

*STATUTS*  
*DE LA*  
*COPROPRIETE*  
« *CAMARGUE* »

Mis en conformité

Suivant la Loi du 2 juin 2010,  
Par le bureau d'Ath & Associés,  
Avenue de la Toison d'Or, 74/16  
À 1060 Bruxelles.

Entérinés par l'Assemblée Générale  
Statutaire du 14 avril 2016.

## TABLE DES MATIERES

Comparution de la société "ENTREPRISES AMELINCKX"

Exposé préliminaire

### SECTION I - ACTE DE BASE.

CHAPITRE I - Description du bien et origine de propriété

1. Description du bien et procès-verbal de mesurage
2. Origine de propriété du bien

CHAPITRE II - Plans de l'immeuble

CHAPITRE III - Description de l'immeuble

1. Généralités
2. Désignation des lots
3. Description détaillée par niveau

CHAPITRE IV - Tableau de répartition des Quotités dans les parties communes particulières de l'immeuble

CHAPITRE V - Généralités.

- Acte de base - Cahiers des charges - Règlement de copropriété
  - Traduction
- Réserve de mitoyenneté
- Cession de terrain
- Servitudes :
  - Généralités
  - Conditions spéciales
  - Canalisations
  - Abris - Cabines
- Distinction: Choses privatives et choses communes

### SECTION II - CAHIER DES CHARGES PARTICULIER.

Art. 1 - Superficie - Servitudes

Art. 2 - Agréation - Cautionnement

Art. 3 - Réception des travaux

Art. 4 - Livraison - Indemnité de retard

Art. 5 - Loi du 9.7.1971

Art. 6 - Résolution

Art. 7 - Emprunt

Art. 8 - Frais divers

Art. 9 - Conditions de l'autorisation de bâtir

Art. 10 - Début des travaux

### SECTION III - CAHIER DES CHARGES REGISSANT LE CONTRAT D'ENTREPRISE DE LA S.A. ENTREPRISES AMELIMKX.

CHAPITRE I - Nature du contrat d'entreprise

CHAPITRE II - Obligations de Amelinckx

CHAPITRE III - Obligations de l'acheteur

1. Mise à la disposition des parties indivises du terrain

2. Paiement du prix
3. Réception des travaux
  - Modifications aux constructions
  - Publicité
  - Antenne
  - Ascenseurs
  - Garages
  - Parkings
  - Habitation de la concierge
  - Mesures de prévention contre l'incendie et la pollution de l'air
  - Cheminées et foyers ouverts
  - Combustibles
  - Compteurs privatifs

#### SECTION IV - REGLEMENT DE COPROPRIETE.

##### CHAPITRE I - Exposé

##### CHAPITRE II - Statut de l'immeuble

##### CHAPITRE III - Exercice des droits de propriété

###### Travaux

###### Division et destination des lots

###### Règles d'habitation de l'immeuble

###### A. Garnissage des fenêtres et balcons

###### B. Chauffage des appartements

###### C. Isolation phonique

###### D. Plaques professionnelles - Affiches

###### E. Enseignes lumineuses

###### F. Accès aux lots privatifs

###### G. Jouissance des terrasses sur le toit

###### H. Cours, jardins et terrasses

###### I. Circulation des véhicules

##### CHAPITRE IV - Administration de la copropriété

###### Section 1 - Assemblée générale des copropriétaires

###### Principe

###### Composition et convocation

###### Organisation - Quorum et majorité

###### Pouvoirs

###### Procès-verbaux

###### Section 2 - Le syndic

###### Nomination et premier syndic

###### Cosyndic - Pouvoirs du syndic

###### Section 2 bis - Le conseil de copropriété et le commissaire aux comptes

###### Section 3 - Comptabilité

###### Charges communes

###### Répartition des charges

###### Dérogation

###### Prise d'effet du régime de la copropriété quant aux charges communes

###### Provision

###### Paiement et recouvrement des charges communes

###### Mutation des lots

## Recettes communes

CHAPITRE V - Travaux

CHAPITRE VI - La concierge

CHAPITRE VII - Règlement d'ordre intérieur

CHAPITRE VIII - Antennes radio et télévision

CHAPITRE IX - Appareillage pour la protection contre l'incendie et  
contre la pollution de l'air

CHAPITRE X - Assurances

Section 1 - Généralités

Section 2 - Énumération des assurances

Section 3 - Détermination et souscription des polices;  
Paiement des primes

Section 4 - Aggravation des risques

Section 5 - Sinistres et paiement des indemnités

Section 6 - Destruction partielle ou totale de l'immeuble

Section 7 - Mandat donné au syndic

CHAPITRE XI - Usages

CHAPITRE XII - Litiges

CHAPITRE XIII - Election de domicile

CHAPITRE XIV - Modification au règlement de copropriété

CHAPITRE XV - OPPOSABILITE

CHAPITRE XVI - DISSOLUTION ET LIQUIDATION

IMMEUBLE SAINT-VINCENT IV  
à EVERE  
Rue Stroobants

**ACTE DE BASE**

L'AN MIL NEUF CENT SEPTANTE-TROIS.

LE ONZE DECEMBRE.

A Molenbeek-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 Molenbeek-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 37.226. Cette assemblée générale a prolongé la durée de la société jusqu'au treize décembre mil neuf cent nonante-six.

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

Ici représentée par :

Monsieur Alfred ROEKENS, Directeur de la société, demeurant à Anvers, August Vermeylelaan 23, agissant en vertu des pouvoirs lui conférés par décision du Conseil d'Administration dont le procès-verbal a été dressé par le Notaire Léon VERBRUGGEN, à Bruxelles, le quinze juin mil neuf cent

septante, publié aux annexes au Moniteur Belge du deux juillet suivant, sous le numéro 2026-4.

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

#### EXPOSE

1.- La Société comparante est propriétaire d'un terrain sis à EVERE, à front de la rue STROOBANTS, ci-après plus amplement décrit.

2.- Le dit terrain fait partie d'un ensemble dénommé Quartier Saint-Vincent.

Le territoire où se trouve le terrain dont question a fait l'objet d'un plan particulier d'aménagement numéro 100 approuvé par Arrêté Royal, en date du vingt septembre mil neuf cent septante-deux.

3.- La Société comparante se propose d'édifier sur le terrain dont question un immeuble à appartements multiples, lequel sera dénommé "SAINT-VINCENT IV" et érigé conformément aux prescriptions du plan d'aménagement ci-avant mentionné.

4.- Les plans de l'immeuble ont été dressés par Monsieur l'Architecte Frans DRAPS à Bruxelles, rue de Brédérode, numéro 13.

5.- Le permis de bâtir a été délivré par le Collège des Bourgmestre et Echevins de la Commune d'Evere, en date du dix-sept septembre mil neuf cent septante-trois et porte le numéro 3 U/8552/15.

Le texte intégral du "permis de bâtir" avec les conditions qu'il contient sera repris ci-après sous "cahier des charges particulier"

6.- La Société "ENTREPRISES AMELINCKX" a décidé de placer l'immeuble 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 l'immeuble "SAINT-VINCENT IV" 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.

**SECTION I**  
**ACTE DE BASE**

La Société "ENTREPRISES AMELINCKX" comparante, par l'organe de son représentant déclare opérer la division de l'immeuble en fonds privatifs distincts, lesquels sont décrits ci-après 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 de l'immeuble dont le terrain.

**CHAPITRE I.- DESCRIPTION DU BIEN ET ORIGINE DE PROPRIETE.**

1. DESCRIPTION DU BIEN.

COMMUNE D'EVERE

Un immeuble à appartements multiples dénommé "SAINT-VINCENT IV" en voie d'édification sur un terrain sis rue Stroobants présentant une façade de cent quatorze mètres quatre-vingts centimètres et contenant en superficie suivant titre et suivant mesurage cinquante-neuf ares nonante-huit centiares, le dit terrain cadastré ou l'ayant été section A, numéro 98/f/3 partie.

MESURAGE - PLAN

Tel que le dit terrain se trouve décrit et figuré au plan avec procès-verbal de mesurage dressé par Monsieur André Gallée, géomètre-expert immobilier à Uccle, avenue Bel Air, 13, en date du neuf octobre mil neuf cent septante-trois, lequel plan demeurera ci-annexé après avoir été signé "ne varietur" par le représentant de la société comparante et Nous, Notaire.

2. ORIGINE DE PROPRIETE TRENTENAIRE.

Le représentant de la société déclare que "AMELINCKX" est propriétaire du terrain sur lequel la société a entrepris l'édification de l'immeuble pour l'avoir acquis de la COMMUNE D'EVERE, aux termes d'un acte reçu par le Notaire VANDROOGENBROECK à Evere, le quinze décembre mil neuf cent septante-deux, transcrit au troisième bureau des hypothèques à Bruxelles, le vingt-sept décembre suivant, volume 7273, numéro 2.

Il résulte de ce dernier acte :

Que la Commune d'Evere était propriétaire de ce bien comme faisant partie d'une propriété plus grande, étant l'ancien Monastère du Bon Pasteur, acquise par l'Association sans but lucratif "Maison du Bon Pasteur" ayant son siège à Woluwe-Saint-Pierre, aux termes d'un acte de vente avenu, le quatre janvier mil neuf cent cinquante, devant le Notaire Hubert SCHEYVEN à Bruxelles, transcrit au troisième bureau des hypothèques à Bruxelles, le neuf février mil neuf cent cinquante, volume 3919, numéro 16.

Qu'il résulte de ce dernier acte :

Que cette propriété appartenait à la prédite association "Maison du Bon Pasteur" pour lui avoir été apportée sous une plus grande contenance, aux termes de son acte de constitution du ministère du Notaire HONNORE ayant

résidé à Schaerbeek, en date du vingt-sept janvier mil neuf cent vingt-deux, transcrit au troisième bureau des hypothèques à Bruxelles, le deux février mil neuf cent vingt-deux, volume 665, numéro 24.

## **CHAPITRE II.- PLANS DE L'IMMEUBLE.**

La société "ENTREPRISES AMELINCKX" a fait établir les plans de l'immeuble, dont les exemplaires, conformes à ceux qui ont été soumis aux Services de l'Urbanisme et aux autorités compétentes, demeureront ci-annexés après avoir été signés "ne varietur" par le représentant de la société et Nous, Notaire.

Ces plans renseignent les descriptions suivantes :

- Plan de situation (N° 3.0)
- Plan du sous-sol (parkings - caves) (N° 3.5)
- Plan du rez-de-chaussée (appartements, conciergerie, garages) (N° 3.3)
- Plan de l'étage-type (du premier au onzième étage inclu (N° 301)
- Plan du douzième étage (N° 302)
- Plan de l'étage technique (toiture - appartements) (N° 3.4)
- Plan des coupes longitudinale et transversale (N° 6) (annexe à titre indicatif).

Il est ici fait observer que le plan de situation est annexé à titre indicatif en ce qui concerne les zones de parking, les accès divers, les zones vertes et les zones des cours et jardins (N° 3.0).

## **CHAPITRE III.- DESCRIPTION DE L'IMMEUBLE.**

### **1. GENERALITES**

L'immeuble "SAINT-VINCENT IV" est situé à Evere, à front de la rue Stroobants.

Il comprend divers NIVEAUX :

- Un sous-sol.
- Un rez-de-chaussée.
- Douze étages type.
- Un étage en recul, dénommé étage technique.

Il comprend à chacun des niveaux des locaux privatifs :

Chacun des LOCAUX PRIVATIFS comprend :

- a) en propriété privée 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.

Seules les CAVES n'ont pas de quotités dans les parties communes.

## 2. DESIGNATION DES LOTS.

a) Les appartements sont désignés par leur type (A, B, C, D, E, F, G, H, I) auquel est ajouté :

- pour le rez-de-chaussée la lettre R.
- pour les étages le numéro de l'étage (1 à 12)
- pour l'étage technique la lettre T.

b) les caves sont désignées par leur numéro

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

## 3. DESCRIPTION DETAILLEE PAR NIVEAU.

Préalablement à la description détaillée de l'immeuble, il y a lieu de faire observer que la localisation des appartements se fera par rapport à une personne se trouvant sur les accès vers les portes d'entrée de l'immeuble, en regardant celui-ci.

D'autre part sont parties communes, d'une manière générale, le terrain et toutes les parties communes et éléments indiqués comme communs à l'acte de base et notamment tous les locaux, parties et éléments affectés à l'usage commun ou à l'utilisation commune des copropriétaires, pour autant qu'ils existent.

A.- LE SOUS-SOL (parkings - caves) plan n° 3.5.

Il se compose de :

a) Parties communes

- sortie de secours ;
- rampe d'accès vers les garages ;
- aires de roulage ;
- divers sas et dégagements vers les caves
- divers aéras ;
- trémies des ascenseurs et ascenseurs ;
- cages d'escaliers vers le rez-de-chaussée ;
- local container ;
- locaux vide-poubelles ;
- local chaufferie avec accessoires ;
- local détente gaz ;
- local haute tension ;
- local régie télégraphes-téléphones ;
- local compteurs communs ;
- local compteurs du rez-de-chaussée ;
- réduit incendie.

b) Parties privatives (garages, caves).

1. Soixante-trois garages pour une voiture, dénommés garages-box, en abrégé GB, numérotés GB 1 à GB 21 inclus, GB 24, GB 27, GB 30 à GB 58 inclus, GB 61 à GB 71 inclus.

2. Quatre garages pour deux voitures dénommés garages-box, en abrégé GB, numérotés GB 22 - GB 23, GB 25 - GB 26, GB 28 - GB 29, GB 59 - GB 60.
3. Cent vingt et une caves désignées par la lettre C, numérotées de 1 à 121.

B.- LE REZ-DE-CHAUSSEE. Plan 3.3

Il se compose de :

a) Parties communes

- rampe d'accès vers le sous-sol ;
- rampes d'accès vers les parkings, et les aires de roulage ;
- les trottoirs et accès divers, les zones vertes et de cours et jardin (dessinés à titre indicatif) ;
- les deux halls d'entrée avec les emplacements pour boîtes aux lettres ; les locaux voitures d'enfants ; les trémies d'ascenseurs et les cages d'ascenseurs ; les dégagements, les sas et les cages d'escaliers, l'escalier de secours ;
- la conciergerie étant l'appartement du type BR à l'extrême gauche, comprenant : hall avec armoires, living, cuisine avec meuble de cuisine, terrasse à l'avant, deux chambres, dégagement vers salle de bain avec water-closet et débarras ; réduit vide-poubelles (pas de conduit de fumée).
- Les parkings-jour existant autour de l'immeuble, le long de l'aire de roulage.

b) Parties privatives :

- Trois appartements :
  1. Un appartement du type A R, côté avant à gauche, comprenant: hall avec armoire, living, cuisine avec réduit, vide-poubelle, deux chambres, terrasse, salle de bains, local water-closet.
  2. Un appartement du type F R, côté avant à droite, comprenant : hall avec armoires, living, terrasse à l'avant, cuisine avec réduit vide-poubelle, une chambre, salle de bains, local water-closet.
  3. Un appartement du type G R, côté extrême droite, comprenant : hall avec armoires, cuisine, living, terrasse latérale, sas donnant accès à une chambre avec dressing, réduit vide-poubelle, salle de bains avec water-closet (pas de conduit de fumée).
- Les garages-box, comprenant :
  1. Trois garages pour une voiture, numérotés GB 74, GB 85 et GB 86.
  2. Six garages pour deux voitures numérotés GB 72 - GB 73, GB 75 - GB 76, GB 77 - GB 78, GB 79 - GE 80, GB 81 - GB 82, GB 83 - GB 84.

C.- ETAGE-TYPE (du premier au onzième étage inclus) Plan 3.1.

Il se compose de :

a) Parties communes.

Elles comprennent :

- Les trémies des ascenseurs, les dégagements, les sas, les cages d'escaliers, les escaliers de secours.

b) Parties privatives.

Elles comprennent neuf appartements par étage, soit :

- Du côté gauche les appartements des types A et B (à l'avant) et C, D, E (à l'arrière).
  - Du côté droit les appartements des types F et G (à l'avant) et H et I (à l'arrière).
- 1) Un appartement du type A, côté avant à gauche comprenant : hall avec armoire, local water-closet, salle de bains, une terrasse, living, cuisine avec réduit vide-poubelle, deux chambres à coucher.
  - 2) Un appartement du type B, côté avant, à l'extrême gauche, comprenant : hall avec armoire, dégagement avec local water-closet et salle de bains, terrasse, living, cuisine avec réduit vide-poubelle, et deux chambres à coucher.
  - 3) Un appartement du type C, côté arrière, à l'extrême gauche comprenant : hall avec armoire, local water-closet, salle de bains, terrasse, living et cuisine avec réduit, vide-poubelle, deux chambres à coucher.
  - 4) Un appartement du type D, côté arrière à gauche, comprenant : hall avec armoire, sas donnant accès à un réduit vide-poubelle et à la salle de bains avec water-closet, terrasse, living, cuisine et une chambre à coucher. (pas de conduit de fumée).
  - 5) Un appartement du type E, côté arrière à gauche, comprenant : hall avec armoire, local water-closet, salle de bains, terrasse, living, cuisine avec réduit vide-poubelle, et deux chambres à coucher.
  - 6) Un appartement du type F, côté avant à droite, comprenant : hall avec armoire, local water-closet, salle de bains, une terrasse, living, cuisine avec réduit vide-poubelle et une chambre à coucher.
  - 7) Un appartement du type G, côté avant, à l'extrême droite, comprenant: hall avec armoire, dégagement donnant accès à un local water-closet et à la salle de bain avec un water-closet, terrasse, trois chambres à coucher et living, terrasse latérale, cuisine avec réduit vide-poubelle.
  - 8) Un appartement du type H, côté arrière, à l'extrême droite, comprenant: hall avec armoire, local water-closet, salle de bains avec water-closet, terrasse, trois chambres à coucher, le living, terrasse latérale, cuisine avec réduit vide-poubelle.
  - 9) Un appartement du type I, côté arrière à droite, comprenant : hall avec armoire, dégagement donnant accès à un local water-closet et à la salle de bains, terrasse, living, cuisine avec réduit vide-poubelle, et deux chambres à coucher.

#### D.- DOUZIEME ETAGE, Plan 3.2.

La description est identique à celle de l'étage type (1<sup>er</sup> au 11<sup>ème</sup> étage) (Plan 3.1), sauf cependant que dans les cuisines des appartements type G et type H apparaissent des poutres au plafond.

#### E.- ETAGE TECHNIQUE. (en recul) Plan 3.4.

Il se compose de :

##### a) Parties communes

Elles comprennent :

- Les cages d'escaliers et sas, les locaux machinerie des ascenseurs, les dégagements, les escaliers de secours avec trappe, la toiture,

accès à la toiture (non accessible sauf pour entretien, secours et déménagement).

b) Parties privatives.

Elles comprennent quatre appartements, soit :

1. Un appartement du type B, côté avant à l'extrême gauche, comprenant : hall d'entrée avec armoire, vestiaire avec local water-closet ; en façade avant cuisine, living, terrasse, local dressing avec accès à un réduit vide-poubelle ; en façade arrière une chambre à coucher avec accès à une salle de bains, débarras-armoire, terrasse.
2. Un appartement-studio du type F côté avant, au centre, comprenant : un hall avec armoire et un débarras ; en façade avant : une cuisine avec un réduit vide-poubelle, un living avec coin à dormir, terrasse, un sas donnant accès à un débarras et à la salle de bains avec water-closet (sans conduit de fumée).
3. Un appartement studio du type G, côté avant et arrière à l'extrême droite, comprenant du côté arrière: hall avec armoire et local dressing ; du côté avant une cuisine avec réduit vide-poubelle, une salle de bains avec water-closet donnant par un sas dans le living ; un living avec coin à dormir, terrasse (sans conduit de fumée).
4. Un appartement du type E, côté arrière, au centre, comprenant : un hall avec armoires, un local water-closet, une cuisine vers l'arrière, un réduit vide-poubelle ; en façade arrière: un living, terrasse, une chambre à coucher avec armoires et accès à une salle de bains et à un local dressing.

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

I. GARAGES-BOX (GB)

SOUS-SOL.

- |   |            |
|---|------------|
| - GB-1 à GB-21 inclus, GB-24, GB-27, GB-30 à GB-58 inclus, GB-61 à GB-71 inclus, chacun huit/dixmillièmes (8/10.000), soit ensemble cinq cent quatre/dixmillièmes | 504/10.000 |
| - GB-22, GB-23, GB-25, GB-26, GB-28, GB-29, GB-59 et GB-60, chacun six/dixmillièmes (6/10.000), soit ensemble quarante-huit/dixmillièmes                          | 48/10.000  |

REZ-DE-CHAUSSEE.

- |  |                  |
|--|------------------|
| - GB-72, GB-73, GB-75 à GB-85 inclus, chacun six/dixmillièmes (6/10.000), soit ensemble septante-huit/dixmillièmes | 78/10.000        |
| - GB-74 et GB-86, chacun huit/dixmillièmes (8/10.000), soit ensemble seize/dixmillièmes                            | <u>16/10.000</u> |

Soit ensemble pour les garages: six cent quarante-six/dixmillièmes	646/10.000	646/10.000
--	------------	------------

II. APPARTEMENTS

REZ-DE-CHAUSSEE.

- Appartement du type A: quatre-vingt-sept/dixmillièmes	87/10.000	
- Appartement du type F: septante/dixmillièmes	70/10.000	
- Appartement du type G: soixante/dixmillièmes	<u>60/10.000</u>	
Soit ensemble pour les appartements du rez-de-chaussée: deux cent dix-sept/dixmillièmes	210/10.000	210/10.000

ETAGE-TYPE

(Du premier au douzième étage)

- Appartement du type A: quatre-vingt-sept/dixmillièmes	80/10.000	
- Appartement du type B: quatre-vingt-cinq/dixmillièmes	85/10.000	
- Appartement du type C: soixante-neuf/dixmillièmes	69/10.000	
- Appartement du type D: quarante-sept/dixmillièmes	47/10.000	
- Appartement du type E: quatre-vingt-sept/dixmillièmes	87/10.000	
- Appartement du type F: soixante-huit/dixmillièmes	68/10.000	
- Appartement du type G: cent six/dixmillièmes	106/10.000	
- Appartement du type H: cent quatre/dixmillièmes	104/10.000	
- Appartement du type I: quatre-vingt-trois/dixmillièmes	<u>83/10.000</u>	
Total par étage: sept cent trente-six/dixmillièmes	736/10.000	
Soit ensemble pour les douze étages: huit mille huit cent trente-deux/dixmillièmes		8.832/10.000

ETAGE TECHNIQUE

- Appartement du type B: quatre-vingt-cinq/dixmillièmes	85/10.000	
- Appartement du type E: quatre-vingt-trois/dixmillièmes	83/10.000	
- Appartement du type F: cinquante-huit/dixmillièmes	58/10.000	
- Appartement du type G: septante-neuf/dixmillièmes	<u>79/10.000</u>	
Soit ensemble pour l'étage technique: trois cent cinq/dixmillièmes	305/10.000	<u>305/10.000</u>

TOTAL GENERAL pour l'ensemble de l'immeuble : dix mille/dixmillièmes 10.000/10.000

## CHAPITRE V. - GENERALITES

### 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'habitations 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.- Éventuelles 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, les 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, cahier 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 cætera.. 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 unes 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. Conditions spéciales résultant du titre de propriété dans le chef d'AMELINCKX

Ainsi qu'il résulte de l'origine de la propriété ci-avant indiquée, Amelinckx a acquis le terrain sur lequel sera érigé l'immeuble, objet des présentes, de la Commune d'Evere, suivant acte du ministère du Notaire VANDROOGENBROECK à Evere, en date du quinze décembre mil neuf cent septante-deux.

Il résulte de ce dernier acte sous le titre "CONDITIONS" que cette vente a eu lieu :

1. Aux conditions du cahier des charges général approuvé par le Conseil Communal d'Evere, en sa séance du vingt-huit avril mil neuf cent septante-deux, dont une copie conforme signée par Amelinckx est restée annexée audit acte de vente avec lequel il forme un tout indivisible et dont Amelinckx s'est engagé à exécuter toutes les clauses et conditions.

Ce cahier des charges stipule plus particulièrement :

- Sous l'article quatre: l'interdiction de lotissement.
- Sous l'article sept: les prescriptions urbanistiques en matière de protection contre l'incendie, les parkings, le mode de chauffage autorisé (gaz), l'antenne collective, la hauteur des constructions, le nombre des niveaux, les fondations.
- Sous l'article dix: la voirie et l'obligation de prolonger un égout existant.
- Sous l'article vingt-deux: le délai de trois ans pour la mise sous toit du bâtiment et pour la clôture de la zone de recul.
- Sous l'article vingt-trois: les pénalités stipulées en cas d'inexécution des conditions imposées.

2. Aux conditions d'un titre antérieur étant le titre acquisitif dans le chef de la Commune d'Evere, acte du Notaire Hubert SCHEYVEN à Bruxelles, du quatre janvier mil neuf cent cinquante, et duquel il résulte que les représentants de l'Association Maison du Bon Pasteur déclarent qu'il n'existe pas de servitudes grevant le dit bien et que l'Association n'en a conféré aucune.

Les copropriétaires et titulaires d'un droit réel ou de jouissance dans l'immeuble sont subrogés purement et simplement dans tous les droits et obligations résultant pour AMELINCKX des stipulations ci-avant reproduites, sans intervention d'Amelinckx ni recours contre lui.

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

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

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

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

### ARTICLE 5.- Choses privatives.

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

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

- les planchers, carrelage s 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 des,- servant le lot ;
- les installations du parlophone et de l'ouvre-porte
- les canalisations d'eau froide et chaude, ce gaz et d'électricité, de chauffage à l'usage exclusif d'un lot dans leur section se trouvant dans lelot 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-œuvre des terrasses, balcons et des aires d'accès aux garages ;
- les accès à l'immeuble, y compris les accès aux garages, aux cours intérieures, en ce compris les portes et clôtures de ces accès ;
- les gaines et têtes de cheminées ;
- les gîtages ;
- 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.

**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, diminué des frais, droits et honoraires évalués forfaitairement à vingt pour cent de ce même prix.

Le cautionnement sera libéré en deux phases distinctes par mainlevée donnée par l'acheteur à la Caisse de Dépôts et 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.
- 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 cætera ;
  - les essais à effectuer aux ascenseurs et installations de chauffage ;
  - les menus travaux encore à exécuter.
- j) 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 cosyndic ou, s'il n'en existe pas, le syndic 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 cosyndic le syndic 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 syndic 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 cosyndic 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 tenu de rembourser à Amelinckx tous les frais, droits, honoraires, taxes et amendes que cette dernière justifiera avoir payés. En outre, par application de l'article 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, en date du dix-sept septembre mil neuf cent septante-trois, sous le numéro 3U/ n° 8552/15.

L'autorisation a été délivrée en ces termes :

**"PERMIS DE BATIR - St-VINCENT IV.**

*Le Collège des Bourgmestre et Echevins*

*Vu la demande introduite par la Société Anonyme AMELINCKX relative à un bien sis rue Stroobants et tendant à la construction d'un immeuble à appartements (cent et seize logements).*

*Attendu que l'avis de réception de cette demande porte la date du dix-sept juillet mil neuf cent septante-trois.*

*Vu la loi du vingt-neuf mars mil neuf cent soixante-deux organique de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme, modifiée par les lois du vingt-deux avril mil neuf cent septante et du vingt-deux décembre mil neuf cent septante ;*

*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 six février mil neuf cent septante et un sur l'instruction et la publicité des demandes de bâtir.*

*Attendu qu'il existe, pour le territoire où se trouve situé le bien, un plan particulier d'aménagement approuvé par arrêté royal du vingt septembre mil neuf cent septante-deux, autre que celui prévu par l'article 17 de la loi organique du vingt-neuf mars mil neuf cent soixante-deux ;*

*Vu le règlement communal sur les bâtisses ;*

**ARRETE :**

*- Article premier. Le permis de bâtir est délivré à la Société Anonyme AMELINCKX qui devra :*

*A. Règlement général sur les bâtisses*

1. *Vu la nature du sous-sol il y a lieu de prévoir des fondations spéciales.*
2. *Fournir l'étude et les plans des conduits unitaires de ventilation (cheminées, à conduit Collecteur et départs individuels).*
3. *Respecter les corrections apportées aux plans.*
4. *Se conformer aux prescriptions du plan particulier d'aménagement numéro 100.*
5. *Prévoir une seule antenne collective de radio et de télévision.*
6. *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.*
7. *Il sera créé une sortie de secours reliant le parking du sous-sol au rez-de-chaussée dans le parc. Elle sera de bel aspect ; les plans de cette construction à cinq pour cent: (5 %) devront être soumis à l'approbation du Collège avant d'entamer les travaux.*
8. *Une porte coupe-feu du type N.B.N. 713.020 sera placée entre le local "containers" et le parking en sous-sol, entre le local "détente gaz" et le sas, entre la chaufferie au gaz et le sas, entre le parking en sous-sol et le sas, entre le local "haute tension" et le sas, entre le dégagement et le sas, entre le local "vide-poubelle" et le sas et entre le dégagement et le parking.*
9. *Les portillons de séparation à placer sur les terrasses des étages seront du type translucide et auront une hauteur de un mètre nonante centimètres à compter du niveau du balcon.*
10. *L'évacuation des immondices se fera au moyen de containers du type dont le modèle ci-joint.*
11. *En ce qui concerne le local "compteur gaz, - électricité" il y a lieu d'en référer à la Société anonyme "Sibelgaz" avant d'entamer les travaux de la construction.*
12. *Les routes carrossables le long du bâtiment seront construites à trois mètres de l'extrême saillie de celui-ci et auront une largeur minimum de cinq mètres. Elles devront pouvoir supporter une charge de vingt tonnes par essieu.*
13. *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".*
14. *Respecter les prescriptions de l'Arrêté Royal du vingt-six juillet mil neuf cent septante et un relatives à la création de zones de protection spéciale contre la pollution atmosphérique.*
15. *Les murs des salles de bains seront revêtus de matériaux non poreux jusqu'à un mètre de hauteur au-dessus de la baignoire.*

#### *B. Mesures à prendre contre les risques d'incendie.*

1. *Le constructeur devra toujours se conformer à l'Arrêté Royal du quatre avril mil neuf cent septante-deux fixant les conditions générales reprises dans la norme N.B.N. 713.010 relative à la protection contre l'incendie dans les bâtiments élevés.*
2. *Les portes des sas des escaliers doivent avoir une résistance au feu d'une demi-heure.*
3. *Dans chaque cage d'escalier, il doit être installé une colonne humide avec un hydrant de cinquante-deux millimètres doublés à chaque étage par des dévidoirs axiaux.*
4. *Dans les parkings, il faut établir un nombre suffisant d'hydrants de cinquante-deux millimètres (sous pression) doublés Par des dévidoirs axiaux.*
5. *Les machineries d'ascenseurs doivent être protégées par des extincteurs au CO2.*
6. *Les coupoles d'évacuation de fumée se trouvant au-dessus des cages d'escalier et des cages d'ascenseurs doivent s'ouvrir automatiquement par détection de fumée et de chaleur.*

#### *C. Urbanisme :*

1. *Zone de cours et jardins*

*Cette zone, indiquée au plan des prescriptions urbanistiques ci-joint, est réservée à l'aménagement de jardins, cours et espaces libres. Elle devra être aménagée au plus tard six mois après la mise sous toit du bâtiment et conformément au plan, mentionnant les différentes espèces d'arbres et arbustes à planter (voir plan ci-joint). La toiture du parking en sous-sol sous le parc sera recouverte d'une couche de terre arable d'une épaisseur de un mètre.*

2. *Publicité :*

*Des panneaux-réclames ou publicitaires pourront être placés pour autant que le Collège échevinal ait statué favorablement au sujet de leur aspect esthétique. La publicité sous toutes ses formes est interdite sur les toitures.*

*- Article 2. (supprimé).*

*- Article 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.*

*- Article 4. Le titulaire du permis avertit par lettre recommandée, le Collège des Bourgmestre et Echevins et le fonctionnaire délégué du commencement des travaux ou des actes permis, au moins huit jours avant d'entamer ces travaux ou ces actes.*

*- Article 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."*

ARTICLE 10.- La construction de l'immeuble a été commencée le quinze novembre mil neuf cent septante-trois.

**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.

Toute modification dans les travaux ou dans les matériaux à fournir doit être demandée à Amelinckx, quarante jours au moins avant la date prévue

pour l'exécution du travail ou l'arrivée sur le chantier des matériaux de construction, pour lesquels une modification est souhaitée par l'acheteur.

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

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

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

Les conditions et/ou le prix, qui seront appliqués seront définitifs et pas 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 œuvre selon les règles de l'art par des ouvriers qualifiés.

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

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

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

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

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

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

Dès lors, Amelinckx demeure seul et entièrement responsable envers l'acheteur de tous les travaux exécutés par 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 récolement contradictoire desdits états des lieux, à la réfection et à la remise en état des immeubles dans lesquels des dégâts auraient été constatés et seraient imputés à la faute de 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.

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 toutefois que le montant d'hypothèque total ne dépasse pas le prix d'achat de l'appartement, frais d'acte, droits de mutation, et cætera 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 privatives se fera conformément aux stipulations du cahier des charges particulier dont question ci-avant.

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

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

#### ARTICLE 28.- Modifications aux constructions.

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

- a) la construction d'un ou plusieurs étages (ou parties d'étages) supplémentaires à ceux prévus aux plans en annexe ;
- b) la construction d'une ou plusieurs annexes à l'immeuble ;
- c) la non-construction d'un ou plusieurs étages (ou parties d'étages) ou de toute autre partie privative ou commune de l'immeuble, 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 de communication entre les lots privatifs et les parties communes à n'importe quel niveau.
- g) la transformation de parties communes en parties privatives et 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 ;

- 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 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 questions 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 cætera, 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 cætera, 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 cætera. Ceci en dérogation aux stipulations du Règlement de Copropriété en son article "Garnissage des fenêtres et balcons".

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

En outre, mais uniquement pendant la durée des travaux, les sous-traitants et fournisseurs pourront également annoncer publicitairement leur collaboration à l'ouvrage, selon les usages en la matière et selon les modalités qui seront arrêtées par 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 collective 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 syndic de l'immeuble, objet du présent acte de base.

A cet effet, les acheteurs donnent par les présentes mandat irrévocable à Amelinckx ou au syndic 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 sont attribuées 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 cætera, nécessaires aux canalisations, et cætera.

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 parking des véhicules; c'est ainsi que l'utilisateur devra garer son véhicule dans l'axe de l'emplacement, sans que celui-ci ne déborde sur l'emplacement voisin.

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

E.- Dans les formules juridiques à convenir selon les circonstances, Amelinckx pourra faire en sorte que la propriété ou la jouissance des "garages-peinture" soit partagée entre deux ou plusieurs acheteurs (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 communs.

A. Le parking-jour est un emplacement pour voitures délimité par des lignes de peinture sur le sol et faisant partie des parties communes de l'immeuble.

B. L'usage de ces parkings-jour sera réglementé par la communauté des copropriétaires. Il est cependant prévu que, pour ce qui concerne l'aire de roulage et la manière de parquer son véhicule, les mêmes règles seront d'application que pour les garages-peinture.

C. L'entretien et le renouvellement du revêtement du sol des parkings-jour seront à charge de la totalité de la communauté des copropriétaires.

#### 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 cætera, à concurrence des quotités qu'ils possèdent dans les parties communes.

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

#### ARTICLE 38.- Cheminées et foyers ouverts.

Les cheminées décoratives et foyers ouverts ne font pas partie du contrat d'entreprise et 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.

#### 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 cætera), 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 par la communauté.

### **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.

Les dispositions des statuts peuvent être directement opposées par ceux à qui elles sont opposables et qui sont titulaires d'un droit réel ou personnel sur l'immeuble de copropriété.

Tous les documents émanant de l'association des copropriétaires mentionnent le numéro d'entreprise de ladite association.

### 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 cætera, 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 absolue de la destination à donner à ces lots ou à la majorité des quatre cinquième si cette décision entraîne une modification de la destination de l'immeuble ou d'une partie de celui-ci.

### ARTICLE 4.- Choses privatives.

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

ARTICLE 5.- Choses communes.

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

CHAPITRE III.- EXERCICE DES DROITS DE PROPRIETE.

ARTICLE 6.- Travaux aux choses privatives.

Il est interdit aux copropriétaires d'effectuer dans les parties privatives des travaux quels qu'ils soient qui pourraient nuire aux autres propriétaires ou restreindre les droits de ceux-ci spécialement tous travaux qui pourraient, ne 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.

Est réputée non écrite, toute clause des statuts qui limite le droit du copropriétaire de confier la gestion de son lot à la personne de son choix.

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 constitueraient 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'activités commerciales aussi bien le commerce de gros que celui de détail à l'exercice de toutes activités professionnelles possibles (banque, bureau de sociétés) ou à l'établissement de tous les bureaux publics ou d'établissements parastataux.

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

3. En dérogation aux activités prévues au sub 2 supra, le rez-de-chaussée ne pourra être affecté qu'à l'exercice des activités suivantes, ainsi que le prescrit le Cahier des charges général précité de la Commune d'Evere :

*"Le petit commerce de détail tels que librairie, salon de coiffure, maroquinerie, et cætera, ne nuisant pas au caractère résidentiel du quartier".*

Ces dispositions ont un caractère restrictif.

## 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 syndic 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 débiteur 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) et d) 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-vingt 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 cætera 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 cætera).

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 cætera, 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 partie 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 syndic 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 autorisée aucune publicité ou enseigne lumineuse sur les façades à rue et aux fenêtres du bâtiment.
- b) Cependant, à titre d'exception, une publicité luxueuse et des enseignes lumineuses seront autorisées à l'intérieur des vitrines du rez-de-chaussée.
- c) 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 syndic 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 syndic 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 syndic 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 syndic 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 syndic à forcer, s'il échet, l'accès à son lot privatif aux fins de prendre les dispositions qui s'imposeraient.

Dans pareil cas, le syndic 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 démenagements, 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 démenagement, emmenagement, 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 tout moment 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 démenagement.

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.

Chaque propriétaire d'un lot fait partie de l'assemblée générale et participe à ses délibérations.

En cas de division du droit de propriété portant sur un lot privatif ou lorsque la propriété d'un lot privatif est grevée d'un droit d'emphytéose, de superficie, d'usufruit, d'usage ou d'habitation, le droit de participation aux délibérations de l'assemblée générale est suspendu jusqu'à ce que les intéressés désignent la personne qui sera leur mandataire. Lorsque l'un des intéressés et son représentant légal ou conventionnel ne peuvent participer à la désignation de ce mandataire, les autres intéressés désignent valablement ce dernier. Ce dernier est convoqué aux assemblées générales, exerce le droit de participation aux délibérations de celles-ci et reçoit tous les documents provenant de l'association des copropriétaires. Les intéressés communiquent par écrit au syndic l'identité de leur mandataire.

L'assemblée générale est présidée par un copropriétaire.

Chaque membre de l'assemblée générale des copropriétaires informe sans délai le syndic de ses changements d'adresse ou des changements intervenus dans le statut de droit réel de la partie privative.

Les convocations envoyées à la dernière adresse connue du syndic à la date de l'envoi sont réputées régulières.

Si le syndic n'est pas un copropriétaire, il sera néanmoins convoqué aux assemblées générales, mais il y assistera avec voix consultative seulement et non délibérative.

#### ARTICLE 15.- Convocation.

La convocation indique le lieu, le jour et l'heure auxquels aura lieu l'assemblée, ainsi que l'ordre du jour avec le relevé des points qui seront soumis à discussion. Le syndic inscrit à l'ordre du jour les propositions écrites des copropriétaires, du conseil de copropriété ou des associations partielles dépourvues de la personnalité juridique, qu'il a reçues au moins trois semaines avant le premier jour de la période, fixée dans le règlement de copropriété, au cours de laquelle l'assemblée générale ordinaire doit avoir lieu.

La convocation indique les modalités de consultation des documents relatifs aux points inscrits à l'ordre du jour.

La convocation est effectuée par lettre recommandée à la poste, à moins que les destinataires n'aient accepté, individuellement, explicitement et par écrit, de recevoir la convocation par un autre moyen de communication. Les convocations envoyées à la dernière adresse connue du syndic à la date de l'envoi sont réputées régulières.

Les frais administratifs afférents à la convocation à l'assemblée générale sont à charge de l'association des copropriétaires.

Sauf dans les cas d'urgence, la convocation est communiquée quinze jours au moins avant la date de l'assemblée, à moins que le règlement de copropriété n'ait prévu un délai plus long.

A tout moment, un ou plusieurs copropriétaires, ou le conseil de copropriété s'il en existe un, peuvent notifier au syndic les points dont ils demandent qu'ils soient inscrits à l'ordre du jour d'une assemblée générale. Ces points sont pris en compte par le syndic, conformément à l'alinéa 1 du présent article. Toutefois, compte tenu de la date de réception de la demande par le syndic, si ces points ne peuvent être inscrits à l'ordre du jour de cette assemblée, ils le sont à l'ordre du jour de l'assemblée générale suivante.

L'assemblée générale ne délibère valablement que si, au début de l'assemblée générale, plus de la moitié des copropriétaires sont présents ou représentés et pour autant qu'ils possèdent au moins la moitié des quotes-parts dans les parties communes.

Néanmoins, l'assemblée générale délibère aussi valablement si les copropriétaires présents ou représentés au début de l'assemblée générale représentent plus de trois quarts des quotes-parts dans les parties communes.

Si une première assemblée n'est pas en nombre, une deuxième assemblée peut être convoquée, de la même manière avec le même ordre du jour qui indiquera qu'il s'agit d'une deuxième assemblée. Cette deuxième assemblée générale sera réunie après un délai de quinze jours au moins et pourra délibérer quels que soient le nombre des membres présents ou représentés et les quotes parts de copropriété dont ils sont titulaires.

#### 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. Le syndic tient une assemblée générale au cours de la période fixée par le règlement de copropriété.

#### ARTICLE 17.- Assemblée générale extraordinaire.

Le syndic tient également une assemblée générale chaque fois qu'une décision doit être prise d'urgence dans l'intérêt de la copropriété.

Sans préjudice de ce qui est dit dans l'article 16, le syndic tient une assemblée générale sur requête d'un ou plusieurs copropriétaires qui possèdent au moins un cinquième des parts dans les parties communes. Cette requête est adressée au syndic par lettre recommandée à la poste et celui-ci adresse la convocation aux copropriétaires dans les trente jours de la réception de la requête. Si le syndic ne donne pas suite à cette requête, un des copropriétaires qui a cosigné la requête peut convoquer lui-même l'assemblée générale.

En outre, en vertu de l'article 577-9 paragraphe trois du Code civil, tout copropriétaire peut demander au juge d'ordonner la convocation d'une assemblée générale, lorsque le syndic néglige ou refuse abusivement de le faire, pour délibérer sur la proposition que ledit copropriétaire détermine.

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 un copropriétaire. 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.-  
Tout copropriétaire peut se faire représenter par un mandataire, membre de l'assemblée générale ou non. La procuration désigne nommément le mandataire.

La procuration peut être générale ou spéciale et ne peut concerner qu'une assemblée générale, hormis le cas d'une procuration notariée générale ou spéciale.

Nul ne peut prendre part au vote, même comme mandataire, pour un nombre de voix supérieur à la somme des voix dont disposent les autres copropriétaires présents ou représentés.

Nul ne peut accepter plus de trois procurations de vote. Toutefois, un mandataire peut recevoir plus de trois procurations de vote si le total des voix dont il dispose lui-même et de celles de ses mandants n'excède pas 10 % du total des voix affectées à l'ensemble des lots de la copropriété.

Le syndic ne peut intervenir comme mandataire d'un copropriétaire à l'assemblée générale, nonobstant le droit pour lui, s'il est copropriétaire, de participer à ce titre aux délibérations de l'assemblée.

Aucune personne mandatée ou employée par l'association des copropriétaires, ou prestant pour elle des services dans le cadre de tout autre contrat, ne peut participer personnellement ou par procuration aux délibérations et aux votes relatifs à la mission qui lui a été confiée.

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 générale ne délibère valablement que si, au début de l'assemblée générale, plus de la moitié des copropriétaires sont présents ou représentés et pour autant qu'ils possèdent au moins la moitié des quotes-parts dans les parties communes.

Néanmoins, l'assemblée générale délibère aussi valablement si les copropriétaires présents ou représentés au début de l'assemblée générale représentent plus de trois quarts des quotes-parts dans les parties communes.

Si une première assemblée n'est pas en nombre, une deuxième assemblée peut être convoquée, de la même manière avec le même ordre du jour qui indiquera qu'il s'agit d'une deuxième assemblée. Cette deuxième assemblée générale sera réunie après un délai de quinze jours au moins et pourra délibérer quels que soient le nombre des membres présents ou représentés et les quotes parts de copropriété dont ils sont titulaires.

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

Les délibérations sont prises à la majorité des propriétaires présents ou représentés à l'assemblée, sauf le cas où une majorité plus forte est requise par le présent statut ou par la loi.

Les abstentions, les votes nuls et blancs ne sont pas considérés comme des voix émises pour le calcul de la majorité requise.

Lorsque l'unanimité est requise, elle ne doit pas s'entendre de l'unanimité des membres présents à l'assemblée générale, mais de l'unanimité des propriétaires, les défaillants étant considérés comme s'opposant à la proposition.

De façon générale, l'assemblée générale décide :

1° à la majorité des trois quarts des voix :

a) de toute modification aux statuts pour autant qu'elle ne concerne que la jouissance, l'usage ou l'administration des parties communes;

b) de tous travaux affectant les parties communes, à l'exception de ceux qui peuvent être décidés par le syndic;

c) dans toute copropriété de moins de vingt lots, à l'exclusion des caves, garages et parkings, de la création et de la composition d'un conseil de copropriété, exclusivement composé de copropriétaires, qui a pour mission de veiller à la bonne exécution par le syndic de ses missions, sans préjudice de l'article 577-8/2 qui dispose que l'assemblée générale désigne annuellement un commissaire aux comptes, copropriétaire ou non, dont les obligations et les compétences sont déterminées par le règlement de copropriété.

A cet effet, le conseil de copropriété peut prendre connaissance et copie, après en avoir avisé le syndic, de toutes pièces ou documents se rapportant à la gestion de ce dernier ou intéressant la copropriété.

Sous réserve des compétences légales du syndic et de l'assemblée générale, le conseil de copropriété peut recevoir toute autre mission ou délégation sur décision de l'assemblée générale prise à la majorité des trois quarts des voix. Une mission ou une délégation de l'assemblée générale ne peut porter que sur des actes expressément déterminés et n'est valable que pour un an. Le conseil de copropriété adresse aux copropriétaires un rapport semestriel circonstancié sur l'exercice de sa mission.

d) du montant des marchés et des contrats à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire, sauf les actes visés à l'article 577-8, § 4, 4° (les actes conservatoires et d'administration provisoire).

e) moyennant une motivation spéciale, de l'exécution de travaux à certaines parties privatives qui, pour des raisons techniques ou économiques, sera assurée par l'association des copropriétaires.

Cette décision ne modifie pas la répartition des coûts de l'exécution de ces travaux entre les copropriétaires.

2° à la majorité des quatre cinquième des voix :

a) de toute autre modification aux statuts, en ce compris la modification de la répartition des charges de copropriété;

b) de la modification de la destination de l'immeuble ou d'une partie de celui-ci;

c) de la reconstruction de l'immeuble ou de la remise en état de la partie endommagée en cas de destruction partielle;

d) de toute acquisition des biens immobiliers destinés à devenir communs;

e) de tous actes de disposition de biens immobiliers communs.

f) de la modification des statuts en fonction de l'article 577-3, alinéa 4 (cet article dispose que : si l'indivision principale comprend vingt lots ou plus, l'acte de base peut prévoir la création d'associations partielles par immeuble dans un groupe d'immeubles ou, si un immeuble comporte une séparation physique en éléments clairement distincts, par élément de cet immeuble. Ces associations partielles ne sont compétentes que pour les parties communes particulières désignées dans l'acte de base, étant entendu que l'indivision principale reste exclusivement compétente pour les parties communes générales et les éléments qui relèvent de la gestion commune de la copropriété).

g) sans préjudice de l'article 577-3, alinéa 4, de la création d'associations partielles dépourvues de la personnalité juridique, celles-ci pouvant uniquement préparer les décisions relatives aux parties communes particulières indiquées dans la décision. Ces propositions de décisions doivent être ratifiées lors de l'assemblée générale suivante.

3° Il est statué à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires sur toute modification de la répartition des quotes-parts de copropriété, ainsi que sur toute décision de l'assemblée générale de reconstruction totale de l'immeuble.

Toutefois, lorsque l'assemblée générale, à la majorité requise par la loi, décide de travaux ou d'actes d'acquisition ou de disposition, elle peut statuer, à la même majorité, sur la modification de la répartition des quotes-parts de copropriété dans les cas où cette modification est nécessaire.

S'il est décidé de la constitution d'associations partielles à la majorité requise par la loi, la modification des quotités de la copropriété

nécessaire en conséquence de cette modification peut être décidée par l'assemblée générale à la même majorité.

Les membres de l'association des copropriétaires peuvent prendre à l'unanimité et par écrit toutes les décisions relevant des compétences de l'assemblée générale, à l'exception de celles qui doivent être passées par acte authentique. Le syndic en dresse procès-verbal.

Lorsqu'une minorité de copropriétaires empêche abusivement l'assemblée générale de prendre une décision à la majorité requise par la loi ou par les statuts, tout copropriétaire lésé peut également s'adresser au juge, afin que celui-ci substitue à l'assemblée générale et prenne à sa place la décision requise.

#### 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 syndic sous réserve toutefois de la clause de premier syndic stipulée à l'article vingt-deux ci-dessous ;
- 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 syndic 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 cætera).

PROCES-VERBAUX.- Un copropriétaire peut, à sa demande, obtenir une traduction de tout document relatif à la copropriété émanant de l'association des copropriétaires, si la traduction visée doit être effectuée dans la langue ou dans l'une des langues de la région linguistique dans laquelle l'immeuble ou le groupe d'immeubles est situé.

Le syndic veille à ce que cette traduction soit mise à disposition dans un délai raisonnable.

Les frais de traduction sont à charge de l'association des copropriétaires.

Le syndic rédige le procès-verbal des décisions prises par l'assemblée générale avec indication des majorités obtenues et du nom des copropriétaires qui ont voté contre ou qui se sont abstenus.

A la fin de la séance et après lecture, ce procès-verbal est signé par le président de l'assemblée générale, par le secrétaire désigné lors de l'ouverture de la séance et par tous les copropriétaires encore présents à ce moment ou leurs mandataires.

Le syndic dresse également procès-verbal des décisions relevant des compétences de l'assemblée générale mais qui ne doivent pas être passées par acte authentique, prise à l'unanimité des membres de l'association des copropriétaires.

Le syndic consigne les décisions visées ci-dessus (alinéas 2 et 3) dans le registre déposé au siège de l'association des copropriétaires, dans les trente jours suivant l'assemblée générale, et transmet celles-ci, dans le même délai, aux copropriétaires et aux autres syndics.

Si le copropriétaire n'a pas reçu le procès-verbal dans le délai fixé, il en informe le syndic par écrit.

Tout copropriétaire peut demander de consulter, sur place et sans frais, le registre des procès-verbaux et en prendre copie sans déplacement, à l'endroit à désigner par l'assemblée générale pour sa conservation, et en présence du syndic qui en a la garde, ainsi que des autres archives de gestion de l'immeuble.

-

## SECTION 2.- Le syndic.

### ARTICLE 21.- Nomination du syndic.

L'administration journalière de l'immeuble est confiée à un syndic nommé par l'assemblée générale. Le syndic 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.

Le syndic est nommé par la première assemblée générale ou, à défaut, par décision du juge, à la requête de tout copropriétaire ou tout tiers ayant un intérêt.

Les dispositions régissant la relation entre le syndic et l'association des copropriétaires figurent dans un contrat écrit.

S'il a été désigné dans le règlement de copropriété, son mandat expire de plein droit lors de la première assemblée générale.

Le mandat du syndic ne peut excéder trois ans, mais peut être renouvelé par décision expresse de l'assemblée générale. Le seul fait de ne pas renouveler ce mandat ne peut donner lieu à une indemnité.

Sous réserve d'une décision expresse de l'assemblée générale, il ne peut souscrire aucun engagement pour un terme excédant, la durée de son mandat.

Un extrait de l'acte portant désignation ou nomination du syndic est affiché, dans les huit jours à dater de la prise de cours de sa mission, de manière inaltérable et visible à tout moment à l'entrée de l'immeuble, siège de l'association des copropriétaires.

L'extrait indique, outre la date de la désignation ou de la nomination, les nom, prénoms, profession et domicile du syndic ou, s'il s'agit d'une société, sa forme, sa dénomination sociale, son siège social ainsi que son numéro d'entreprise si la société est inscrite à la Banque-Carrefour des Entreprises. Il doit être complété par toutes autres indications permettant à tout intéressé de communiquer avec le syndic sans délai et notamment le lieu où le règlement d'ordre intérieur et le registre des décisions de l'assemblée générale peuvent être consultés.

L'affichage de l'extrait se fait à la diligence du syndic.

Le Roi fixe la procédure d'inscription du syndic à la Banque-Carrefour des Entreprises.

Lorsque la signification ne peut être faite conformément à l'article 35 du Code judiciaire, elle se fait conformément à l'article 38 du même Code.

La lettre recommandée visée à l'article 38, § 1er, alinéa 3, doit alors être adressée au domicile du syndic.

Le syndic est seul responsable de sa gestion; il ne peut déléguer ses pouvoirs sans l'accord de l'assemblée générale et seulement pour une durée ou à des fins déterminées.

L'assemblée générale peut toujours révoquer le syndic. Elle peut de même, si elle le juge opportun, lui adjoindre un syndic provisoire pour une durée ou à des fins déterminées.

En cas d'empêchement ou de carence du syndic, le juge peut désigner un syndic provisoire, pour la durée qu'il détermine, à la requête d'un copropriétaire.

Le syndic doit être appelé à la cause par le requérant.

Il existe une incompatibilité entre l'exercice de la fonction de syndic et la qualité de membre du conseil de copropriété.

Si le syndic est absent ou défaillant, le juge peut désigner un syndic provisoire, pour la durée qu'il détermine, à la requête d'un copropriétaire.

#### ARTICLE 22.- Premier syndic.

Par dérogation à l'article vingt et un supra, Amelinckx désigne comme premier syndic 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 possession par les copropriétaires.

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

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

L'assemblée générale devra déléguer un ou deux commissaires chargés d'examiner toutes les pièces, comptes, bilans et cætera, en rapport avec la dite gérance. Ces commissaires devront, préalablement à l'établissement des décomptes, 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 syndic pourra mettre fin à son mandat moyennant un préavis de trois mois à remettre à l'assemblée générale 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) septante francs (70.-) par mois, par appartement, studio ou propriété commerciale;
- b) dix francs (10.-) par mois par emplacement de voiture;
- c) cinq cents francs (500.-) par mois pour tout l'immeuble 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 novembre dernier 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.- Cosyndic.

L'assemblée générale peut élire un cosyndic dont elle fixe la rémunération.

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

L'assemblée générale surveille la gestion du syndic, 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 cosyndic ne peut en aucun cas limiter les pouvoirs du syndic ni se substituer à lui.

#### ARTICLE 24.- Pouvoirs du syndic.

Le syndic 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 syndic en fonction.

Il est en outre précisé que le syndic 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.

Quels que soient les pouvoirs qui lui sont conférés par le règlement de copropriété, le syndic est chargé :

- a) d'exécuter et de faire exécuter les décisions prises par l'assemblée générale;
- b) d'accomplir tous actes conservatoires et tous actes d'administration provisoire;
- c) d'administrer les fonds de l'association des copropriétaires; dans la mesure du possible, ces fonds doivent être intégralement placés sur divers comptes, dont obligatoirement un compte distinct pour le fonds de roulement et un compte distinct pour le fonds de réserve; tous ces comptes doivent être ouverts au nom de l'association des copropriétaires;
- d) de représenter l'association des copropriétaires, tant en justice que dans la gestion des affaires communes. Sous réserve de dispositions contraires dans le présent chapitre, la correspondance recommandée est, à peine de nullité, adressée au domicile, ou à défaut, à la résidence ou au siège social du syndic et au siège de l'association des copropriétaires ;
- e) de fournir le relevé de dettes, en cas de cession du droit de propriété d'un lot entre vifs ou pour cause de mort au notaire instrumentant. Ce relevé de dette comprend :
  - 1. le montant des dépenses de conservation, d'entretien, de réparation et de réfection décidée par l'assemblée générale ou le syndic avant la date certaine du transfert de la propriété

mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date ;

2. un état des appels de fonds approuvés par l'assemblée générale des copropriétaires avant la date certaine du transfert de propriété et le coût des travaux urgents dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date ;
3. un état des frais liés à l'acquisition des parties communes, décidés par l'assemblée générale avant la date certaine du transfert de la propriété, mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date ;
4. un état des dettes certaines dues par l'association des copropriétaires à la suite de litiges nés avant la date certaine du transfert de la propriété, mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date.

Ce relevé de dette doit être fourni dans les trente jours de la demande qui lui en est faite par le notaire ;

- f) de communiquer à toute personne occupant l'immeuble en vertu d'un droit personnel ou réel mais ne disposant pas du droit de vote à l'assemblée générale, la date des assemblées afin de lui permettre de formuler par écrit ses demandes ou observations relatives aux parties communes qui seront à ce titre communiquées à l'assemblée. La communication se fait par affichage, à un endroit bien visible, dans les parties communes de l'immeuble;
- g) de transmettre, si son mandat a pris fin de quelque manière que ce soit, dans un délai de trente jours suivant la fin de son mandat, l'ensemble du dossier de la gestion de l'immeuble à son successeur ou, en l'absence de ce dernier, au président de la dernière assemblée générale, y compris la comptabilité et les actifs dont il avait la gestion, tout sinistre, un historique du compte sur lequel les sinistres ont été réglés, ainsi que les documents prouvant l'affectation qui a été donnée à toute somme qui ne se retrouve pas sur les comptes financiers de la copropriété;
- h) de souscrire une assurance responsabilité couvrant l'exercice de sa mission et de fournir la preuve de cette assurance; en cas de mandat gratuit, cette assurance est souscrite aux frais de l'association des copropriétaires;
- i) de permettre aux copropriétaires d'avoir accès à tous les documents ou informations à caractère non privé relatifs à la copropriété, de toutes les manières définies dans le règlement de copropriété ou par l'assemblée générale ;
- j) de conserver, le cas échéant, le dossier d'intervention ultérieure de la façon fixée par le Roi ;
- k) de présenter, pour la mise en concurrence du montant des marchés et des contrats à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire, sauf les actes conservatoires et les actes

d'administration provisoire, une pluralité de devis établis sur la base d'un cahier des charges préalablement élaboré;

- l) de soumettre à l'assemblée générale ordinaire un rapport d'évaluation des contrats de fournitures régulières;
- m) de solliciter l'autorisation préalable de l'assemblée générale pour toute convention entre l'association des copropriétaires et le syndic, ses préposés, ses proches, parents ou alliés jusqu'au troisième degré inclus, ou ceux de son conjoint jusqu'au même degré; il en est de même des conventions entre l'association des copropriétaires et une entreprise dont les personnes susvisées sont propriétaires ou dans le capital de laquelle elles détiennent une participation ou dans laquelle elles exercent des fonctions de direction ou de contrôle, ou dont elles sont salariées ou préposées; lorsqu'il est une personne morale, le syndic ne peut, sans y avoir été spécialement autorisé par une décision de l'assemblée générale, contracter pour le compte de l'association des copropriétaires avec une entreprise qui détient, directement ou indirectement, une participation dans son capital;
- n) de tenir à jour la liste et les coordonnées des personnes en droit de participer aux délibérations de l'assemblée générale et de transmettre aux copropriétaires, à première demande et au notaire s'il en fait la demande au syndic, dans le cadre de la transcription d'actes qui sont transcrits à la conservation des hypothèques conformément à l'article 1er, alinéa 1er, de la loi hypothécaire du 16 décembre 1851, les noms, adresses, quotités et références des lots des autres copropriétaires;
- o) de tenir les comptes de l'association des copropriétaires de manière claire, précise et détaillée suivant le plan comptable minimum normalisé à établir par le Roi. Toute copropriété de moins de vingt lots à l'exclusion des caves, des garages et parkings est autorisée à tenir une comptabilité simplifiée reflétant au minimum les recettes et les dépenses, la situation de trésorerie ainsi que les mouvements des disponibilités en espèces et en compte, le montant du fonds de roulement et du fonds de réserve visés à l'article 577-11, § 5, alinéas 2 et 3, les créances et les dettes des copropriétaires;
- p) de préparer le budget prévisionnel pour faire face aux dépenses courantes de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes et équipements communs de l'immeuble, ainsi qu'un budget prévisionnel pour les frais extraordinaires prévisibles; ces budgets prévisionnels sont soumis, chaque année, au vote de l'association des copropriétaires; ils sont joints à l'ordre du jour de l'assemblée générale appelée à voter sur ces budgets.

## SECTION 2.- Le conseil de copropriété et le commissaire aux comptes.

### ARTICLE 24 Bis.- Conseil de copropriété et commissaire aux comptes.

Dans tout immeuble ou groupe d'immeubles d'au moins vingt lots à l'exclusion des caves, garages et parkings, un conseil de copropriété est constitué par la première assemblée générale.

Ce conseil, composé des seuls copropriétaires, est chargé de veiller à la bonne exécution par le syndic de ses missions, sans préjudice des missions du commissaire aux comptes. A cet effet, il peut prendre connaissance et copie, après en avoir avisé le syndic, de toutes pièces ou documents se rapportant à la gestion de ce dernier ou intéressant la copropriété. Il peut recevoir toute autre mission ou délégation sur décision de l'assemblée générale prise à une majorité des 3/4 des voix sous réserve des compétences légales du syndic et de l'assemblée générale. Une mission ou une délégation de l'assemblée générale ne peut porter que sur des actes expressément déterminés et n'est valable que pour une année.

Le conseil de copropriété adresse aux copropriétaires un rapport semestriel circonstancié sur l'exercice de sa mission.

L'assemblée générale désigne annuellement un commissaire aux comptes, copropriétaire ou non, dont les obligations et les compétences sont déterminées par le règlement de 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 renouvellement, l'administration des choses communes ;
- b) au concierge, tels le salaire, les charges sociales et fiscales, les primes d'assurances, de même la charge des avantages en nature dans la mesure où ceux-ci sont décidés par l'assemblée générale ;
- c) aux frais d'installation, d'achat et d'entretien du mobilier commun, tels les tapis, les lustres, les appliques, les plafonniers et tout le matériel destiné à l'entretien des parties communes (cireuse, aspirateur, tondeuse, poubelles et cætera) ;
- 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 syndic 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 syndic;
- 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 trois-quarts des voix des copropriétaires 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 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.

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

Si cette communication n'est pas utilisée, ce dernier fait n'exclut pas la participation aux frais d'exécution et d'entretien 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 syndic ouvrira un compte en banque. Ce compte est destiné à payer tous les frais, charges et dépenses concernant les parties communes et à recevoir toutes les recettes. Tous mouvements de fonds se feront exclusivement par ce compte.

Tous les ans, pendant la quinzaine qui précédera l'assemblée générale ordinaire, et ce les mardi et vendredi de quatorze heures à dix-sept heures, le syndic 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 syndic 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 quatre-vingts francs (80) 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. Amelirickx 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 syndic 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 syndic 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 syndic 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 syndic 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 syndic 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.

Tout membre de l'assemblée générale des copropriétaires est tenu d'informer sans délai le syndic des droits personnels qu'il aurait concédés à des tiers sur son lot privatif.

Dans la perspective de la cession du droit de propriété d'un lot, le notaire instrumentant, toute personne agissant en tant qu'intermédiaire professionnel ou le cédant, selon le cas, transmet au cessionnaire, avant la signature de la convention ou, le cas échéant, de l'offre d'achat ou de la promesse d'achat, les informations et documents suivants, que le syndic lui communique sur simple demande, dans un délai de quinze jours :

1° le montant du fonds de roulement et du fonds de réserve, tels que définis ci-dessous ;

2° le montant des arriérés éventuels dus par le cédant;

3° la situation des appels de fonds, destinés au fonds de réserve et décidés par l'assemblée générale avant la date certaine du transfert de la propriété;

4° le cas échéant, le relevé des procédures judiciaires en cours relatives à la copropriété;

5° les procès-verbaux des assemblées générales ordinaires et extraordinaires des trois dernières années, ainsi que les décomptes périodiques des charges des deux dernières années;

6° une copie du dernier bilan approuvé par l'assemblée générale de l'association des copropriétaires.

A défaut de réponse du syndic dans les quinze jours de la demande, le notaire, toute personne agissant en tant qu'intermédiaire professionnel ou le cédant, selon le cas, avise les parties de la carence de celui-ci.

En cas de cession du droit de propriété d'un lot entre vifs ou pour cause de mort le notaire instrumentant demande au syndic de l'association des copropriétaires, par lettre recommandée à la poste, de lui transmettre les informations et documents suivants :

1° le montant des dépenses de conservation, d'entretien, de réparation et de réfection décidées par l'assemblée générale ou le syndic avant la date certaine du transfert de la propriété mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date;

2° un état des appels de fonds approuvés par l'assemblée générale des copropriétaires avant la date certaine du transfert de propriété et le

coût des travaux urgents dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date;

3° un état des frais liés à l'acquisition de parties communes, décidés par l'assemblée générale avant la date certaine du transfert de la propriété, mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date;

4° un état des dettes certaines dues par l'association des copropriétaires à la suite de litiges nés avant la date certaine du transfert de la propriété, mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date.

Les documents énumérés à l'alinéa 2 sont demandés par le notaire au syndic de la même manière s'ils ne sont pas encore en la possession du copropriétaire entrant.

Le notaire transmet ensuite les documents au cessionnaire.

A défaut de réponse du syndic dans les trente jours de la demande, le notaire avise les parties de la carence de celui-ci.

Sans préjudice de conventions contraires entre parties concernant la contribution à la dette, le copropriétaire entrant supporte le montant des dettes mentionnées à l'alinéa 3, 1°, 2°, 3° et 4°. Les charges ordinaires sont supportées par le copropriétaire entrant à partir du jour où il a joui effectivement des parties communes.

Toutefois, en cas de cession du droit de propriété, le cessionnaire est tenu de payer les charges extraordinaires et les appels de fonds décidés par l'assemblée générale des copropriétaires, si celle-ci a eu lieu entre la conclusion de la convention et la passation de l'acte authentique et s'il disposait d'une procuration pour y assister.

En cas de cession ou de démembrement du droit de propriété sur un lot privatif, le notaire instrumentant informe le syndic de la date de la passation de l'acte, de l'identification du lot privatif concerné, de l'identité et de l'adresse actuelle et, le cas échéant, future des personnes concernées.

Les frais de transmission des informations requises ci-dessus sont à charge du copropriétaire cédant.

En cas de transmission de la propriété d'un lot :

1° le copropriétaire sortant est créancier de l'association des copropriétaires pour la partie de sa quote-part dans le fonds de roulement correspondant à la période durant laquelle il n'a pas joui effectivement des parties communes; le décompte est établi par le syndic;

2° sa quote-part dans le fonds de réserve demeure la propriété de l'association.

On entend par " fonds de roulement ", la somme des avances faites par les copropriétaires, à titre de provision, pour couvrir les dépenses périodiques telles que les frais de chauffage et d'éclairage des

parties communes, les frais de gérance et de conciergerie. On entend par " fonds de réserve ", la somme des apports de fonds périodiques destinés à faire face à des dépenses non périodiques, telles que celles occasionnées par le renouvellement du système de chauffage, la réparation ou le renouvellement d'un ascenseur ou la pose d'une nouvelle chape de toiture.

Lors de la signature de l'acte authentique, le notaire instrumentant doit retenir, sur le prix de la cession, les arriérés des charges ordinaires et extraordinaires dus par le cédant. Toutefois, le notaire instrumentant devra préalablement payer les créanciers privilégiés, hypothécaires, ou ceux qui lui auraient notifié une saisie-arrêt ou une cession de créance.

Si le cédant conteste ces arriérés, le notaire instrumentant en avise le syndic par lettre recommandée à la poste envoyée dans les trois jours ouvrables qui suivent la passation de l'acte authentique constatant la cession.

A défaut de saisie-arrêt conservatoire ou de saisie arrêt-exécution notifiée dans les vingt jours ouvrables qui suivent la passation dudit acte, le notaire peut valablement payer le montant des arriérés au cédant.

#### ARTICLE 36.- Recettes communes.

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

Le syndic 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 et réparations urgents : Le syndic a pleins pouvoirs, pour exécuter ces travaux urgents et tous actes conservatoires et/ou d'administration provisoire, sans devoir en demander l'autorisation à l'assemblée générale.

Le syndic est habilité à introduire toute demande (en justice) urgente, d'administration provisoire ou conservatoire en ce qui concerne les parties communes, à charge d'en obtenir ratification par l'assemblée générale dans les plus brefs délais.

Pour les travaux urgents affectant les parties communes, autres que ceux pour lesquels le syndic est compétent (à savoir les actes conservatoires et d'administration provisoire), l'assemblée générale est compétente et décide à la majorité des trois quarts.

Pour les travaux de reconstruction de l'immeuble ou pour la remise en état de la partie endommagée en cas de destruction partielle, l'assemblée générale est compétente et décide à la majorité des quatre cinquièmes.

Lorsque, au sein de l'assemblée générale, la majorité requise ne peut être atteinte, tout copropriétaire peut se faire autoriser par le juge

à accomplir seul, aux frais de l'association, des travaux urgents et nécessaires affectant les parties communes.

Il peut, de même, se faire autoriser à exécuter à ses frais des travaux qui lui sont utiles, même s'ils affectent les parties communes, lorsque l'assemblée générale s'y oppose sans juste motif.

Dès qu'il a intenté cette action, et pour autant qu'il n'en soit pas débouté, le demandeur est dégagé de toute responsabilité pour tout dommage qui pourrait résulter de l'absence de décision.

b) Travaux et réparations indispensables mais non urgents.

Le syndic est chargé d'accomplir tous les actes conservatoires et tous les actes d'administration provisoire.

Pour les travaux non urgents affectant les parties communes, autres que ceux pour lesquels le syndic est compétent, l'assemblée générale est compétente et décide à la majorité des trois quarts. Pour les travaux de reconstruction de l'immeuble ou pour la remise en état de la partie endommagée en cas de destruction partielle, l'assemblée générale est compétente et décide à la majorité des quatre cinquièmes.

c) Travaux et réparations non indispensables mais entraînant un agrément ou une amélioration. Ces travaux et réparations pourront être demandés par un ou plusieurs copropriétaires, ou le conseil de copropriété s'il en existe un, à tout moment. Le ou les copropriétaires ou le conseil de copropriété devra (ont) notifier au syndic leur demande pour que celle-ci soit inscrite à l'ordre du jour d'une assemblée générale.

Ces points sont pris en compte par le syndic dans la convocation adressée à l'assemblée générale.

Le syndic inscrit à l'ordre du jour les propositions écrites des copropriétaires ou du conseil de copropriété, qu'il a reçues au moins trois semaines avant le premier jour de la période, fixée dans le règlement de copropriété au cours de laquelle l'assemblée générale ordinaire doit avoir lieu.

Toutefois, compte tenu de la date de la réception de la demande par le syndic, si ces points ne peuvent être inscrits à l'ordre du jour de cette assemblée, ils le sont à l'ordre du jour de l'assemblée générale suivante.

L'assemblée générale décide, à la majorité des trois quarts, de tous travaux affectant les parties communes, à l'exception de ceux qui peuvent être décidés par le syndic (les actes conservatoires et les actes d'administration provisoire).

d)

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 syndic après décision de l'assemblée générale, statuant à la majorité absolue 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 syndic 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 syndic, qui en fera éventuellement rapport à l'assemblée générale, les contraventions au règlement d'ordre intérieur.

Elle doit assurer le nettoyage et l'entretien ordinaire de toutes les parties et installations communes de l'immeuble, y compris les trottoirs, les cours et jardins, les aires d'accès aux parties communes et privatives.

Elle doit accepter tous les plis et paquets destinés à l'un ou l'autre des occupants de l'immeuble et les remettre à leur destinataire au plus tôt pour autant que cette acceptation n'entraîne pas le paiement d'une somme quelle qu'elle soit.

Elle surveille les lots privatifs en cas d'absence des occupants, mais sans engager sa responsabilité ou celle de la copropriété.

La concierge ne peut exécuter de travaux pour le compte des occupants de l'immeuble.

Les tâches de la concierge sont définies dans un règlement particulier qui est arrêté par l'assemblée générale et qui peut être modifié par elle.

## CHAPITRE VII.- REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR.

ARTICLE 40.- Le présent règlement de copropriété peut être complété par un règlement d'ordre intérieur ou par des règlements particuliers arrêtés par l'assemblée générale qui statue à la majorité absolue 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.

Le règlement d'ordre intérieur est déposé, dans le mois de sa rédaction, au siège de l'association des copropriétaires, à l'initiative du syndic ou, si celui-ci n'a pas encore été désigné, à l'initiative de son auteur.

Le syndic met à jour, sans délai, le règlement d'ordre intérieur en fonction des modifications décidées par l'assemblée générale.

Le règlement d'ordre intérieur peut être consulté sur place et sans frais par tout intéressé.

Les décisions de l'assemblée générale sont consignées dans un registre déposé au siège de l'association des copropriétaires.

Ce registre peut être consulté sur place et sans frais par tout intéressé.

#### 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 absolue des voix de toutes transformations concernant ces antennes et qui auraient pour objet d'élargir les possibilités de réception ou à la majorité des trois quarts des voix si la décision engendre des travaux affectant les parties communes. 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

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 absolue des voix ou à la majorité des trois quarts des voix si la décision engendre des travaux affectant les parties communes, et le syndic 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 cætera).

#### 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 cooccupants 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 absolue 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 syndic 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 syndic 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 surcroûts de dépenses d'assurances qui en découlent pour couvrir l'immeuble ou le complexe immobilier même dans son ensemble, conformément aux articles 44 et 45 ci-dessus.

ARTICLE 55.- Si plusieurs copropriétaires se trouvent dans le cas 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 syndic 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 syndic 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 syndic selon que le risque de la chose est supporté par Amelinckx ou par la copropriété.

ARTICLE 59.- En cas de sinistre affectant les parties communes après leur réception, les indemnités dues en vertu des polices d'assurances souscrites seront payées au syndic.

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 résulte de la non-observation des obligations souscrites aux articles 54 et 56 ci-dessus, l'auteur de l'omission devra rembourser ce supplément.

ARTICLE 62.- Les indemnités qui seraient dues en exécution des polices responsabilité civile et accidents du travail seront versées directement aux victimes par le courtier ou par la compagnie.

SECTION 6.- Destruction partielle ou totale de l'immeuble.

ARTICLE 63.- Le degré de destruction soit totale, soit partielle, est déterminé à dire d'expert.

ARTICLE 64.- Chacun des copropriétaires contribue aux frais de reconstruction des parties communes dans la proportion de ses quotités dans 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.- Si le sinistre est partiel, le syndic emploiera l'indemnité par lui encaissée à la remise en état des lieux sinistrés.

Si l'indemnité est insuffisante pour faire face à la remise en état, le supplément sera recouvré par le syndic à charge de tous les copropriétaires, sauf le recours de ceux-ci contre celui qui aurait, du chef de la reconstruction, une plus-value de son bien et à concurrence de cette plus-value.

Si l'indemnité est supérieure aux dépenses de remise en état, l'excédent est acquis aux copropriétaires, en proportion de leur part dans les parties communes.

ARTICLE 67.- Si le sinistre est total, l'indemnité devra être employée à la reconstruction, à moins qu'une assemblée générale des copropriétaires n'en décide autrement, à la majorité des quatre/cinquièmes des voix, en cas de reconstruction partielle et à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires en cas de reconstruction totale de l'immeuble.

En cas d'insuffisance de l'indemnité pour l'acquit des travaux de reconstruction, le supplément sera à la charge des copropriétaires dans la proportion des droits de copropriété de chacun et sera exigible dans les trois mois de l'assemblée qui aura déterminé ce supplément, les intérêts au taux légal courant de plein droit et sans mise en demeure à défaut de règlement dans ce délai.

Toutefois, au cas où l'assemblée générale déciderait la reconstruction de l'immeuble, les copropriétaires qui n'auraient pas pris part au vote ou ceux qui auraient voté contre la reconstruction seraient tenus aux frais en proportion de leur part dans la copropriété.

Si l'immeuble n'est pas reconstruit, l'assemblée générale devra statuer, à l'unanimité, sur le sort de l'association des copropriétaires. Les choses communes seront alors partagées ou licitées.

L'indemnité d'assurance ainsi que le produit de la licitation éventuelle seront alors partagés entre les copropriétaires dans la proportion de leurs droits respectifs établis par leurs quotités dans les parties communes.

#### SECTION 7.- Mandat donné au syndic.

ARTICLE 68.- En cas de sinistre affectant les parties communes, le syndic 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 syndic en référerait à l'assemblée générale, qui décidera à la majorité absolue 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 absolue de ces voix.

Si les parties ne se conforment pas à la décision de l'assemblée générale dans le délai éventuellement imparti, le litige sera alors soumis aux tribunaux compétents.

Est réputée non écrite toute clause des statuts qui confie à un ou plusieurs arbitres le pouvoir juridictionnel de trancher les conflits qui surgiraient concernant l'application du présent règlement de copropriété.

L'association des copropriétaires a qualité pour agir en justice, tant en demandant qu'en défendant.

Nonobstant l'article 577-5, § 3 du Code civil, l'association des copropriétaires a le droit d'agir, conjointement ou non avec un ou plusieurs copropriétaires, en vue de la sauvegarde de tous les droits relatifs à l'exercice, à la reconnaissance ou à la négation de droits réels ou personnels sur les parties communes, ou relatifs à la gestion de celles-ci. Elle est réputée avoir la qualité et l'intérêt requis pour la défense de ce droit.

Le syndic est habilité à introduire toute demande urgente ou conservatoire en ce qui concerne les parties communes, à charge d'en obtenir ratification par l'assemblée générale dans les plus brefs délais.

Le syndic informe sans délai les copropriétaires individuels et les autres personnes ayant le droit de participer aux délibérations de l'assemblée générale des actions intentées par ou contre l'association des copropriétaires.

Tout copropriétaire peut néanmoins exercer seul les actions relatives à son lot, après en avoir informé le syndic qui à son tour en informe les autres copropriétaires.

Tout copropriétaire peut demander au juge d'annuler ou de réformer une décision irrégulière, frauduleuse ou abusive de l'assemblée générale.

Cette action doit être intentée dans un délai de quatre mois, à compter de la date à laquelle l'assemblée générale a eu lieu.

Tout copropriétaire peut également demander au juge d'ordonner la convocation d'une assemblée générale dans le délai que ce dernier fixe afin de délibérer sur la proposition que ledit copropriétaire détermine, lorsque le syndic néglige ou refuse abusivement de le faire.

Lorsque, au sein de l'assemblée générale, la majorité requise ne peut être atteinte, tout copropriétaire peut se faire autoriser par le juge à accomplir seul, aux frais de l'association, des travaux urgents et nécessaires affectant les parties communes.

Il peut, de même, se faire autoriser à exécuter à ses frais des travaux qui lui sont utiles, même s'ils affectent les parties communes, lorsque l'assemblée générale s'y oppose sans juste motif.

Dès qu'il a intenté l'une des actions visées aux alinéas 3 et 4, et pour autant qu'il n'en soit pas débouté, le demandeur est dégagé de toute responsabilité pour tout dommage qui pourrait résulter de l'absence de décision.

Tout copropriétaire peut demander au juge de rectifier :

1° la répartition des quotes-parts dans les parties communes, si cette répartition a été calculée inexactement ou si elle est devenue inexacte par suite de modifications apportées à l'immeuble;

2° le mode de répartition des charges si celui-ci cause un préjudice propre, ainsi que le calcul de celles-ci s'il est inexact ou s'il est devenu inexact par suite de modifications apportées à l'immeuble.

Lorsqu'une minorité de copropriétaires empêche abusivement l'assemblée générale de prendre une décision à la majorité requise par la loi ou par les statuts, tout copropriétaire lésé peut également s'adresser au juge, afin que celui-ci substitue à l'assemblée générale et prenne à sa place la décision requise.

Par dérogation à l'article 577-2, § 7 du Code civil, le copropriétaire dont la demande, à l'issue d'une procédure judiciaire l'opposant à l'association des copropriétaires, est déclarée fondée par le juge, est dispensé de toute

participation à la dépense commune aux honoraires et dépens, dont la charge est répartie entre les autres copropriétaires.

Si la prétention est déclarée partiellement fondée, le copropriétaire est dispensé de toute participation aux honoraires et dépens, mis à charge de l'association des copropriétaires en application de l'article 1017, alinéa 4, du Code judiciaire.

Par dérogation à l'article 577-2, § 7 du Code civil, le copropriétaire défendeur engagé dans une procédure judiciaire intentée par l'association des copropriétaires, dont la demande a été déclarée totalement infondée par le juge, est dispensé de toute participation aux honoraires et dépens, dont la charge est répartie entre les autres copropriétaires.

Si la demande est déclarée fondée en tout ou en partie, le copropriétaire défendeur participe aux honoraires et dépens mis à la charge de l'association des copropriétaires.

#### CHAPITRE XIII.- ELECTION DE DOMICILE.

ARTICLE 71.- Chaque propriétaire fait élection de domicile dans l'immeuble sauf pour lui de notifier au syndic une autre élection.

#### CHAPITRE XIV.- MODIFICATION AU REGLEMENT DE COPROPRIETE.

##### ARTICLE 72.-

Les délibérations sont prises à la majorité des propriétaires présents ou représentés à l'assemblée, sauf le cas où une majorité plus forte est requise par le présent statut ou par la loi.

L'assemblée générale décide à la majorité des trois quarts des voix de toute modification aux statuts pour autant qu'elle ne concerne que la jouissance, l'usage ou l'administration des parties communes.

L'assemblée générale décide à la majorité des quatre cinquième des voix de toute autre modification aux statuts, en ce compris la modification de la répartition des charges de copropriété.

L'assemblée générale décide à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires sur toute modification de la répartition des quotes-parts de copropriété, ainsi que sur toute décision de l'assemblée générale de reconstruction totale de l'immeuble.

Le règlement d'ordre intérieur peut être modifié par une décision de l'assemblée générale prise à la majorité absolue.

#### CHAPITRE XV- OPPOSABILITE.

##### ARTICLE 72 BIS.-

Toute disposition du règlement d'ordre intérieur et toute décision de l'assemblée générale peuvent être directement opposées par ceux à qui elles sont opposables.

Elles sont opposables à toute personne titulaire d'un droit réel ou personnel sur l'immeuble en copropriété aux conditions suivantes :

1° en ce qui concerne les dispositions et décisions adoptées avant la concession du droit réel ou personnel, par la communication qui lui est obligatoirement faite par le concédant au moment de la concession du droit, de l'existence du règlement d'ordre intérieur et du registre déposé au siège de l'association des copropriétaires ou, à défaut, par la communication qui lui en est faite à l'initiative du syndic, par lettre recommandée à la poste; le concédant est responsable, vis-à-vis de l'association des copropriétaires et du concessionnaire du droit réel ou personnel, du dommage né du retard ou de l'absence de communication;

2° en ce qui concerne les dispositions et décisions adoptées postérieurement à la concession du droit personnel ou à la naissance du droit réel, par la communication qui lui en est faite, à l'initiative du syndic, par lettre recommandée à la poste. Cette communication ne doit pas être faite à ceux qui disposent du droit de vote à l'assemblée générale.

Toute personne occupant, l'immeuble bâti en vertu d'un droit personnel ou réel mais ne disposant pas du droit de vote à l'assemblée générale, peut cependant demander au juge d'annuler ou de réformer toute disposition du règlement d'ordre intérieur ou toute décision de l'assemblée générale adoptée après la naissance du droit, si elle lui cause un préjudice propre.

L'action doit être intentée dans les trois mois de la communication de la décision.

Le juge peut, avant de dire droit et sur demande du requérant, ordonner la suspension de la disposition ou de la décision attaquée.

Tout membre de l'assemblée générale des copropriétaires est tenu d'informer sans délai le syndic des droits personnels qu'il aurait concédés à des tiers sur son lot privatif.

## CHAPITRE XVI- DISSOLUTION ET LIQUIDATION.

### ARTICLE 72 TER.-

L'association des copropriétaires est dissoute dès le moment où cesse l'état d'indivision pour quelque cause que ce soit.

La destruction même totale de l'immeuble ou du groupe d'immeubles bâtis n'entraîne pas, à elle seule, la dissolution de l'association.

L'assemblée générale des copropriétaires ne peut dissoudre l'association qu'à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires. Cette décision est constatée par acte authentique.

Le juge prononce la dissolution de l'association des copropriétaires, à la demande de tout intéressé pouvant faire état d'un juste motif.

L'association des copropriétaires est, après sa dissolution, réputée subsister pour les besoins de sa liquidation.

Elle mentionne dans toutes les pièces qu'elle est en liquidation.

Pour autant qu'il n'en soit pas disposé autrement dans les statuts ou dans une convention, l'assemblée générale des copropriétaires détermine le mode de liquidation et désigne un ou plusieurs liquidateurs.

Si l'assemblée générale reste en défaut de procéder à ces désignations, le syndic est chargé de liquider l'association.

Les articles 186 à 188, 190 à 195, § 1er, et 57 du Code des sociétés sont applicables à la liquidation de l'association des copropriétaires.

La clôture de la liquidation est constatée par acte notarié transcrit à la conservation des hypothèques.

Cet acte contient :

1° l'endroit désigné par l'assemblée générale, où les livres et documents de l'association des copropriétaires seront conservés pendant cinq ans au moins;

2° les mesures prises en vue de la consignation des sommes et valeurs, revenant aux créanciers ou aux copropriétaires et dont la remise n'a pu leur être faite.

Toutes actions contre des copropriétaires, l'association des copropriétaires, le syndic et les liquidateurs se prescrivent par cinq ans, à compter de la transcription prévue ci-dessus.

Les actes relatifs aux parties communes qui sont transcrits à la conservation des hypothèques conformément à l'article 1er, alinéa 1er, de la loi hypothécaire du 16 décembre 1851, le sont exclusivement sous le nom de l'association des copropriétaires.

DONT ACTE.

Fait et passé, au siège de la société comparante, à Molenbeek-Saint-Jean.

Date que dessus.

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

## ANNEXES

### 1. PLAN TERRAIN.

Plan terrain avec procès-verbal de mesurage.

Suivent les signatures.

Enregistré à Schaerbeek, 4<sup>ème</sup> bureau, un rôle sans renvoi, le onze décembre 1900 septante-trois, volume 1 3 folio 18 case 11. Reçu cent cinquante francs (150.-). Le Receveur (signé) Loos.

### 2. PLANS.

- Plan "3.0" de situation.

Suivent les signatures.

Enregistré à Schaerbeek, 4<sup>ème</sup> bureau, un rôle sans renvoi, le onze décembre 1900 septante-trois, volume 13 folio 18 case 11. Reçu cent cinquante francs (150.-). Le Receveur (signé) Loos.

- Plan "3.5" du sous-sol (parkings - caves).

Suivent les signatures.

Enregistré à Schaerbeek, 4<sup>ème</sup> bureau, un rôle sans renvoi, le onze décembre 1900 septante-trois, volume 13 folio 18 case 11. Reçu cent cinquante francs (150.-). Le Receveur (signé) Loos.

- Plan "3.3" du rez-de-chaussée (appartements, conciergerie, garages).

Suivent les signatures.

Enregistré à Schaerbeek, 4<sup>ème</sup> bureau, un rôle sans renvoi, le onze décembre 1900 septante-trois, volume 13 folio 18 case 11. Reçu cent cinquante francs (150.-). Le Receveur (signé) Loos.

- Plan "3.1" de l'étage-type (du premier au onzième étage inclus).

Suivent les signatures.

Enregistré à Schaerbeek, 4<sup>ème</sup> bureau, un rôle sans renvoi, le onze décembre 1900 septante-trois, volume 13 folio 18 case 11. Reçu cent cinquante francs (150.-). Le Receveur (signé) Loos.

- Plan "3.2" du douzième étage.

Suivent les signatures.

Enregistré à Schaerbeek, 4<sup>ème</sup> bureau, un rôle sans renvoi, le onze décembre 1900 septante-trois, volume 13 folio 18 case 11. Reçu cent cinquante francs (150.-). Le Receveur (signé) Loos.

- Plan "3.4" de l'étage technique (toiture - appartements).

Suivent les signatures.

Enregistré à Schaerbeek, 4<sup>ème</sup> bureau, un rôle sans renvoi, le onze décembre 1900 septante-trois, volume 13 folio 18 case 11. Reçu cent cinquante francs (150.-). Le Receveur (signé) Loos.

- Plan "6" des coupes longitudinale et transversale.

Suivent les signatures.

Enregistré à Schaerbeek, 4<sup>ème</sup> bureau, un rôle sans renvoi le onze décembre 1900 septante-trois, volume 13 folio 18 case 11. Reçu cent cinquante francs (150.-). Le Receveur (signé) Loos.

X X X X X X X X X X X

Transcrit au 3<sup>ème</sup> bureau des hypothèques à Bruxelles, le décembre mil neuf cent septante-trois, volume ????, numéro ????