties communes (constructions et terrain) sont vendus aux acquéreurs avec le bénéfice ou la charge de toutes les servitudes qui peuvent y être inhérentes, actives ou passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues dont ils

pourraient être avantagés ou grevés, sauf aux acquéreurs à faire valoir les uns à leur profit et à se défendre des autres, mais le tout à leurs frais, risques et périls, sans intervention de AMELINCKX ni recours contre lui.

B. Servitudes particulières.

- Titres :

Les titres de propriété dans le chef de AMELINCKX et de la Commune d'Evere ne stipulent pas de servitudes particulières.

- Zones vertes.

La société anonyme "ENTREPRISES AMELINCKX" a cependant l'obligation, en vertu des engagements pris par elle vis-à-vis de la Commune d'Evere, d'aménager en zone verte la parcelle de terrain dont question ci-avant d'une superficie de cinquante centiares (cadastrée section A numéro 295/L/partie) à acquérir par elle de la prédite Commune.

Elle devra et elle s'est engagée à y planter arbres et arbustes et à les conserver en bon état, et en outre à y laisser librement circuler le public.

Il est encore précisé ici que les mêmes obligations ont été prises par AMELINCKX en ce qui concerne les parcelles cadastrées Section A numéros 297/r partie et 297/w partie, propriété de AMELINCKX, lesquelles parcelles sont prévues comme "zone square, zone de repos-promenade" au plan particulier d'aménagement numéro 10, approuvé par Arrêté Royal du quatre décembre mil neuf cent soixante-sept.

- Servitude de passage.

Il est créé à titre gratuit et perpétuel, au profit des immeubles à construire ultérieurement par la société anonyme "ENTREPRISES AMELINCKX" derrière et à la suite des Immeubles "GOLF II" et "GOLF III", une servitude de passage par l'aire de circulation aboutissant à la rue Fonson prévue dans les dits immeubles à charge de ces derniers immeubles.

Cette servitude de passage est créée en vue de permettre aux propriétaires ou usagers de garages dans les dits immeubles à construire ultérieurement d'avoir accès à la rue Fonson précitée par cette aire de circulation.

La répartition des frais d'entretien et de réparation de la zone grevée de cette servitude sera déterminée ultérieurement par la société anonyme GERIM ayant son siège social à Molenbeek-Saint-Jean, avenue Jean Dubrucq, 82, laquelle reçoit mandat irrévocable à cet effet.

Les acquéreurs de parties privatives dans les Immeubles "GOLF II" et "GOLF III" seront de plein droit subrogés par le fait même de leur acquisition, dans toutes les obligations de la société anonyme "ENTREPRISES AMELINCKX" en ce qui concerne les servitudes particulières qui précèdent.

C. Canalisations.

Toutes les conduites d'eau, de gaz et d'électricité, tous les tuyaux d'évacuations, les éventuelles aérations et de façon générale, toutes les canalisations - rien excepté ni réservé - peuvent être placées dans les parties communes, dans les appartements, les éventuelles chambres de réserve, les caves à provisions, les éventuels garages et dans les lots privatifs, quels qu'ils soient, de la façon à déterminer librement par AMELINCKX. Il en est de même pour toutes canalisations souterraines et les chambres de visite techniquement nécessaires et/ou indispensables à cet égard.

Les acquéreurs et usagers ne peuvent revendiquer à ce titre aucune indemnité et ils devront toujours accorder libre accès à leur lot pour permettre tous les travaux qui seraient nécessaires à ces conduites, tuyaux ou canalisations.

D. Abris.

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

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

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

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

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

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

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

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

ARTICLE 5.- Choses privatives.

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

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

- les planchers, carrelages et autres revêtements avec leur soutènement ;
- le revêtement des murs et le plafonnage avec décorations ;
- les fenêtres comprenant les châssis, les vitres, les éventuels volets et/ ou persiennes ;
- les murs et cloisons intérieurs, à l'exclusion des gros murs, voiles, colonnes et poutres en béton ;
- les revêtements et les garde-corps des balcons et de toutes terrasses, y compris celles construites sur le toit ;
- les portes palières, les portes intérieures, les portes de dépendances privatives au sous-sol ;
- les menuiseries et quincailleries ;
- les installations sanitaires et de chauffage desservant le lot ;
- les installations du parlophone et de l'ouvre-porte ;
- les canalisations d'eau froide et chaude, de gaz et d'électricité, de chauffage à l'usage exclusif d'un lot dans leur section se trouvant dans le lot desservi ;
- les compteurs à l'usage d'un seul lot .

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

- les sonneries aux portes d'entrée des appartements
- les boîtes aux lettres dans le hall d'entrée commun.

Sauf les parties de ces éléments qui seraient à l'usage commun.

ARTICLE 6.- Choses communes.

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

- le terrain bâti et non bâti, les fondations et les gros murs, l'armature bétonnée de l'édifice et les hourdis ;

- le revêtement et la décoration des façades ;
- les échelles ou escaliers de secours ;
- le gros-oeuvre des terrasses, balcons et des aires d'accès aux garages ;

- les accès à l'immeuble, y compris les accès aux garages, aux cours intérieures, en ce compris les portes et clôtures de ces accès ;

- les gaines et têtes de cheminées ;

- les gitages ;

- les toitures de l'immeuble, des garages ou des dépendances avec leur recouvrement, et les tuyaux de descente ;

- le réseau général d'égouts, les fosses, les canalisations de gaz, eau, électricité, de téléphone, de radio, de télévision ;

- l'installation de chauffage, d'eau chaude, et tous les accessoires ;

- les cages d'escaliers ;

- l'installation complète des ascenseurs avec leurs accessoires et la trémie desservant les appartements aux étages ;

- antenne de radio et de télévision ;

- les locaux éventuels pour voitures d'enfants et vélos ;

- les emplacements pour compteurs ;

- la conciergerie ;

- les parlophones, ouvre-portes et sonneries à l'entrée commune dans leur partie à usage commun ;

- toutes les parties de l'immeuble abritant ou desservant les installations qui ne sont pas à l'usage exclusif d'un seul lot.

ARTICLE 7.- Règle d'interprétation.

En cas de doute, seront réputées parties communes,

toutes parties et/ou installations qui ne seront pas affectées à un lot exclusivement privatif.

ARTICLE 8.- Agrandissement éventuel du terrain.

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

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

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

Il est toutefois bien entendu que tous les frais en rapport avec l'acquisition de la ou des parcelles supplémentaires seront à charge de AMELINCKX sans intervention des acheteurs ni recours contre eux.

ARTICLE 9.- Clause particulière - Condition suspensive.
(Terrain d'assiette des Immeubles "GOLF II" et "GOLF III").

Ainsi qu'il est dit ci-avant sous le CHAPITRE I (Description des biens) de la présente Section I, le terrain prédécrit, étant l'assiette du complexe immobilier "IMMEUBLES GOLF II et GOLF III" à ériger, comprend deux parcelles de terrain composées des parcelles cadastrales Section A numéros 298/q, 298/r, 299/f et 300/u partie, et 295/1/partie d'une superficie totale de cinq ares quarante-sept centiares (5 a. 47 ca.), le tout suivant mesurage.

La société anonyme "ENTREPRISES AMELINCKX" doit encore acquérir ces parcelles de la Commune d'Evere, dès obtention par cette dernière des autorisations nécessaires.

La société anonyme "ENTREPRISES AMELINCKX" déclare que les dites parcelles font partie intégrante du terrain affecté au complexe immobilier formé des Immeubles "GOLF II" et "GOLF III", objets du présent acte de Base, sous la condition suspensive de leur acquisition par elle de la Commune d'Evere.

La réalisation de cette condition sera suffisamment prouvée à l'égard de tous par la transcription au bureau des hypothèques compétent de l'acte de cession des dites parcelles par la Commune d'Evere à la société "ENTREPRISES

ventuelles (accès) devront être approuvés avant leur mise en oeuvre par l'assemblée générale des copropriétaires.

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

ARTICLE 29.- Prise d'effet du régime de la copropriété quant aux charges communes.

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

ARTICLE 30.- Toutefois, quand un immeuble est érigé en plusieurs blocs ou parties dont la construction ou l'achèvement se fait plus ou moins séparément à différentes époques, une communauté séparée sera formée pour chacun de ces blocs jusqu'au jour où vingt-cinq pour cent des quotités du dernier bloc seront prises en possession par les copropriétaires et ce par la remise des clefs.

ARTICLE 31.- Pour la tenue de la comptabilité de l'immeuble, le gérant ouvrira un compte en banque. Ce compte est destiné à payer tous les frais, charges et dépenses concernant les parties communes et à recevoir toutes les recettes. Tous mouvements de fonds se feront exclusivement par ce compte.

Tous les ans, pendant la quinzaine qui précèdera l'assemblée générale ordinaire, et ce les mardi et vendredi de quatorze heures à dix-sept heures, le gérant devra tenir ses comptes, avec les pièces à l'appui, à la disposition de tous les copropriétaires qui pourront en prendre connaissance sans déplacement des documents.

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

ARTICLE 32.- Provision.

Pour faire face aux dépenses courantes de la copropriété, chaque propriétaire d'un lot privatif paiera une provision équivalente à une estimation des dépenses couvrant une période de huit mois et fixée à C e n t c i n q u a n t e f r a n c s (150-) à multiplier par le nombre de quotités que possèdent, dans les parties

communes de l'immeuble, les différents éléments privatifs et le tout, sous réserve du droit pour le syndic, d'adapter la provision permanente en fonction de l'évolution des coûts et afin de réaliser en tout état de cause, la couverture de la susdite période de huit mois. Amelinckx se chargera de réclamer cette provision permanente à chaque propriétaire d'éléments privatifs de manière à constituer un fonds de roulement pour la gestion de l'immeuble et se chargera de la transmettre au syndic.

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

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

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

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

ARTICLE 33.- Paiement des charges communes.

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

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

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

ARTICLE 34.- Recouvrement des charges communes.

Le gérant est autorisé pour le recouvrement des charges communes :

a) à assigner les copropriétaires défaillants au paiement des sommes dues ; à cette occasion, il ne doit justifier d'aucune autorisation spéciale à l'égard des tribunaux et des tiers ; les copropriétaires lui donnent mandat exprès et irrévocable à cette fin ;

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

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

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

ARTICLE 35.- Mutation des lots.

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

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

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

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

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

ARTICLE 36.- Recettes communes.

Les copropriétaires ont droit aux recettes communes de l'indivision dans la mesure de leurs quotités dans celle-ci.

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

SECTION II

CAHIER DES CHARGES PARTICULIER

Cette Section constitue l'ANNEXE VI du présent acte.

Et à l'instant, le représentant de la Société "ENTREPRISES AMELINCKX" nous a remis le document dénommé CAHIER DES CHARGES PARTICULIER.

Ce document demeurera ci-annexé, comme dit ci-avant.

SECTION III

CAHIER DES CHARGES REGISSANT LE
CONTRAT D'ENTREPRISE DE LA SOCIETE
ANONYME "ENTREPRISES AMELINCKX"

Cette Section constitue l'ANNEXE VII du présent acte.

Et à l'instant, le représentant de la Société "ENTREPRISES AMELINCKX" nous a remis le document dénommé CAHIER DES CHARGES REGISSANT LE CONTRAT D'ENTREPRISE DE LA SOCIETE ANONYME "ENTREPRISES AMELINCKX".

Ce document demeurera ci-annexé, comme dit ci-avant.

SECTION IV

REGLEMENT DE COPROPRIETE

Cette Section constitue l'ANNEXE VIII du présent acte.

Et à l'instant, le représentant de la Société "ENTREPRISES AMELINCKX" nous a remis le document dénommé REGLEMENT DE COPROPRIETE.

Ce document demeurera ci-annexé, comme dit ci-avant.

DONT ACTE.

Fait à EVERE et passé à MOLENBEEK-SAINT-JEAN, au siège de la société comparante.

Date que dessus.

Et lecture faite, la comparante, représentée comme dit est, a signé avec Nous, Notaire.

Suivent les signatures.

Enregistré à Schaerbeek, 4ème bureau, onze rôles un renvoi le 7 août 1974, volume 106 folio 36 case 8. Reçu cent cinquante francs (150.-). Le Receveur (signé) Loos.

A N N E X E S

ANNEXE 1.

Suit le plan de mesurage du terrain. - (1 pièce).

Enregistré à Schaerbeek, 4ème bureau, un rôle un renvoi le 7 août 1974, volume 14 folio 10, case 4. Reçu cent cinquante francs (150.-). Le Receveur (signé) Loos.

ANNEXE II.

Suivent les divers plans des immeubles. - (11 pièces).

Enregistré à Schaerbeek, 4ème bureau, un rôle sans renvoi le 7 août 1974, volume 14 folio 10 case 4. Reçu cent cinquante francs (150.-). Le Receveur (signé) Loos.
(11 pièces).



Travaux Publics

3U/n° 6599/19/29/31/

Annexe(s) Plan(s)

V. J. VAN DER MEER
- 2 AGU 1974
MAYOR ENCHARGE DIVERSE

PERMIS DE BATIR

9/1/2

Annexe III R. 5.39

Le Collège des Bourgmestre et Echevins,

Vu la demande introduite par M. la s.a. ANELINCKY, relative à
un bien sis avenue projetée 29/31 (Bloc 2), et
tendant à la construction d'un immeuble à appartements multiples ;

Attendu que l'avis de réception de cette demande porte la date du 21.2.1974 ;

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

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

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

(1) Attendu qu'il existe, pour le territoire où se trouve situé le bien, un plan particulier d'aménagement approuvé par arrêté royal du 4.12.1967, autre que celui prévu par l'article 17 de la loi organique du 29 mars 1962 ;

~~(1) Attendu que les travaux doivent s'effectuer ou les actes s'accomplir dans le périmètre d'un lotissement dûment autorisé par le collège des bourgmestre et échevins le~~
que ce permis de lotir n'est pas périmé ;

(1) (2) Vu la décision du du fonctionnaire délégué accordant, sur proposition motivée du collège en date du , dérogation au susdit

(1) plan d'aménagement

(1) plan de lotissement ;

(1) Attendu que les travaux ou actes faisant l'objet de la demande, étant de minime importance, ne requièrent pas l'avis préalable du fonctionnaire délégué selon les dispositions de l'arrêté royal pris en exécution de l'article 45 §1er de la loi du 29 mars 1962 ;

(3) Vu les règlements généraux sur les lotissements ;

(3) Vu le règlement communal sur les lotissements ;

~~(3) Vu les règlements généraux sur les lotissements ;~~

(3) Vu le règlement communal sur les bâtisses ;

ARRETE :

ART. 1er. - Le permis de bâtir est délivré à la s.a. ANELINCKY

qui devra : (voir suite au verso s.v.p.).

(4) ART. 2. - Les travaux ou actes permis ne peuvent être maintenus au-delà du

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

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

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



A.- Règlement communal sur les bâtisses :

- 1.- Respecter les corrections apportées aux plans. v
- 2.- Fournir l'étude et les plans des conduits unitaires de ventilation. (cheminée conduit collecteur et départs individuels).
- 3.- Se conformer aux prescriptions du plan particulier d'aménagement n° 10.
- 4.- Prévoir une seule antenne collective de radio et télévision.
- 5.- Se conformer aux prescriptions de la norme N.B.N. 435 de l'Institut Belge de Normalisation, concernant la ventilation des locaux et l'évacuation des produits de la combustion, dont copie ci-jointe.
- 6.- Les portes coupe-feu seront du type N.B.N. 713.020.
- 7.- L'évacuation des immondices se fera au moyen de containers du type dont le modèle ci-joint.
- 8.- En ce qui concerne le local "compteur gaz-électricité" il y a lieu d'en référer à la s.a. Sibelgaz avant d'entamer les travaux de la construction.
- 9.- Les canalisations intérieures de gaz seront réalisées conformément aux règles et normes en vigueur. L'installation éventuelle d'un poste de détente et de comptage de gaz se fera suivant les prescriptions établies par la société distributrice de gaz "Sibelgaz Intercom Distribution Centre".
- 10.- Respecter les dispositions de l'Arrêté Royal du 26.7.1971 relatif à la création de zones de protection spéciale contre la pollution atmosphérique.

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

Toutes les prescriptions de la norme N.B.N. 713.020, Arrêté Royal du 4.4.1972 (Moniteur Belge du 22.12.1972) doivent être respectées et spécialement en ce qui concerne les points suivants :

- 1.- La façade principale doit être accessible aux véhicules d'incendie. Il y a lieu de vous référer à la norme N.B.N. 713.010 point 1.
Les appartements en façade postérieure - non accessibles - doivent disposer d'une deuxième voie d'évacuation. A cet effet, les terrasses doivent être reliées par un escalier extérieur ou par des plans d'échelle. (voir rectification)
- 2.- A chaque étage, ainsi que dans les garages souterrains doivent être installés des dévidoirs à alimentation axiale (selon la norme N.B.N. 614). Chaque point doit pouvoir être atteint par le jet d'une lance.
- 3.- L'alimentation en gaz doit pouvoir être coupée à l'extérieur du bâtiment au moyen d'une vanne facilement accessible.

- 4.- Les dispositions doivent être prises contre les rentrées d'eau y compris celle utilisée pour la lutte contre l'incendie, ceci pour la cabine H.T.

Les appareils H.T. doivent être refroidis par un liquide ininflammable (Askarel, Pyranol, etc...) ou doivent être du type sec.

- 5.- Il y a lieu de respecter les prescriptions de la norme N.B.N. 713.010 en ce qui concerne les éléments structuraux et l'éclairage de secours.

C.- Prescriptions urbanistiques :

- Wille* 1.- Les portillons de séparation à placer sur les terrasses seront mobiles et auront une hauteur de 1.90 m. à compter du niveau de la terrasse.

Juridique Dans l'acte de base passé devant notaire, pour chaque appartement, il sera stipulé que ces portillons ne pourront en aucun cas être verrouillés et que rien ne pourra entraver leur manœuvre ainsi que le libre passage le long de la coursive.

Ce chemin de fuite, indiqué par une flèche rouge au plan d'étage type permettra à tous les occupants des appartements du bloc y compris ceux de la face arrière d'atteindre le point de stationnement de la grande échelle décrit au § ci-dessous et supprime la nécessité d'un escalier de secours.

- Haylen* 2.- La route réservée aux véhicules du service incendie doit être conçue pour supporter une charge de 15 tonnes par véhicule ou 5 tonnes sur l'essieu avant et 10 tonnes sur l'essieu arrière, ceux-ci étant distants de 4 m.

- 3.- Afin de permettre à la grande échelle d'atteindre l'extrémité des deux coursives à l'angle de la façade principale et de la façade latérale gauche, il y a lieu de prévoir une zone de sol stabilisé conformément au § 2.2. de la norme N.B.N. 713.010. En outre, le stationnement des véhicules sera interdit au droit de cette zone.

Wille *Juridique* B. La présente autorisation est accordée à la condition expresse qu'il soit stipulé dans les compromis de vente et dans les actes authentiques de vente des appartements que la voirie prévue par le plan particulier d'aménagement n° 10. (Arrêté royal du 4.12.1967) n'est pas réalisée à ce jour et que la commune mette tout en œuvre pour sa réalisation. Toutefois, l'Administration ne peut encourir aucune responsabilité vis à vis des futurs propriétaires du fait de la non exécution de cette voirie au moment où les appartements deviendront habitables.

Par ordonnance :

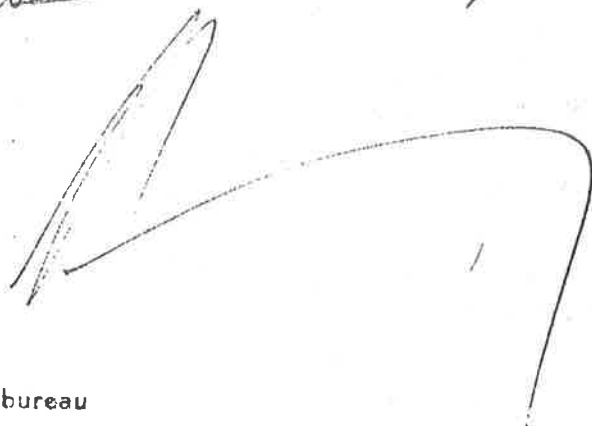
Le Secrétaire Communal,

Evere, le 18. VII. 1968

Le Collège,

Signé "NE VARIETUR" par le représentant de la S.A.
"ENTREPRISES AMELINCKX" et le Notaire.

Le six août 1900 septante-quatre.



Enregistré à Schaerbeek, 4^e bureau

du rôle nous renvoi, la 09 VIII. 1974

fol. 14 fol. 10 case 4, Reçu cent cinquante francs (150-)

Le Notaire,



LOOS



Travaux Publics

3U/n° 8600/145/33/

Annexe(s) Plan(s)

V.D. NARDEGGENBROECK

PERMIS DE BATIR

Annexe III.R. 5.393.

60F. 851937
BA 851937
NOTAIRE NOTARIS-EVERE

Le Collège des Bourgmestre et Echevins,

Vu la demande introduite par M. la s.a. AMELINCKX, relative à un bien sis rue projetée (Bloc n° 3), et

tendant à la construction d'un immeuble à appartements multiples ;

Attendu que l'avis de réception de cette demande porte la date du 21.2.1974 ;

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

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

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

(1) Attendu qu'il existe, pour le territoire où se trouve situé le bien, un plan particulier d'aménagement approuvé par arrêté royal du 4.12.1967, autre que celui prévu par l'article 17 de la loi organique du 29 mars 1962 ;

~~(1) Attendu que les travaux doivent s'effectuer ou les actes s'accomplir dans le périmètre d'un lotissement dûment autorisé par le collège des bourgmestre et échevins la que ce permis de lotir n'est pas périmé ;~~

(1) (2) Vu la décision du du fonctionnaire délégué accordant, sur proposition motivée du collège en date du , dérogation au susdit

(1) plan d'aménagement

(1) plan de lotissement ;

~~(1) Attendu que les travaux ou actes faisant l'objet de la demande, étant de minime importance, ne requièrent pas l'avis préalable du fonctionnaire délégué selon les dispositions de l'arrêté royal pris en exécution de l'article 45 §1er de la loi du 29 mars 1962 ;~~

~~(2) Vu les règlements généraux sur les lotissements ;~~

~~(3) Vu le règlement communal sur les lotissements ;~~

~~(3) Vu les règlements généraux sur les bâtisses ;~~

~~(3) Vu le règlement communal sur les bâtisses ;~~

ARRETE :

ART. 1er. - Le permis de bâtir est délivré à s.a. AMELINCKX

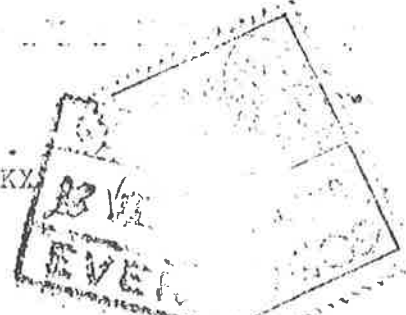
qui devra : (voir suite au verso s.v.p.).

(4) ART. 2. - Les travaux ou actes permis ne peuvent être maintenus au-delà du

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

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

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



A.- Règlement communal sur les bâtisses :

- 1.- Respecter les corrections apportées aux plans.
- 2.- Fournir l'étude et les plans des conduits unitaires de ventilation (cheminées à conduit collecteur et départs individuels).
- 3.- Se conformer aux prescriptions du plan particulier d'aménagement n° 10.
- 4.- Prévoir une seule antenne collective de radio et télévision.
- 5.- Se conformer aux prescriptions de la norme N.B.N. 435 de l'Institut Belge de Normalisation, concernant la ventilation des locaux et l'évacuation des produits de la combustion, dont copie ci-jointe.
- 6.- Les portes coupe-feu seront du type N.B.N. 713.020.
- 7.- L'évacuation des immondices se fera au moyen de containers du type dont le modèle ci-joint.
- 8.- En ce qui concerne le local "compteur gaz-electricité" il y a lieu d'en référer à la s.a. Sibelgaz avant d'entamer les travaux de la construction.
- 9.- Les canalisations intérieures de gaz seront réalisées conformément aux règles et normes en vigueur. L'installation éventuelle d'un poste de détente et de comptage de gaz se fera suivant les prescriptions établies par la société distributrice de gaz "Sibelgaz Intercom Distribution Centre".
- 10.- Respecter les dispositions de l'Arrêté Royal du 26.7.1971 relatif à la création de zones de protection spéciale contre la pollution atmosphérique.

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

Toutes les prescriptions de la norme N.B.N. 713.010, Arrêté Royal du 4.4.1972 (Moniteur Belge du 22.12.1972) doivent être respectées et spécialement en ce qui concerne les points suivants.:

- 1.- La façade postérieure étant accessible aux véhicules incendie, les terrasses en façade avant doivent être reliées étant donné que les occupants de l'appartement 0 ne disposent d'une deuxième voie d'évacuation, la façade avant n'étant pas accessible pour les véhicules du service incendie.

- 2.- Dans les bâtiments doivent être installées à chaque niveau des dévidoirs à alimentation axiale (selon la norme N.B.N.614).
- 3.- Il y a lieu de respecter les prescriptions de la norme N.B.N. 713.010 en ce qui concerne les éléments structuraux et l'éclairage de secours.

C.- Prescriptions urbanistiques :

- 1.- Les portillons de séparation à placer sur les terrasses seront mobiles et auront une hauteur de 1,90 m. à compter du niveau de la terrasse. Dans l'acte de base passé devant notaire, pour chaque appartement, il sera stipulé que ces portillons ne pourront en aucun cas être verrouillés et que rien ne pourra entraver leur manœuvre ainsi que le libre passage le long de la coursive.

Ce chemin de fuite, indiqué par une flèche rouge au plan 'détage type, permettra à tous les occupants des appartements du bloc y compris ceux de la façade arrière d'atteindre le point de stationnement de la grande échelle décrit au § ci-dessous et supprime la nécessité d'un escalier de secours.

- 2.- La route réservée aux véhicules du service incendie doit être conçue pour supporter une charge de 15 tonnes par véhicule ou 5 tonnes sur l'essieu avant et 10 tonnes sur l'essieu arrière, ceux-ci étant distants de 4 m.
- 3.- Afin de permettre à la grande échelle d'atteindre l'extrémité des deux coursives à l'angle de la façade principale et de la façade latérale gauche, il y a lieu de prévoir une zone de sol stabilisé conformément au § 1.2. de la norme N.B.N. 713.010. En outre, le stationnement des véhicules sera interdit au droit de cette zone.

N.B.- La présente autorisation est accordée à la condition expresse qu'il soit stipulé dans les compromis de vente et dans les actes authentiques de vente des appartements que la voirie prévue par le plan particulier d'aménagement n° 10 (Arrêté Royal du 4.12.1967) n'est pas réalisée à ce jour et que la commune mettra tout en œuvre pour sa réalisation. Toutefois, l'Administration ne peut encourir aucune responsabilité vis à vis des futurs propriétaires du fait de la non exécution de cette voirie au moment où les appartements deviendront habitables.

Evere, le 3. VII. 1974

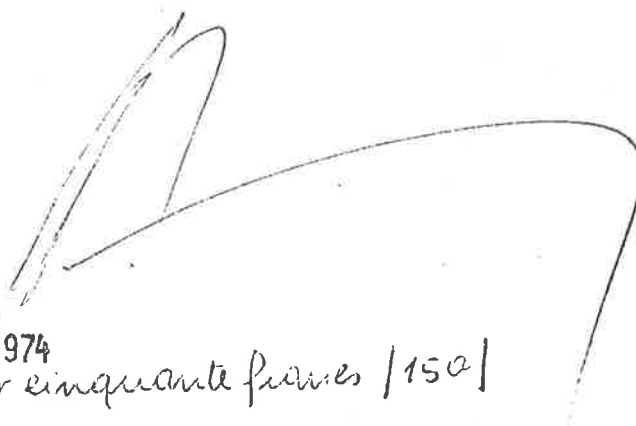
Par ordonnance :

Le Secrétaire Communal,

Le Collège,

Signé "NE VARIETUR" par le représentant de la S.A.
"ENTREPRISES AMELINCKX" et le Notaire.

Le six août 1900 septante-quatre.



Enregistré à Schaerbeek, 4^e bureau

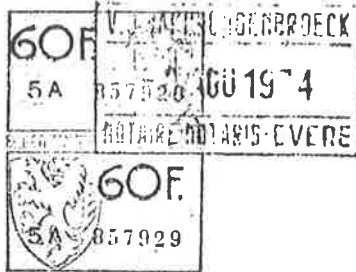
dans rôle sous: vol. le 27 VIII. 1974

vol. 14 fol. 10 case 4, Resu ent cinquante francs /150/

Le Notaire,



LOOS



ANNEXE IV.

R. 5.393.

DESCRIPTION DES IMMEUBLES

"GOLF II" et "GOLF III" à EVERE.

REMARQUES PRELIMINAIRES.

1.- Sous ce qui est dit dans l'ACTE DE BASE du complexe immobilier comprenant les Immeubles "GOLF II" et "GOLF III", chaque bien privatif comprend des quotités dans le terrain d'assiette de ce complexe et des quotités dans les parties communes de ce même complexe.

Sont parties communes, de manière générale, outre le terrain, toutes les parties et éléments indiqués comme communs dans l'ACTE DE BASE, et notamment tous les locaux, parties et éléments qui sont affectés à l'usage commun ou à l'utilisation commune des copropriétaires, pour autant qu'ils existent.

2.- La description détaillée qui suit a été faite sur base des plans annexés à l'ACTE DE BASE du complexe immobilier.

3.- Les immeubles "GOLF II" et "GOLF III" formant un ensemble immobilier et la numérotation de certains biens privatifs commencée dans l'Immeuble "GOLF II" ayant été poursuivie dans l'Immeuble "GOLF III" l'analyse des plans se fera de la manière suivante:

A - Les NIVEAUX sous rez-de-chaussée des deux immeubles.

B - Les REZ-DE-CHAUSSEE des deux immeubles.

C - Les ETAGES-TYPE des deux immeubles:.

D - Les ETAGES TECHNIQUES des deux immeubles.

A.- LES NIVEAUX sous rez-de-chaussée.

(niveaux -1 et -2) (plans 3.2 F, 3.3 D et 3.10B)

Ils se composent de:

a) parties communes parmi lesquelles:

- sorties de secours;
- rampes d'accès vers les garages et aires de roulage;
- les divers sas et dégagements vers les caves;
- les aérars;
- les trémies des ascenseurs et les ascenseurs;
- les cages d'escalier menant vers le rez-de-chaussée;
- aire d'attente containers;
- les locaux vide-poubelles;
- les locaux chaufferie et accessoires;

- le local gaz;
- le local haute tension;
- les locaux régie télégraphes- téléphones;
- le local vélos et voitures d'enfants.
- les caves concierge (numéros 62 et 78.)

b) parties privatives (garages, caves, appartements, réserves.)

1. Quarante-et-un GARAGES BOX pour une voiture dénommés garages-box, en abrégé GB, numérotés GB 1, GB 2, GB 5 à GB 16 inclus, GB 19 à GB 35 inclus, GB 38, GB 41 GB 42, et GB 45 à GB 51 inclus.

2. Dix GARAGES-BOX, dits garages à deux, en abrégé GB, numérotés GB 3- GB 4, GB 17- GB 18, GB 36 -GB 37, GB 39- GB 40, et GB 43- GB 44, lesquels seront vendables séparément.

Il est précisé que certains garages seront obligatoirement vendus avec une cave déterminée; il en est ainsi pour les garages suivants :

GB 3 ou 4 avec la cave 42; GB 6 avec la cave 17; GB 14 avec la cave 3; GB 15 avec la cave 6; GB 19 avec la cave 10; GB 21 avec la cave 14; GB 22 avec la cave 15; GB 26 avec la cave 25; GB 34 avec la cave 51.

3. Cent et quinze CAVES désignées par la lettre C numérotées de 1 à 115 (dont n°s 62 et 78 parties communes) Six locaux de réserve ou bricolage.

4. Cinq APPARTEMENTS et un STUDIO (GOLF II niveau-1) (plan 3.3 D

En façade arrière.

Ces appartements et studio porteront la mention (- 1).

- Un Studio du type A comprenant: Hall avec armoire, débarras avec vide-poubelle, living, cuisine, salle de bains avec water-closet, terrasse (pas de conduit de fumée).

- Un appartement du type X comprenant: Hall, débarras avec vide-poubelle, living, cuisine, salle de bains, local water-closet, chambre, terrasse. (pas de conduit de fumée).

- Un appartement du type C comprenant: Hall avec armoire, débarras avec vide-poubelle, living, cuisine, chambre, local water-closet, salle de bains, terrasse. (pas de conduit de fumée).

- Un appartement du type E comprenant: Hall avec armoire, living, cuisine avec réduit vide-poubelle, dégagement, local water-closet, débarras, salle de bains, deux chambres, terrasse.

- Un appartement du type F comprenant: Hall avec armoire, réduit vide-poubelle, living, cuisine, sas, salle de bains avec water-closet, chambre, terrasse.

- Un appartement du type G comprenant: Hall, local

water-closet, living, cuisine, réduit vide-poubelle, salle de bains, chambre, terrasse (pas de conduit de fumée).

B.- LES REZ-DE-CHAUSSEE: (plans 3.4 C et 3.11 C.)

Ils se composent de:

a) parties communes parmi lesquelles:

- les rampes d'accès vers les garages et les aires de roulage;
- les accès divers, les zones vertes et de cours et jardin (à titre indicatif sur les plans);
- les halls d'entrée, les locaux voitures d'enfants, les trémies d'ascenseurs et cages d'ascenseurs, les dégagements, les cages d'escaliers, les réduits destinés aux équipements de téléphone, d'incendie, de gaz et d'électricité;
- les locaux "concierge" étant:

Dans l'immeuble GOLF II l'appartement du type H comprenant: hall- dégagement avec placard, living, cuisine avec réduit vide-poubelle, deux chambres, salle de bains avec water-closet. (pas de conduit de fumée).

Dans l'immeuble GOLF III l'appartement du type O comprenant: hall avec vestiaire, dégagement avec placard, living, cuisine avec réduit vide-poubelle, deux chambres, salle de bains avec water-closet, terrasse.

b) parties privatives:

Les appartements porteront la mention REZ.

- Dans l'immeuble GOLF II: (plan 3.4 C).

En façade avant (entrées de l'immeuble):

- Un appartement du type B comprenant: Hall avec débarras, local water-closet, living, cuisine avec réduit vide-poubelle, chambre, salle de bains, terrasse.

- Un Studio du type D comprenant: Hall avec armoires, réduit vide-poubelle, living, cuisine, sas placard et salle de bains avec water-closet. (pas de conduit de fumée.)

En façade arrière:

- Un appartement du type A comprenant: Hall avec armoire, local water-closet, living, cuisine avec réduit vide-poubelle, dégagement de nuit avec débarras, salle de bains avec water-closet, trois chambres, terrasse.

- Un appartement du type C donnant en façades avant et arrière et comprenant: hall avec armoire, living, cuisine avec réduit vide-poubelle, dégagement, local water-closet, salle de bains avec water-closet, trois chambres, terrasse.

- Un appartement du type E comprenant: Hall avec armoire, living, cuisine avec réduit vide-poubelle, dégagement, local water-closet, salle de bains, deux chambres, terrasse.

- Un appartement du type F comprenant : Hall avec armoire, réduit vide-poubelle, living, cuisine, sas, salle de bains avec water-closet, chambre, terrasse.

- Un appartement du type G comprenant : Hall avec armoire, réduit vide-poubelle, local water-closet, living, cuisine, chambre, salle de bains, terrasse. (pas de conduit de fumée).

- Dans l'immeuble GOLF III : (plan 3.11C.)
En façade avant (entrée de l'immeuble) :

- Un appartement du type I comprenant : Hall avec armoire, living, cuisine avec réduit vide-poubelle, dégagement, trois chambres, salle de bains avec water-closet, local water-closet, terrasse.

- Un Studio du type P comprenant : Hall avec sas et réduit vide-poubelle, living, cuisine, salle de bains avec water-closet. (pas de conduit de fumée).

En façade arrière :

- Un appartement du type J comprenant : Hall avec armoire, living, cuisine avec réduit vide-poubelle, dégagement, trois chambres, salle de bains avec water-closet, et local water-closet, terrasse.

- Un appartement du type K comprenant : Hall avec armoire, living, cuisine, chambre, salle de bains, local water-closet, terrasse - Réduit vide-poubelle privatif extérieur. (pas de conduit de fumée).

- Un Studio du type L comprenant : Hall avec vestiaire, living avec coin repos, cuisine, salle de bains avec water-closet, terrasse - Réduit vide-poubelle privatif extérieur. (pas de conduit de fumée).

- Un appartement du type M comprenant : Hall avec vestiaire, réduit vide-poubelle, living, cuisine, chambre, sas, salle de bains avec water-closet, terrasse.

- Un appartement du type N comprenant : Hall avec vestiaire, réduit vide-poubelle, living, cuisine, chambre, salle de bains, local water-closet, terrasse. (pas de conduit de fumée).

C.- LES ETAGES-TYPE . (plans 3.5 C et 3.12C.)
Ils se composent de :

a) parties communes parmi lesquelles :

- les trémies des ascenseurs, les dégagements les cages d'escaliers, les réduits destinés aux équipements de téléphone, d'incendie, de gaz et d'électricité.

b) parties privatives.

Les appartements porteront la mention d'étage.

- Dans l'immeuble GOLF II : (plan 3.5 G.)
(du premier au septième étage inclus).

En façade avant :

- Un appartement du type B comprenant : Hall avec armoire, living, cuisine avec réduit vide-poubelle, dégagement, trois chambres, salle de bains avec water-closet, local water-closet, deux terrasses.

- Un appartement du type D comprenant : Hall avec vestiaire, living, cuisine avec réduit vide-poubelle, deux chambres, salle de bains, local water-closet, terrasse.

- Un appartement du type H comprenant : Hall avec armoire, living, cuisine avec réduit vide-poubelle, dégagement, deux chambres, salle de bains, local water-closet, terrasse.

En façade arrière :

- Un appartement du type A comprenant : Hall avec armoire, living, cuisine avec réduit vide-poubelle, dégagement, trois chambres, salle de bains avec water-closet, local water-closet, terrasse.

- Un appartement du type C comprenant : Hall avec armoire, living, cuisine avec réduit vide-poubelle, dégagement, trois chambres, salle de bains avec water-closet, local water-closet, deux terrasses (une terrasse sur chaque façade).

- Un appartement du type E comprenant : Hall avec vestiaire, living, cuisine avec réduit vide-poubelle, deux chambres, salle de bains, local water-closet, terrasse.

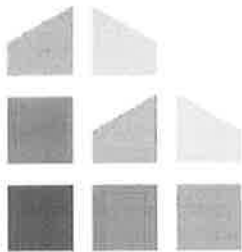
- Un appartement du type F comprenant : Hall avec vestiaire, réduit vide-poubelle, living, cuisine, chambre, sas, salle de bains avec water-closet, terrasse.

- Un appartement du type G comprenant : Hall avec vestiaire, réduit vide-poubelle, living, cuisine, deux chambres, salle de bains, local water-closet, terrasse.

- Dans l'immeuble GOLF III : (plan 3.12 C.)
(du premier au cinquième étage inclus).

En façade avant :

- Un appartement du type I, comprenant : Hall avec armoire, living, cuisine avec réduit vide-poubelle, trois chambres, salle de bains avec water-closet, local water-closet, deux terrasses.



FONCIA REM CATEL

138 Chaussée Charleroi – 1060 BRUXELLES

Charleroisesteenweg 138 – 1060 BRUSSEL

Tél : +32(0)2/ 542 02 00

Fax : +32(0)2/ 542 02 19

www.foncia.be

MOYAUX-SCHUURMAN
RUE DE TERMONDE 53/17
1082 BRUXELLES

Bruxelles, le lundi 10 mars 2008.

N. réf. : ARE/ /00085124

Cher Monsieur,

Concerne: ACP 11857, RUE DE TERMONDE 53 à 1082 BRUXELLES

Nous vous prions de trouver les documents nécessaires au contrôle des comptes de l'exercice 2007. Merci de bien vouloir nous communiquer votre accord sur les comptes pour le 20/03/2008 au plus tard .

Nous vous en souhaitons bonne réception.

Nous demeurons à votre entière disposition pour toute information que vous jugeriez utile de recevoir et vous prions de croire, Cher Monsieur, à l'assurance de notre parfaite considération.

Amal Reguragui
Gestionnaire Copropriétés
Ligne directe : 025420211

Syndic Syndicus -Gestion Privative Rentmeesterschap - Locations & Ventes Verhuring en Verkoop

Siège social / Maatschappelijke zetel : FONCIA REM CATEL - Chaussée de Charleroi 138 - Bruxelles - 1060 - Brussel -Tél : +32(0)2/542 02 00

Succursale / Filiaal : FONCIA VAL DUCHESSE Bruxelles Auderghem - Brussel Auderghem

IPI-BIV 202.172 - R.C.B. 413.313 H.R.B. - T.V.A. BE 418 595 580 B.T.W.

- Un appartement du type O comprenant : Hall avec vestiaire, living, cuisine avec réduit vide-poubelle, dégagement, deux chambres, salle de bains, local water-closet, terrasse.

En façade arrière :

- Un appartement du type J comprenant : Hall avec armoire, living, cuisine avec réduit vide-poubelle, dégagement, trois chambres, salle de bains avec water-closet, local water-closet, terrasse.

- Un appartement du type K comprenant : Hall avec armoire, living, cuisine avec réduit vide-poubelle, dégagement, trois chambres, salle de bains avec water-closet, local water-closet, deux terrasses. (une terrasse sur chaque façade).

- Un appartement du type L comprenant : Hall avec vestiaire, living, cuisine avec réduit vide-poubelle, dégagement, deux chambres, salle de bains avec water-closet et local water-closet, deux terrasses. (une terrasse sur chaque façade).

- Un appartement du type M comprenant : Hall avec vestiaire et réduit vide-poubelle, living, cuisine, chambre, sas, salle de bains avec water-closet, terrasse.

- Un appartement du type N comprenant : Hall avec vestiaire, et réduit vide-poubelle, living, cuisine, deux chambres, salle de bains, local water-closet, terrasse.

D.- LES ETAGES TECHNIQUES. (toitures).

(plans 3.6 C et 3.13 C.)

Ils se composent de :

a) partie communes parmi lesquelles :

Les cages d'escaliers, les locaux machinerie des ascenseurs, les dégagements, les sas, avec les réduits destinés aux équipements de téléphone, d'incendie, de gaz et d'électricité, la toiture, les accès à la toiture (non accessible sauf pour entretiens secours et déménagements)

b) parties privatives.

Les appartements et studios porteront la mention T.

- Dans l'immeuble GOLF II (plan 3.6 C.)

En façade avant :

- Un Studio du type D comprenant : Hall avec armoire, living avec coin de nuit, cuisine, sas, réduit vide-poubelle, salle de bains avec water-closet, terrasse.

En façade arrière :

-Un Studio du type A comprenant: Hall, living avec coin de repos et armoires, cuisine avec réduit vide-poubelle, sas avec armoire, salle d'eau (douche) avec water-closet, terrasse. (pas de conduit de fumée).

- Un appartement du type C comprenant: Hall avec débarras et réduit vide-poubelle, living avec deux débarras, chambre, salle de bains avec water-closet, terrasse, cuisine.

- Un appartement du type F comprenant: Hall avec armoire, living, cuisine, réduit vide-poubelle, chambre, salle de bains avec local water-closet, terrasse. (pas de conduit de fumée).

- Dans l'immeuble GOLF III (plan 3.13 C)
En façade avant :

- Un appartement du type M comprenant: Hall avec armoire, réduit vide-poubelle, living, cuisine, chambre, salle d'eau (douche) avec water-closet, terrasse. (pas de conduit de fumée.)

En façade arrière:

- Un Studio du type J comprenant: Hall avec armoire, living avec coin de repos, cuisine avec réduit vide-poubelle, salle d'eau (douche) avec water-closet, terrasse. (pas de conduit de fumée).

- Un Studio du type K comprenant: Hall avec placard, living avec coin de repos et un débarras, cuisine avec réduit vide-poubelle, salle de bains avec water-closet, terrasse. (pas de conduit de fumée).

- Un Studio du type L comprenant: Hall avec armoire, living, cuisine avec réduit vide-poubelle, sas, salle de bains avec water-closet, terrasse. (pas de conduit de fumée).

Signé "LE VARIETEUR" par le représentant de la S.A. "ENTREPRISES ANELINCKX", et le Notaire.

Le six août 1974.

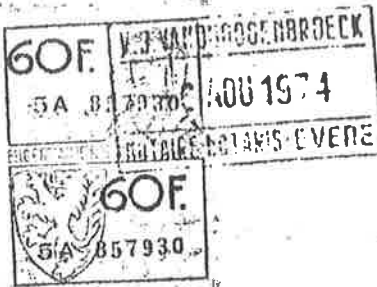
Enregistré à Schaerbeek, 4^e bureau

N^o rôle 1000 renvoi, le 7. VIII. 1974

vol. 14 fol. 10 case 4, Reçu cent cinquante francs /150/

Le Receveur,

6005



ANNEXE V

R. 5.393/

TABLEAU DES QUOTITES

Les quotités afférentes aux parties privatives dans les parties communes parmi lesquelles le terrain sur lequel seront érigés les IMMEUBLES "GOLF II" et "GOLF III" se répartissent comme suit :

I. GARAGES BOX (GB) au nombre de 51 :

Pour chacun des garages huit/dixmillièmes (8/10.000es), soit :

- <u>DANS L'IMMEUBLE "GOLF II" :</u>	:	:
NIVEAU (-2) :	:	:
-GB 1, GB 2, GB 5 à GB 16	:	:
inclus, GB 19 à GB 26 inclus,	:	:
soit pour 22 garages ensemble	:	176/10.000
-GB3 - GB 4, GB 17 - GB 18	:	:
(garages à 2) soit pour quatre:	:	:
garages, ensemble	:	32/10.000
NIVEAU (-1) :	:	:
-GB 27 à GB 35 inclus et GB 38	:	:
soit pour dix garages ensemble	:	80/10.000
-GB 36 - GB 37 (garages à 2)	:	:
soit pour 2 garages ensemble	:	16/10.000
- <u>DANS L'IMMEUBLE "GOLF III" :</u>	:	:
NIVEAU (-1) :	:	:
-GB 41, GB 42, GB 45 à GB 51	:	:
inclus, soit pour neuf garages	:	:
ensemble	:	72/10.000
-GB 39 - GB 40, GB 43 - GB 44	:	:
(garages à 2) soit pour quatre:	:	:
garages ensemble.....	:	32/10.000
Soit ensemble pour les garages:	:	408/10.000
	:	408/10.000

II. APPARTEMENTS

- IMMEUBLE "GOLF II"

NIVEAU (-1) :	:	:
-Studio du type A	:	53/10.000
-Appartement du type X	:	65/10.000
-Appartement du type C	:	76/10.000

-Appartement du type E :	:	84/10.000:	
-Appartement du type F :	:	53/10.000:	
-Appartement du type G :	:	69/10.000:	
Ensemble	:	400/10.000:	400/10.000
REZ-DE-CHAUSSEE :	:	:	
-Appartement du type A :	:	102/10.000:	
-Appartement du type B :	:	65/10.000:	
-Appartement du type C :	:	105/10.000:	
-Studio du type D :	:	42/10.000:	
-Appartement du type E :	:	77/10.000:	
-Appartement du type F :	:	48/10.000:	
-Appartement du type G :	:	62/10.000:	
Ensemble	:	501/10.000:	501/10.000
ETAGE-TYPE (du 1er au 7me éta- ge inclus)	:	:	
-Appartement du type A :	:	109/10.000:	
-Appartement du type B :	:	101/10.000:	
-Appartement du type C :	:	107/10.000:	
-Appartement du type D :	:	82/10.000:	
-Appartement du type E :	:	76/10.000:	
-Appartement du type F :	:	47/10.000:	
-Appartement du type G :	:	71/10.000:	
-Appartement du type H :	:	80/10.000:	
Ensemble	:	673/10.000:	
Total pour les 7 étages	:	:	4.711/10.000
ETAGE TECHNIQUE (Toiture)	:	:	
-Studio du type A :	:	56/10.000:	
-Appartement du type C :	:	75/10.000:	
-Studio du type D :	:	49/10.000:	
-Appartement du type F :	:	56/10.000:	
Ensemble	:	236/10.000:	236/10.000
- IMMEUBLE "GOLF III"	:	:	
REZ-DE-CHAUSSEE :	:	:	
-Appartement du type I :	:	97/10.000:	
-Appartement du type J :	:	105/10.000:	
-Appartement du type K :	:	63/10.000:	
-Studio du type L :	:	40/10.000:	
-Appartement du type M :	:	49/10.000:	
-Appartement du type N :	:	62/10.000:	
-Appartement du type O : (con- ciergerie)	:	-	
-Studio du type P :	:	35/10.000:	
Ensemble	:	451/10.000:	451/10.000

ETAGE TYPE (1er au 5me inclus)		
-Appartement du type I :	106/10.000	
-Appartement du type J :	111/10.000	
-Appartement du type K :	109/10.000	
-Appartement du type L :	89/10.000	
-Appartement du type M :	48/10.000	
-Appartement du type N :	72/10.000	
-Appartement du type O :	80/10.000	
Ensemble	615/10.000	
Total pour les 5 étages		3.075/10.000
ETAGE TECHNIQUE (Toiture)		
-Studio du type J :	60/10.000	
-Studio du type K :	55/10.000	
-Studio du type L :	50/10.000	
-Appartement du type M :	53/10.000	
	218/10.000	218/10.000
TOTAL GENERAL pour l'ensemble		
des deux immeubles: 10.000/10.000		10.000/10.000

Signé "NE VARIETUR" par le représentant de la
Société Anonyme "ENTREPRISES AMELINCKX" et le Notaire.
Le 6 /8 / 1974.

Enregistré à Schaerbeek, 4^e bureau

Acte révisé sans renvoi, le 7. VIII. 1974

vol. 14 fol. 10 case 4, Reçu cent cinquante francs /150/

Le Receveur,

1005

SECTION II

CAHIER DES CHARGES PARTICULIER

PREAMBULE.

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

Sont dès lors compris dans le prix, les droits d'enregistrement et la taxe sur la valeur ajoutée au taux en vigueur au moment de la signature du compromis, les frais d'acte, les honoraires notariaux, la taxe de bâtisse, le coût de tous les raccordements d'utilité publique, l'aménagement des zones vertes et des voiries.

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

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

ARTICLE 1.- La superficie du terrain n'est pas garantie, même si la différence excède un vingtième, la différence faisant profit ou perte pour l'acheteur, sans répétition de part ni d'autre.

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

ARTICLE 2.- La société venderesse, la société anonyme "ENTREPRISES AMELINCKX", entreprise de construction, agréée par Arrêté Ministériel en date du vingt-trois octobre mil neuf cent soixante-huit, dans la classe huit, catégorie D, sous le numéro 8.689, constitue conformément aux dispositions légales et réglementaires en la matière un cautionnement à la Caisse de Dépôts et Consignations dont le montant n'est pas inférieur à cinq pour cent du prix des constructions fixé à l'acte de vente authentique, dénué des frais, droits et honoraires évalués forfaitairement à vingt pour cent de ce même prix.

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

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

- deuxième phase : cinquante pour cent à la réception définitive.

A l'expiration de ce délai de quinze jours, Amelinckx a droit à titre d'indemnité, due par l'acheteur, à un intérêt au taux légal sur le montant du cautionnement dont il n'a pas été donné mainlevée.

Passé ce délai de trois mois à compter de la demande, l'acheteur devra en outre, par application de l'article onze cent cinquante-deux du Code Civil, payer des dommages et intérêts forfaitaires à Amelinckx de :

a) vingt mille francs pour un appartement à une chambre à coucher ;

b) vingt-cinq mille francs pour un appartement à deux chambres à coucher ;

c) trente mille francs pour un appartement à trois chambres à coucher ou plus ;

d) quinze mille francs pour un studio .

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

ARTICLE 3.- Réception des travaux.

A.- Réception des parties privatives :

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

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

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

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

c) Les délais de garantie, y compris celui prévu par les articles mille sept cent nonante-deux et deux mille deux cent septante du Code Civil commencent à courir à partir de la réception provisoire.

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

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

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



U 381222

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

Les frais de sommation, du constat et de la signification seront à la charge de l'acheteur.

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

- les retouches éventuelles à exécuter aux peintures, enduits, plafonnage, tapissage, carrelage, parquets et caetera ;
- les essais à effectuer aux ascenseurs et installations de chauffage ;
- les menus travaux encore à exécuter.

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

L'expert devra rendre sa sentence dans un délai de trente jours à dater de sa désignation.

S'il ne le peut, il pourra être pourvu à son remplacement.

Les frais et honoraires de l'expert sont toujours à partager par moitié entre Amelinckx et l'acheteur.

La sentence de l'expert sera rendue en dernier ressort.

B.- Réception des parties communes.

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

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

Le cogérant ou, s'il n'en existe pas, le gérant sera autorisé et aura l'obligation de procéder au nom de la communauté à la réception des parties communes de l'immeuble.

Dans les trente jours de la désignation du cogérant le gérant en avertira AMELINCKX par pli recommandé.

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

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

verbal de réception dans lequel chaque refus de réceptionner devra être détaillé de manière circonstanciée.

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

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

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

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

Les frais et honoraires de l'arbitre seront toujours supportés par moitié par chacune des parties.

La sentence de l'arbitre sera rendue en dernier ressort.

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

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

ARTICLE 4.- A défaut de livraison de la partie privative en état d'habitabilité dans le délai fixé, et sauf cas de force majeure et cas fortuit, l'acheteur aura droit à des dommages et intérêts pour retard, fixés forfaitairement à un douzième de cinq pour cent (1/12 de 5%) du prix net de l'appartement, par mois entier de retard.

Ces dommages et intérêts ne seront dus, à l'exclusion de tous autres, qu'à partir d'une mise en demeure par lettre recommandée adressée à Amelinckx.

L'acheteur ne pourra en aucun cas demander la résolution de la convention pour cause de retard dans la livraison de son bien.

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

ARTICLE 5.- L'acheteur sera, par le seul fait de son acquisition, subrogé dans les droits et obligations résultant des présentes et de ses compléments ; toute stipulation conventionnelle qui serait contraire aux dispositions de la loi du neuf juillet mil neuf cent septante et un ou de l'Arrêté royal du vingt et un octobre mil neuf cent septante et un est considérée par les parties comme nulle et non avenue.

ARTICLE 6.- En cas de résolution ou de résiliation du contrat aux torts et griefs de l'acheteur, ce dernier sera



U 381223

tenu de rembourser à Amelinckx tous les frais, droits, honoraires, taxes et amendes que cette dernière justifiera avoir payé. En outre, par application de l'article mil cent cinquante-deux du Code Civil, l'acheteur sera tenu de payer de plein droit et sans mise en demeure préalable une indemnité forfaitaire et irréductible de dix pour cent du montant total de l'acquisition et représentant pour Amelinckx le bénéfice espéré.

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

ARTICLE 7.- Si l'acheteur souscrit un emprunt, les sommes empruntées jusqu'à concurrence du solde resté dû devront faire l'objet d'une délégation irrévocable en faveur d'Amelinckx, et, dans ce cas, l'acheteur s'engage à prendre toutes dispositions utiles pour rendre cette délégation opposable à son créancier.

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

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

Toutes cessions de rang ou mainlevée hypothécaire seront signées au siège social ou administratif de Amelinckx aux frais de l'acheteur.

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

ARTICLE 8.- Ne sont pas compris dans le prix total repris au compromis de vente, les frais afférents au préchauffage, l'intervention dans et les raccordements à l'antenne T.V./radio, les compteurs privatifs gaz, eau et électricité conformément aux documents sus-indiqués.

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

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

ARTICLE 9.- Conditions de l'autorisation de bâtir.

L'autorisation de bâtir a été délivrée par le Collège des Bourgmestre et Echevins de la Commune d'Evere, comme dit sous la Section I Acte de base.

Les conditions de l'autorisation de bâtir se trouvent reproduites dans l'ANNEXE III.

ARTICLE 10.- La construction du complexe immobilier GOLF II et GOLF III sera commencée le premier septembre mil neuf cent septante-quatre.

Signé "ne varietur" par le représentant de la Société Anonyme "ENTREPRISES AMELINCKX" et le Notaire, pour rester annexé à notre acte du six août mil neuf cent septante-quatre.

Suivent les signatures.

Enregistré à Schaerbeek, 4ème bureau, cinq rôles
un renvoi, le 7 août 1974, volume 14 folio 10 case 4.
Reçu cent cinquante francs (150.-). Le Receveur (signé)
Loos.

SECTION III

CAHIER DES CHARGES

REGISSANT LE CONTRAT D'ENTREPRISE DE LA SOCIETE ANONYME

" ENTREPRISES AMELINCKX "

CHAPITRE I.- NATURE DU CONTRAT D'ENTREPRISE.

ARTICLE 1.- La construction du bien immeuble, objet du contrat d'entreprise, sera réalisée sur base de la formule AMELINCKX, exposée en préambule au Cahier des Charges Particulier.

ARTICLE 2.- L'objet du contrat est la construction complète et achevée d'un bien immeuble pour compte de l'acheteur suivant l'appellation "clé sur porte". Il est basé sur :

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

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

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

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

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

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

b) La description précise des travaux signée par un architecte autorisé à exercer cette profession en Belgique, annexée au compromis de vente : Amelinckx pourra, néanmoins, remplacer certains matériaux par des matériaux similaires, mais à la condition expresse que la qualité des matériaux employés par lui en remplacement de ceux prévus, ne

soit pas inférieure à celle des matériaux prévus.

c) Les dispositions du présent cahier des charges.

ARTICLE 3.- Les travaux sont exécutés conformément aux plans et au descriptif des travaux annexés au compromis de vente.

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

ARTICLE 4.- Tous les travaux ou fournitures modificatifs ou supplémentaires devront être agréés au préalable par AMELINCKX et payés au comptant par l'Acheteur lors de l'envoi de la facture.

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

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

Les travaux supplémentaires seront majorés des taxes ou impôts en vigueur au moment de la facturation, même si la confirmation initiale stipule une autre modalité de taxation.

Les suppressions éventuelles s'entendent invariablement toutes taxes/ impôts compris au jour du décompte, même si au jour de la confirmation initiale d'autres modalités de taxation étaient d'application.

ARTICLE 5.- Même si AMELINCKX l'accepte, les modifications exécutées par des sous-traitants qui ne sont pas liés par contrat à AMELINCKX ne sont couvertes ni par la garantie, ni par la responsabilité de l'entrepreneur.

ARTICLE 6.- L'acheteur peut, avec l'accord de AMELINCKX, supprimer certaines fournitures ou renoncer à certains travaux prévus au descriptif des travaux. Il en

avertira par écrit Amelinckx dans le délai prévu à l'article 3.

ARTICLE 7.- Il est expressément convenu que les suppressions dont question à l'article 6 ci-dessus ne peuvent dépasser deux pour cent du prix déterminé au compromis de vente.

CHAPITRE II.- OBLIGATIONS DE AMELINCKX.

ARTICLE 8.- Amelinckx aura l'obligation de construire l'immeuble en se conformant à l'acte de base, aux plans et au descriptif des travaux.

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

Tous les matériaux, fournitures, travaux à fournir par Amelinckx devront répondre aux qualités imposées par le descriptif des travaux.

Les matériaux seront mis en oeuvre selon les règles de l'art par des ouvriers qualifiés.

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

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

ARTICLE 9.- Amelinckx devra, à ses frais et sous sa seule responsabilité, satisfaire à toutes les prescriptions imposées par les lois, les règlements et les usages concernant l'industrie du bâtiment et toutes les obligations qui s'y rattachent.

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

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

ARTICLE 10.- Le fait que Amelinckx confie tout ou partie de ses obligations à des tiers ne dégage pas sa responsabilité envers l'acheteur. Celui-ci ne se reconnaît aucun lien juridique avec ces tiers.

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

ARTICLE 11.- Avant de commencer les travaux, Amelinckx dressera à ses frais un état des lieux de tous les immeubles

voisins risquant de subir des dommages et il sera seul responsable de toutes les dégradations à ces immeubles résultant d'une faute dans l'exécution des travaux.

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

De même, il supportera seul les dédommagements éventuels.

ARTICLE 12.- Avant de commencer les travaux, Amelinckx effectuera le tracé des ouvrages.

ARTICLE 13.- Amelinckx établira les clôtures conformément aux règlements en la matière.

ARTICLE 14.- Amelinckx est réputé s'être informé auprès des organismes de l'emplacement des conduites, des câbles et installations souterraines de tous genres qu'il pourrait rencontrer au cours de ses travaux.

ARTICLE 15.- Amelinckx prend les mesures nécessaires pour assurer l'écoulement tant des eaux pluviales et d'épuisement que des eaux provenant des fosses, égouts ou rigoles.

ARTICLE 16.- Amelinckx devra terminer les travaux dans le délai convenu au compromis de vente.

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

La présente énumération n'est pas limitative.

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

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

CHAPITRE III.- OBLIGATIONS DE L'ACHETEUR.

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

ARTICLE 17.- L'acheteur devra mettre les quotités indivises du terrain ou les constructions déjà érigées dont il sera devenu propriétaire par accession à la libre disposition de Amelinckx ou des sous-traitants éventuels.

2. Paiement du prix.



U 381227

ARTICLE 18.- Le coût de l'entreprise ayant été calculé au plus juste prix en se basant sur le respect strict des modalités de paiement, l'acheteur devra payer strictement le montant convenu pour l'entreprise dans les quinze jours de la demande de paiement correspondant aux tranches de paiement prévues au compromis de vente.

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

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

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

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

ARTICLE 19.- En cas de retard de paiement, il est expressément convenu, dès à présent, que la somme venue à échéance produira intérêt, de plein droit et sans mise en demeure préalable, au profit de Amelinckx au taux de un pour cent par mois, depuis l'exigibilité jusqu'au paiement.

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

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

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

En outre, Amelinckx aura le droit d'arrêter les travaux et de ne les reprendre qu'au jour du paiement.

Dans ce cas, l'acheteur sera redevable à Amelinckx d'une augmentation du prix égale à dix pour cent du paiement arriéré, en vue de couvrir forfaitairement les frais résultant pour Amelinckx de l'arrêt et de la reprise des travaux.

ARTICLE 20.- En cas de défaut de paiement et quinze jours après une mise en demeure par lettre recommandée, Amelinckx pourra poursuivre par toutes voies de droit le paiement de l'arriéré ou demander en justice la résolution judiciaire du contrat aux torts et griefs de l'acheteur.

ARTICLE 21.- Les clés du bien vendu ne seront, de convention expresse, transmises à l'acheteur qu'après paiement total du prix de l'entreprise.

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

ARTICLE 22 - Les paiements sont stipulés par tranches

dont les échéances correspondent aux divers stades d'achèvement prévus au compromis de vente.

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

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

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

ARTICLE 23. - Tous paiements à Amelinckx devront être faits en espèces ayant cours légal ou par versement à son compte chèque postal ou à son compte en banque.

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

ARTICLE 24. - S'il y a plusieurs acheteurs conjoints d'une ou plusieurs entités privatives, ceux-ci seront solidairement et indivisiblement tenus des obligations qui résultent du compromis de vente.

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

ARTICLE 25. -

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

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

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

4. Si Amelinckx avait pris inscription pour tout ou partie du montant de l'acquisition, il consentirait, soit à céder son rang d'inscription au bailleur de fonds, soit à ne prendre inscription qu'en second rang après l'inscription prise au profit du bailleur de fonds, pour autant



U 381228

toutefois que le montant d'hypothèque total ne dépasse pas le prix d'achat de l'appartement, frais d'acte, droits de mutation, et caetera déduits.

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

3. Réception des travaux.

A.-Réception des parties privatives.

ARTICLE 26.- L'acheteur est censé suivre ou faire suivre les travaux de son lot privatif.

ARTICLE 27.- La réception provisoire et définitive des parties privativesse fera conformément aux stipulations du cahier des charges particulier dont question ci-avant.

B.-Réception des parties communes.

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

ARTICLE 28.- Modifications aux constructions.

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

- a) la construction d'un ou plusieurs étages (ou parties d'étages) supplémentaires à ceux prévus aux plans en annexe ;
- b) la construction d'une ou plusieurs annexes à l'immeuble ;
- c) la non-construction d'un ou plusieurs étages (ou parties d'étages) ou de toute autre partie privative ou commune de l'immeuble, prévus aux plans en annexe. ;
- d) la combinaison d'un lot privatif ou d'une partie de celui-ci avec un lot privatif voisin, ou une partie de celui-ci (système dit de l'accordéon) ;
- e) exécution de changement à la destination et à la disposition intérieure de n'importe quel plateau de l'immeuble, en ce compris sa division en lots privatifs ;
- f) l'établissement d'accès directs privés aux lots privatifs, du rez-de-chaussée, ainsi que l'établissement communication entre les lots privatifs et les parties communes à n'importe quel niveau.
- g) la transformation de parties communes en parties privatives et inversement le déplacement de locaux, espaces et appareillages communs ;
- h) l'ajoute d'une ou plusieurs pièces d'un lot privatif à une partie commune et inversement.



U 381229

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

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

Cette énonciation n'est pas du tout limitative.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Toutefois les modifications dont question sub a),

b) et c) ci-dessus ne peuvent avoir lieu qu'avant l'achèvement et la réception des parties communes.

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

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

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

EN CONCLUSION : est seulement modifié le nombre total des quotités dans l'immeuble.

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

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

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

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

ARTICLE 30. - Au cas où, par suite d'une jonction entre deux lots privatifs, une surface commune devient privative à concurrence d'au maximum vingt mètres carrés, aucune modification à la répartition des quotités ne sera opérée.

La même règle sera d'application dans le cas inverse.

ARTICLE 31. - En cas de travaux modificatifs et s'il échet, les acheteurs - par le seul fait de leur acquisition - donnent mandat irrévocable avec pouvoir de substitution à Amelinckx pour établir et signer tous actes de base complémentaires ou modificatifs et tous plans, cahier des charges, documents et actes quels qu'ils soient relatifs aux travaux modificatifs, pour établir tous droits et servitudes nécessaires ou opportuns, et en général, pour faire tous actes d'administration ou de disposition en rapport avec les travaux projetés.

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

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

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

ARTICLE 32. - Publicité.

Dans les limites autorisées par les Autorités publiques il est stipulé :

A.- Publicité sur la toiture .

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

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

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

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

B.- Publicité de Amelinckx.

Pendant toute la durée des travaux, et même après leur achèvement, Amelinckx pourra faire toutes les publicités qu'il jugera utiles pour la vente ou la location des lots privatifs, et ce, par tous les moyens usuels de publicité, tels affiches, panneaux, toiles, et caetera, avec ou

sans éclairage et sans aucune réserve ou limitation quant à leur dimension et quant à la nature des matériaux employés. Cette publicité pourra s'exercer soit sur l'immeuble et ses clôtures, soit dans l'immeuble et ses dépendances, c'est à dire, à titre purement exemplatif, dans les jardins, cours, terrasses, parkings, et caetera. Ceci, en dérogation aux stipulations du Règlement de Copropriété en son article "Garnissage des fenêtres et balcons".

C.- Publicité des sous-traitants, et fournisseurs.

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

ARTICLE 33.- Amelinckx décide souverainement de la manière dont l'immeuble sera équipé quant à la captation des programmes de radio et de télévision.

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

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

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

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

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

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

A.- Il n'est autorisé qu'une seule antenne collecti-

ve de télévision et de radio dans l'immeuble.

Cette antenne sera placée soit par Amelinckx, soit par une firme spécialisée choisie par lui.

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

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

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

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

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

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

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

ARTICLE 34.- Ascenseurs.

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

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

ARTICLE 35.- Garages-peinture - Box.

A.-Le "garage-peinture" est un emplacement pour voitures couvert délimité par des lignes de peinture tracées

sur le sol auquel est attribué comme à tous lots privatifs, des quotités dans les parties communes.

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

Si un "garage-peinture" est conçu pour deux véhicules à placer l'un derrière l'autre, il ne peut être vendu qu'à un seul et même acheteur.

Ce dernier ne pourra jamais le diviser ni pour le vendre, ni pour l'échanger, ni pour le grever d'un droit réel quelconque.

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

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

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

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

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

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

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

La communauté a le droit de faire évacuer le véhicule aux frais, risques et périls de celui qui a commis

une infraction et mandate à cette fin le Syndic par les présentes.

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

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

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

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

ARTICLE 35 bis.- Parkings-jour.

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

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

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

ARTICLE 36.- Habitation de la concierge.

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

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

ARTICLE 37.- Mesures de préventions contre l'incendie et la pollution de l'air.

Amelinckx pourra convenir de la location et souscrire les contrats nécessaires à cette fin, au cas où les autorités compétentes imposeraient le placement d'extincteurs ou autres appareils contre l'incendie.

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

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

ARTICLE 38.- Cheminées et foyers ouverts.

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

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

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

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

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

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

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

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

ARTICLE 39.- Combustibles.

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

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

ARTICLE 40.- Compteurs privatifs.

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

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

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

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

Amelinckx se réserve le droit de ne pas prévoir de compteurs privatifs pour le gaz.

La participation aux frais d'utilisation du gaz sera alors réglée d'après les conventions à intervenir entre la compagnie distributrice et Amelinckx, conventions qui seront reprises par les acheteurs, et/ou par la communauté.

Signé "ne varietur" par le représentant de la Société Anonyme " ENTREPRISES AMELINCKX " et le Notaire, pour rester annexé à notre acte du six août mil neuf cent septante-quatre.

(Suivent les signatures).

Enregistré à Schaerbeek, 4ème bureau, seize rôles sans renvoi, le 7 août 1974, volume 14 folio 10 case 4. Reçu cent cinquante francs (150.-). Le Receveur (signé) Loos.

SECTION IV

REGLEMENT DE COPROPRIETE

CHAPITRE I.- EXPOSE.

ARTICLE 1.- Le présent règlement détermine les droits et les obligations réciproques de toutes les personnes physiques ou morales, propriétaires d'une partie quelconque de l'immeuble.

Ce règlement forme la loi de tous les copropriétaires qui s'engagent expressément à la respecter.

Il ne pourra être modifié que dans les conditions qui seront ci-après formulées.

CHAPITRE II.- LE STATUT DE L'IMMEUBLE.

ARTICLE 2.- Principe.

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

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

Toute partie privative est dénommée lot dans le présent règlement.

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

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

Un tel lot ne peut être vendu ou cédé par Amelinckx qu'à un acheteur d'un autre lot privatif dans l'immeuble.

Ce dernier ne pourra jamais aliéner, échanger ou grever d'un droit réel quelconque un tel lot indépendamment de son lot privatif auquel il est rattaché.

Il pourra toutefois le vendre ou le céder à un autre copropriétaire de l'immeuble.

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

A partir du moment où Amelinckx ne sera plus propriétaire de quotités indivises, et au plus tôt dix ans après la passation du présent acte de base, les lots sans quotités dans les parties communes non vendus deviendront

automatiquement parties communes et cela sans indemnité pour Amelinckx.

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

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

ARTICLE 4.- Choses privatives.

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

ARTICLE 5.- Choses communes.

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

CHAPITRE III.- EXERCICE DES DROITS DE PROPRIETE.

ARTICLE 6.- Travaux aux choses privatives.

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

De même, il est interdit aux propriétaires de modifier les éléments privatifs visibles de la voie publique ou des parties communes de l'immeuble.

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

ARTICLE 7.- Travaux aux choses communes.

Il est interdit aux copropriétaires d'apporter des modifications à la construction ou à l'aspect des parties communes, même si ces modifications constituaient des améliorations.

Toutefois, l'assemblée générale peut accorder des dérogations à cette interdiction.

ARTICLE 8.- Division des lots privatifs.

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

Il est permis à tous copropriétaires qui auraient réuni deux ou plusieurs lots, de les diviser pour les restituer dans leur pristin état.

ARTICLE 9.- Destination de certains lots privatifs.

1. Appartements.

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

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

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

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

2. Rez-de-chaussée.

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

Ces éventuelles affectations du lot privatif emportent le droit d'y aménager tous appareils ou installations utiles ou nécessaires (par exemple réfrigérateurs).

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

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

3. En dérogation aux activités prévues au sub 2 supra il est stipulé que le rez-de-chaussée de chacun des immeubles ne pourra être affecté à aucun commerce généralement quelconque, ce conformément aux dispositions du plan d'aménagement numéro 10 de la Commune d'Evere, approuvé par Arrêté Royal en date du 4 décembre 1967.

Cette interdiction a un caractère impératif.

4. Premier niveau au-dessus du rez-de-chaussée.

Les appartements du premier étage peuvent être utilisés aux fins d'habitations, de bureaux servant aux professions libérales ou à des activités commerciales

pour autant que celles-ci soient compatibles avec le standing de l'immeuble.

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

5. Dérogations à la destination de certains lots-exclusivité :

a) Les acheteurs de lots privatifs dans l'immeuble donnent mandat irrévocable à Amelinckx, par le seul fait de leur acquisition, d'attribuer aux divers lots privatifs une autre destination que celle prévue ci-dessus et d'accorder toute exclusivité se rapportant à l'exercice d'une activité commerciale et/ou professionnelle dans l'immeuble.

Amelinckx peut faire usage de ce droit aussi longtemps qu'il est propriétaire d'au moins une quotité dans les parties communes de l'immeuble. Ce mandat est conféré à Amelinckx dans le but de réaliser les différents lots privatifs.

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

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

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

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

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

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

ARTICLE 10.- Location.

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

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

faite au profit d'un occupant de l'immeuble.

ARTICLE 11. - En cas de location par bail écrit ou verbal, le locataire est censé avoir pris connaissance et avoir accepté les dispositions des présentes ainsi que toutes les décisions prises par l'assemblée générale et il s'engage à se conformer à toutes les clauses qui y figurent et à toutes les décisions qui seraient prises ultérieurement par l'assemblée générale à charge pour le bailleur d'en informer son locataire.

Le gérant n'a de rapport juridique qu'avec les copropriétaires.

ARTICLE 12. - Règles d'habitation de l'immeuble.

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

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

A. - Garnissage des fenêtres et balcons.

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

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

Ils seront de teinte neutre, clairs et flous et de toute la largeur et la hauteur des fenêtres.

Cette disposition ne s'applique pas à Amelinckx aussi longtemps que le(s) lot(s) ne sera(seront) pas vendu(s).

Il ne peut être établi sur les façades aucun auvent, tente, marquise, stores extérieurs ni rien qui puisse changer en quoi que ce soit l'aspect des façades ou détruire l'harmonie, l'esthétique ou l'uniformité de l'immeuble, sauf accord de l'assemblée générale.

Au cas où des scandiaflex ou persiennes analogues seraient placées aux fenêtres, ces persiennes devraient être également de teinte neutre et claire. Tout affichage exception faite de la location ou de la vente est interdite aussi bien aux étages de l'immeuble qu'au rez-de-chaussée.

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

B. - Chauffage des appartements.

Les copropriétaires des lots privatifs devront

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

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

C.- Isolation phonique des éléments privatifs.

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

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

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

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

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

D.- Plaques professionnelles - panneaux et affiches.

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

En cas de mise en vente ou de location d'une par-

tie privative, des affiches annonçant celle-ci pourront être placées aux fenêtres de la dite propriété et dans les parties communes de l'immeuble à savoir sur la façade du rez-de-chaussée près de l'entrée commune ou sur la porte d'entrée et ses panneaux latéraux.

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

E.- Enseignes lumineuses sur les façades et aux fenêtres de l'immeuble.

a) En principe, il ne sera autorisé aucune publicité ou enseigne lumineuse sur les façades à rue et aux fenêtres du bâtiment.

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

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

La hauteur de ces enseignes et/ ou de cette publicité ne peut dépasser soixante centimètres à compter à partir de la traverse haute des vitrines du rez-de-chaussée. En tout état de cause, la lumière et/ ou la luminosité de ces enseignes ne peuvent gêner de façon manifeste les occupants du premier étage.

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

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

F.- Accès aux lots privatifs.

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

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

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

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

tions qui s'imposeraient.

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

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

G.- Toiture.

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

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

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

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

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

H.- Cours, jardins et terrasses.

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

Cette affectation ne modifie en rien le statut commun de ces cours et jardins.

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

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

d) Les obligations décrites sub c) ci-dessus, s'imposent également au propriétaire d'un lot privatif jouissant d'une terrasse ou d'un balcon, même si ceux-ci sont parties

privatives et, en outre, ceux-ci seront grevés d'une servitude de passage en faveur des échelles et des escaliers de secours de manière à permettre l'évacuation de l'immeuble en cas de nécessité, l'entretien et la réparation de ces escaliers et échelles.

I.- Circulation des véhicules.

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

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

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

CHAPITRE IV.- ADMINISTRATION DE LA COPROPRIETE.

SECTION 1.- L'Assemblée générale des copropriétaires.

ARTICLE 13.- Principe.

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

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

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

ARTICLE 14.- Composition de l'assemblée.

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

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

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

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

Le gérant doit toujours être convoqué aux assem-

blées générales.

ARTICLE 15.- Convocation.

Les convocations à l'assemblée générale seront envoyées par courrier ordinaire ou remises par porteur. Elles doivent être envoyées dix jours francs avant l'assemblée.

Elles doivent mentionner l'ordre du jour, indiquer le lieu, le jour et l'heure à laquelle se tiendra l'assemblée. Les convocations sont valablement adressées au domicile élu par chaque copropriétaire conformément à l'article septante et un du présent règlement, sauf notification de son changement de domicile, faite au gérant par pli recommandé.

ARTICLE 16.- Assemblée générale ordinaire.

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

ARTICLE 17.- Assemblée générale extraordinaire.

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

Si, dans les trente jours de l'envoi de la lettre recommandée prévue ci-dessus, le gérant n'a pas convoqué l'assemblée générale extraordinaire, celle-ci pourra être convoquée d'office par les copropriétaires représentant au moins vingt pour cent des quotités de l'immeuble.

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

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

ARTICLE 18.- Organisation de l'assemblée générale.

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

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

B.-Les votes se font à main levée, à haute voix ou par bulletin écrit suivant ce qu'en décide l'assemblée. Chaque propriétaire possède autant de voix que de quotités dans les parties communes.

C.-Il est permis à tout copropriétaire de se faire représenter à l'assemblée générale par un mandataire de son choix. Les procurations doivent être remises au président pour être annexées à la liste des présences. Une pro-

curation peut toujours servir pour la seconde assemblée qui devrait se tenir après une première n'ayant pu délibérer.

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

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

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

ARTICLE 19.- Quorum et majorité.

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

Si une assemblée ne réunit pas le quorum requis, une nouvelle assemblée est convoquée, sur le même ordre du jour, à quinze jours au moins et à trois semaines au plus à compter de la date de l'assemblée qui n'était pas en nombre.

La convocation à la nouvelle assemblée stipule qu'il s'agit d'une assemblée faisant suite à celle qui n'a pu délibérer.

La nouvelle assemblée délibère valablement sans conditions de quorum.

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

ARTICLE 20.- Pouvoirs de l'assemblée générale.

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

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

A titre exemplatif, ces pouvoirs sont notamment les suivants :

- administrer l'immeuble et réglementer son occupation et son entretien en application du présent règlement ;
- décider des travaux à effectuer aux parties communes de l'immeuble, notamment dans le cadre de l'article sept ci-dessus ;
- décider des travaux quant aux choses communes, que ceux-ci soient nécessaires ou simplement utiles, tels notamment la modification ou l'adaptation de certaines installations communes ;
- autoriser des travaux dans les lots privatifs,

en application de l'article six ci-dessus ;

- nommer le gérant sous réserve toutefois de la clause de premier gérant stipulée à l'article vingt-deux ci-dessous ;

- désigner un conseil de gérance, auquel elle peut déléguer des pouvoirs spéciaux, tels que la surveillance de la gestion du gérant, l'examen des comptes, l'exécution des travaux nécessaires mais non urgents et caetera ;

- établir ou modifier le règlement d'ordre intérieur et le règlement de la concierge ;

- mouvoir toute action en justice tant en demande qu'en défense, sous réserve des pouvoirs expressément délégués au gérant à cet effet par l'article vingt-quatre ci-dessous ;

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

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

SECTION 2.- Le gérant.

ARTICLE 21.- Nomination du gérant.

L'administration journalière de l'immeuble est confiée à un gérant nommé par l'assemblée générale. Le gérant peut être un des propriétaires de lots privatifs ou un tiers, personne physique ou morale. L'assemblée générale fixe la durée de son mandat et le montant de sa rémunération.

ARTICLE 22.- Premier gérant.

Par dérogation à l'article vingt et un supra. Amelinckx désigne comme premier gérant de l'immeuble, la société anonyme GERIM dont le siège social est établi à Bruxelles, avenue Jean Dubrucq, 82, et élisant domicile pour cet immeuble au dit siège social.

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

sion par les copropriétaires.

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

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

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

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

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

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

- a) nonante francs (90) par mois, par appartement et studio.
- b) quinze francs (15) par mois, par garage.
- c) mille francs (1000) par mois pour tout le complexe pour les frais d'administration.

Cette rémunération ainsi fixée est basée sur l'index des prix à la consommation du royaume, à savoir celui de fin juillet dernier (128,27 points) et sera automatiquement adaptée proportionnellement à l'index du premier janvier de chaque année.

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

ARTICLE 23.- Cogérant.

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

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

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

Le conseil de gérance convoque l'assemblée générale en cas de décès ou de démission du gérant, de même

lement, l'administration des choses communes ;

b) au concierge, tels le salaire, les charges sociales et fiscales, les primes d'assurances, de même la charge des avantages en nature dans la mesure où ceux-ci sont décidés par l'assemblée générale ;

c) aux frais d'installation, d'achat et d'entretien du mobilier commun, tels les tapis, les lustres, les appliques, les plafonniers et tout le matériel destiné à l'entretien des parties communes (cireuse, aspirateur, tondeuse, poubelles et caetera) ;

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

e) aux frais de procédure intéressant la copropriété et notamment les frais quels qu'ils soient exposés par le gérant pour le recouvrement des charges communes ;

f) aux charges publiques, pour autant qu'elles ne soient pas enrôlées au nom d'un copropriétaire et en général à tout ce qui est relatif comme frais ou charges exposés ;

g) à la rémunération du gérant et éventuellement des membres du conseil de gérance ;

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

i) sont aussi charges communes, les sommes dues par un copropriétaire défaillant contre lequel seront prises les mesures décrites à l'article trente-quatre.

ARTICLE 26.- Répartition des charges.

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

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

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

ARTICLE 27.-

a) De même, il est stipulé, sauf dérogation, qu'en ce qui concerne les frais de chauffage, un quart de ceux-ci sera à charge des copropriétaires d'après leurs quotités

qu'en cas d'absence du gérant en fonction.

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

ARTICLE 24.- Pouvoirs du gérant.

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

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

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

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

SECTION 3.- Comptabilité.

ARTICLE 25.- Charges communes.

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

- a) à l'entretien, l'usage, la réparation, le renouvel-

dans les parties communes, même s'ils ne font pas usage du chauffage.

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

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

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

garages

DEROGATION DANS LES PARTICIPATIONS DES FRAIS D'EAU CHAUDE ET FROIDE :

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

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

ARTICLE 28.- Dérogation à la répartition des frais.

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

La participation dans les frais de concierge sera toujours obligatoire.

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

Une communication existante pourra toujours être supprimée. Les plans d'exécution et les modifications é-

ventuelles (accès) devront être approuvés avant leur mise en oeuvre par l'assemblée générale des copropriétaires.

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

ARTICLE 29.- Prise d'effet du régime de la copropriété quant aux charges communes.

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

ARTICLE 30.- Toutefois, quand un immeuble est érigé en plusieurs blocs ou parties dont la construction ou l'achèvement se fait plus ou moins séparément à différentes époques, une communauté séparée sera formée pour chacun de ces blocs jusqu'au jour où vingt-cinq pour cent des quotités du dernier bloc seront prises en possession par les copropriétaires et ce par la remise des clefs.

ARTICLE 31.- Pour la tenue de la comptabilité de l'immeuble, le gérant ouvrira un compte en banque. Ce compte est destiné à payer tous les frais, charges et dépenses concernant les parties communes et à recevoir toutes les recettes. Tous mouvements de fonds se feront exclusivement par ce compte.

Tous les ans, pendant la quinzaine qui précèdera l'assemblée générale ordinaire, et ce les mardi et vendredi de quatorze heures à dix-sept heures, le gérant devra tenir ses comptes, avec les pièces à l'appui, à la disposition de tous les copropriétaires qui pourront en prendre connaissance sans déplacement des documents.

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

ARTICLE 32.- Provision.

Pour faire face aux dépenses courantes de la copropriété, chaque propriétaire d'un lot privatif paiera une provision équivalente à une estimation des dépenses couvrant une période de huit mois et fixée à C e n t c i n q u a n t e f r a n c s (150-) à multiplier par le nombre de quotités que possèdent, dans les parties

communes de l'immeuble, les différents éléments privatifs et le tout, sous réserve du droit pour le syndic, d'adapter la provision permanente en fonction de l'évolution des coûts et afin de réaliser en tout état de cause, la couverture de la susdite période de huit mois. Amelinckx se chargera de réclamer cette provision permanente à chaque propriétaire d'éléments privatifs de manière à constituer un fonds de roulement pour la gestion de l'immeuble et se chargera de la transmettre au syndic.

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

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

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

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

ARTICLE 33.- Paiement des charges communes.

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

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

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

ARTICLE 34.- Recouvrement des charges communes.

Le gérant est autorisé pour le recouvrement des charges communes :

a) à assigner les copropriétaires défaillants au paiement des sommes dues ; à cette occasion, il ne doit justifier d'aucune autorisation spéciale à l'égard des tribunaux et des tiers ; les copropriétaires lui donnent mandat exprès et irrévocable à cette fin ;

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

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

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

ARTICLE 35.- Mutation des lots.

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

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

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

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

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

ARTICLE 36.- Recettes communes.

Les copropriétaires ont droit aux recettes communes de l'indivision dans la mesure de leurs quotités dans celle-ci.

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

CHAPITRE V.- TRAVAUX.

ARTICLE 37.- Les travaux d'entretien, de réparation, de réfection ou de remplacement, qui concernent les choses communes, se subdivisent comme suit :

a) Travaux nécessaires et urgents. Ces travaux, quelle que soit leur importance, seront décidés d'office par le gérant.

b) Travaux nécessaires mais non urgents. Ces travaux, pour autant que leur coût ne dépasse pas cinq cents francs par appartement sur base de l'index des prix de détail à la consommation au premier janvier mil neuf cent septante, seront décidés par le gérant après avis favorable du conseil de gérance, si celui-ci a été créé.

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

c) Travaux de transformation, de modification ou d'amélioration des parties ou installations communes. Ces travaux ne pourront être décidés qu'en application d'une délibération de l'assemblée générale statuant à la majorité de septante-cinq pour cent des quotités représentées.

ARTICLE 38.- Les travaux de peinture et de lavage aux façades, y compris aux châssis, garde-corps, volets ou persiennes, seront effectués par les soins du gérant après décision de l'assemblée générale, statuant à la majorité simple des voix.

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

CHAPITRE VI.- LA CONCIERGE.

ARTICLE 39.- Le gérant engage, surveille et révoque la concierge, dont il fixe le salaire.

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

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

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

Elle doit accepter tous les plis et paquets desti-

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

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

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

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

CHAPITRE VII.- REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR.

ARTICLE 40.- Le présent règlement de copropriété peut être complété par un règlement d'ordre intérieur ou par des règlements particuliers arrêtés par l'assemblée générale qui statue à la majorité simple des voix.

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

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

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

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

CHAPITRE VIII.- ANTENNES RADIO-TELEVISION.

ARTICLE 41.- Tous les frais afférents aux antennes communes de radio ou de télévision seront supportés par tous les copropriétaires d'appartements ou de flats en proportion de leurs quotités dans l'immeuble et même par ceux dont l'appartement ou le flat ne serait pas raccordé.

L'assemblée générale peut décider à la majorité simple des voix de toutes transformations concernant ces antennes et qui auraient pour objet d'élargir les possibilités de réception. Dans pareil cas, les charges et travaux de transformation incomberaient à tous les copropriétaires, même à ceux dont les lots ne seraient pas raccordés.

CHAPITRE IX.- APPAREILLAGE POUR LA PROTECTION CONTRE L'INCENDIE ET CONTRE LA POLLUTION DE L'AIR.

ARTICLE 42.- Conformément au cahier des charges, Amelinckx peut installer ou faire installer dans l'immeuble tout appareillage contre la pollution de l'air ou pour la protection contre l'incendie, qui lui paraît le

mieux approprié, le cas échéant et en se conformant aux stipulations des autorités compétentes.

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

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

CHAPITRE X.- ASSURANCES.

SECTION 1.- Généralités.

ARTICLE 43.-

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

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

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

SECTION 2.- Énumération des assurances.

A.- ASSURANCES DU BATIMENT.

ARTICLE 44.- Incendie.

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

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

ARTICLE 45.- Dégâts des eaux.

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

B.- LES ASSURANCES RESPONSABILITE CIVILE.

ARTICLE 46.- Responsabilité civile.

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

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

C.- LES ASSURANCES ACCIDENT DU TRAVAIL.

ARTICLE 47.- L'assurance-loi.

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

SECTION 3.- Détermination et souscription des polices - Paiement des primes.

ARTICLE 48.- L'assemblée générale détermine pour chaque police d'assurance ci-dessus les capitaux à assurer et elle en accepte l'indexation. Elle fixe la durée des contrats à intervenir. Elle peut faire couvrir les risques complémentaires non prévus à la section 2 ci-dessus, notamment le bris de glace, la tempête, le vol et l'incendie des mobilier et matériel communs.

Elle choisit les courtiers et compagnies d'assurances avec lesquels elle entend contracter et elle détermine avec eux les conditions générales et particulières des polices, sans préjudice de l'application de l'article quarante-trois (premières assurances).

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

ARTICLE 49.- Chaque copropriétaire s'oblige à respecter toutes les clauses des polices d'assurances et s'oblige à les imposer à tout occupant de son lot privatif.

ARTICLE 50.- Les polices seront souscrites au nom de la communauté des copropriétaires présents et futurs de l'immeuble.

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

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

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

ARTICLE 51.- Les primes des contrats d'assurances

auxquelles l'assemblée générale décide de souscrire sont considérées comme charges communes incombant à tous les copropriétaires dans la proportion de leurs quotités dans les parties communes, sauf ce qui sera dit aux articles 52, 54, 55 et 56.

ARTICLE 52. - En rapport avec les polices énumérées à la section 2 et à la condition qu'il en supporte les charges et primes, chaque copropriétaire peut contracter, par l'intermédiaire du courtier de la copropriété pour son compte personnel, une assurance complémentaire couvrant :

a) les capitaux supplémentaires, soit que le copropriétaire juge les capitaux fixés par l'assemblée générale insuffisants, soit qu'il ait apporté des améliorations à son bien ;

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

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

ARTICLE 53. - Il incombe à chaque occupant de l'immeuble de contracter à ses frais une assurance suffisante pour couvrir contre les risques d'incendie et les risques accessoires usuels, les objets mobiliers garnissant les locaux occupés par lui.

SECTION 4. - Aggravation des risques.

ARTICLE 54. - Tout copropriétaire qui, par son fait personnel, par le fait de personnes dont il répond ou par le fait de celui qui occupe son bien, soit à titre onéreux soit à titre gratuit, est la cause de l'application d'une tarification d'assurance plus élevée que celle qui aurait été appliquée sans son fait personnel, le fait des personnes dont il répond ou le fait de celui qui occupe son bien, supportera seul les suppléments de primes et les surcroits de dépenses d'assurances qui en découlent pour couvrir l'immeuble ou le complexe immobilier même dans son ensemble, conformément aux articles 44 et 45 ci-dessus.

ARTICLE 55. - Si plusieurs copropriétaires se trouvent dans le cas de l'application de l'article 54, les suppléments dont question ci-dessus seront payés par chacun d'eux selon les bases à convenir entre eux. A défaut d'accord de ces copropriétaires, la répartition entre eux des suppléments sera fixée souverainement et en dernier ressort par le courtier négociateur des polices souscrites ; ce dernier statuera en amiable compositeur et il déterminera les frais incombant à chacune des parties. Il sera dispensé de toute formalité de procédure.

ARTICLE 56. - Chaque copropriétaire est responsable

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

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

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

SECTION 5.- Sinistres et paiement des indemnités.

ARTICLE 57.- En cas de sinistre affectant un ou plusieurs lots privatifs, sans affecter les parties communes, les indemnités dues en vertu des polices d'assurances souscrites seront payées entre les mains des copropriétaires ou ayants droit sinistrés, qui s'obligent à remettre leurs lots en parfait état.

ARTICLE 58.- En cas de sinistre affectant les parties communes avant leur réception, les indemnités dues en vertu des polices d'assurances souscrites seront payées soit à Amelinckx, soit au gérant selon que le risque de la chose est supportée par Amelinckx ou par la copropriété.

ARTICLE 59.- En cas de sinistre affectant les parties communes après leur réception, les indemnités dues en vertu des polices d'assurances souscrites seront payées au gérant.

ARTICLE 60.- Pour les cas qui n'ont pas été prévus aux articles 57, 58 et 59 ci-dessus, l'indemnité sera payée entre les mains de celui qui supporte le risque de la chose assurée.

ARTICLE 61.-

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

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

b) Toutefois, si l'insuffisance de l'indemnité résul-

te de la non-observation des obligations souscrites aux articles 54 et 56 ci-dessus, l'auteur de l'omission devra rembourser ce supplément.

ARTICLE 62.- Les indemnités qui seraient dues en exécution des polices responsabilité civile et accidents du travail seront versées directement aux victimes par le courtier ou par la compagnie.

SECTION 6.- Destruction partielle ou totale de l'immeuble.

ARTICLE 63.- Le degré de destruction soit totale, soit partielle, est déterminée à dire d'expert.

ARTICLE 64.- Chacun des copropriétaires contribue aux frais de reconstruction des parties communes dans la proportion de ses quotités dans les dites parties communes.

Les copropriétaires s'obligent à fournir leur quote-part dans les conditions prévues au compromis et à l'acte de vente.

L'assemblée générale peut exiger la consignation des quotes-parts des copropriétaires avant d'entamer les travaux.

ARTICLE 65.- La copropriété peut contraindre par toute voie de droit un défaillant à acquitter sa part dans les frais de reconstruction.

ARTICLE 66.- L'assemblée générale peut, à la majorité des trois quarts des voix présentes ou représentées, décider soit de ne pas reconstruire l'immeuble, soit de le reconstruire sur base des plans primitifs, soit encore de le reconstruire sur base d'autres plans. Elle peut également décider de reconstruire l'immeuble sur un autre terrain.

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

ARTICLE 67.- En cas de non-reconstruction, le régime de la copropriété prend fin.

L'immeuble est licité dans les conditions décidées par l'assemblée générale et le produit de la licitation ainsi que l'indemnité d'assurance sont partagés entre les copropriétaires conformément à leurs droits.

SECTION 7.- Mandat donné au gérant.

ARTICLE 68.- En cas de sinistre affectant les parties

communes, le gérant a mandat irrévocable de désigner un expert de son choix et aux frais des copropriétaires, de traiter avec les assureurs des indemnités revenant à la copropriété, d'en encaisser le montant, d'établir le cahier des charges des travaux de réfection et de faire exécuter les dits travaux.

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

CHAPITRE XI.-

ARTICLE 69.- Pour ce qui n'est pas prévu au présent règlement ou aux règlements annexes, les copropriétaires s'en référeront aux usages ou à la décision de l'assemblée générale.

CHAPITRE XII.- LITIGES.

ARTICLE 70.- Tous litiges, à l'exclusion de ceux qui relèvent du Juge des Référés, relatifs à l'interprétation, la validité ou l'exécution du présent règlement ou des règlements annexes, seront soumis à l'assemblée générale qui statuera à la majorité simple des voix.

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

CHAPITRE XIII.- ELECTION DE DOMICILE.

ARTICLE 71.- Chaque propriétaire fait élection de domicile dans l'immeuble sauf pour lui de notifier au gérant une autre élection.

CHAPITRE XIV.- MODIFICATION AU REGLEMENT DE COPROPRIETE.

ARTICLE 72.-

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

b) Les articles suivants ne peuvent être modifiés que par l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité simple des voix : articles 1 et 11 ;

c) Les articles suivants ne peuvent être modifiés que par l'assemblée générale des copropriétaires représentant les trois quarts des quotités dans l'immeuble et statuant à la majorité des deux tiers : articles 6, 7, 14 à 21, 23 à 27, 31 à 41, 44 à 57, 59 à 71 ;

d) Les articles suivants ne peuvent être modifiés que

du consentement unanime de tous les copropriétaires :
articles 2, 4, 5, 13, 28 et 72.

Signé "ne varietur" par le représentant de la
Société Anonyme "ENTREPRISES AMELINCKX" et le Notaire,
pour rester annexé à notre acte du six août mil neuf
cent septante-quatre.

(Suivent les signatures).

Enregistré à Schaerbeek, 4ème bureau, vingt-huit rô-
les sans renvoi, le 7 août 1974, volume 14 folio 10 case
4. Reçu cent cinquante francs (150.-). Le Receveur, (si-
gné) Loos.

Transcrit au 3ème bureau des hypothèques à Bruxel-
les le 9 août 1974 volume 7661 numéro 1.