

Article 32. - Publicité.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 cablages, les compteurs, etc., 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, etc., 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.à.d. à titre purement exemplatif, dans les jardins, cours, terrasses, parkings, etc. . 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.

13<sup>me</sup> feuille  


Dans pareil cas, tous les frais de raccordement seront à charge des propriétaires de l'immeuble qui le demandent.

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

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

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

Dans pareil cas, les frais de raccordement, voire les frais d'adaptation de l'installation seront à la charge exclusive des co-propriétaires 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 un certain nombre 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 délimité par des lignes de peinture tracées sur le sol auquel est attribué comme à tous lots privatifs, des quotités dans les parties communes.
- B. Les "garages-peinture" et box constituant 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-peintures contigus. Dans ce cas, le propriétaire concerné devra toujours permettre l'accès à son box pour y faire effectuer les éventuels travaux, remises en état etc., nécessaires aux canalisations, etc.


*[Signature]*  
14<sup>me</sup> JUILLET

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

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

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

- E. Dans les formules juridiques à convenir selon les circonstances, AMELINCKX pourra faire en sorte que la propriété ou la jouissance des "garages-peinture" soit partagée entre deux ou plusieurs acheteurs (p.e. l'un pendant le jour, l'autre pendant la nuit).
- F. a) L'aire de roulage ne peut être encombrée de véhicules ou objets quelconques; le parking y est, entre autres, interdit.
- b) Toute infraction constatée par le Syndic et deux témoins ou par exploit d'huissier, entraînera la déduction de 1.000.- francs la première fois, de 2.000.- Frs. la seconde fois augmentant ainsi de 1.000.- Frs. 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.

15<sup>me</sup> feuille  


1.

Article 35bis - PARKINGS-JOUR.

- A. Le parking-jour est un emplacement privatif pour voitures délimité par des lignes de peinture sur le sol et auquel ne sont pas attribuées des quotités dans les parties communes.
- B. L'usage de ces parkings-jour est soumis aux mêmes règles que celles d'application pour les "garages-peinture" pour ce qui concerne l'aire de roulage et la manière de parquer son véhicule.
- C. L'entretien et le renouvellement du revêtement du sol sont à charge du propriétaire mais l'exécution en sera confiée au gérant.

Article 36 - Habitation de la concierge.

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

Dans ce cas, AMELINCKX fixera d'autorité l'incidence de ce déplacement sur le rapport en quotités dans les parties communes des parties privées 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 co-propriétaires seront tenus de reprendre ces contrats et les frais qui en découlent, prix de location, frais de placement et d'entretien, etc., à concurrence des quotités qu'ils possèdent dans les parties communes.

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

Article 38 - Cheminées et foyers ouverts.

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

L'exécution et l'utilisation des feux ouverts se feront aux risques exclusifs des propriétaires et/ou occupants des lots privatifs. Les occupants du dernier étage de l'immeuble pourront utiliser leur(s) cheminée(s) comme foyer ouvert, mais ce à leurs risques et périls.

L'utilisation des feux ouverts ne sera possible qu'en ce conformant aux stipulations impératives de la loi du 28 décembre 1964 relative à la

*16<sup>224</sup> feuilles 1.*

lutte contre la pollution atmosphérique et de l'Arrêté Royal du 26 juillet 1971 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 pour des appareils d'appoint au gaz.

- B. L'acquéreur-propriétaire s'engage à ne pas modifier les conduits de fumée éventuellement prévus par AMELINCKX.  
Si le propriétaire installe une garniture, qu'elle soit fictive ou réelle, il s'engage à prendre l'entière responsabilité des constructions concernées et prévues par AMELINCKX.  
Le propriétaire s'engage, également, d'exiger par écrit la co-responsabilité du constructeur de cheminées.

Article 39. - COMBUSTIBLES.

AMELINCKX se réserve le droit de construire des installations pouvant consommer le combustible de son choix, tels, p.ex. 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 co-propriétaires devront reprendre ces contrats, en payer les frais (tels que prix d'achat, location, entretien et placement, etc.) ceux-ci n'étant pas compris dans les conditions d'acquisition des éléments privatifs de l'immeuble.

Pour ce qui concerne le placement 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 de gaz sera alors réglée d'après les conventions à intervenir entre la compagnie distributrice et AMELINCKX, conventions qui seront reprises par les ACHTEURS et/ou par la communauté.

et dernière  
réelle

Annexe n°2 à l'acte de base du 05/02/7

- AR/G/mg.

72

SECTION V.

N° 7934

REGLEMENT DE CO-PROPRIETE

-----

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 co-propriétaires qui s'engagent expressément à le respecter. Il ne pourra être modifié que dans les conditions qui seront ci-après formulées.

*1<sup>ère</sup> feuille*  
*[Signature]*



CHAPITRE II - LE STATUT DE L'IMMEUBLE.

Article 2. - Principes.

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

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

Toute partie privative est dénommée lot dans le présent règlement.

Article 3. - LOTS PRIVATIFS SANS QUOTITES 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, etc., qui doivent nécessairement être rattachés 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 co-propriétaire de l'immeuble.

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

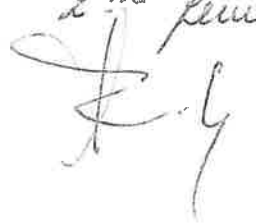
A partir du moment où AMELINCKX ne sera plus propriétaire de quotités indivises, et au plus tôt 10 ans après la passation du présent acte de base, les lots sans quotités dans les parties communes <sup>non vendus</sup> deviendront automatiquement parties communes et cela sans indemnités pour AMELINCKX. Tous les frais, charges, droits et impôts généralement quelconques seront à charge des co-propriétaires sans recours contre AMELINCKX. L'Assemblée Générale de la copropriété décidera alors à la majorité simple de la destination à donner à ces lots.

Article 4. - Choses privatives.

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

Article 5. - Choses communes.

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

*2 ms feuille*  


CHAPITRE III - EXERCICE DES DROITS DE PROPRIÉTÉ.

Article 6. - Travaux aux choses privatives.

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

De même, il est interdit aux propriétaires de modifier les éléments privatifs visibles de la voie publique ou des parties communes de l'immeuble. Il en est ainsi des châssis de fenêtres, des volets et persiennes, des vitres en façades, des portes palières donnant accès aux lots par les corridors et paliers communs.

Article 7. - Travaux aux choses communes.

Il est interdit aux co-proprétaires d'apporter des modifications à la construction ou à l'aspect des parties communes, même si ces modifications constituaient des améliorations. Toutefois, l'assemblée générale peut accorder des dérogations à cette interdiction.

Article 8. - Division des lots privatifs.

Il est interdit à tous co-proprétaires, 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 tout co-proprétaire qui aurait réuni deux ou plusieurs lots, de les diviser pour les restituer dans leur pristin état.

Article 9.- Destination de certains lots privatifs.

I. 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 15m<sup>2</sup> de surface.
- c) un propriétaire de deux appartements ou flats dans le présent immeuble <sup>peut en</sup> affecter un à usage de bureau, à la condition d'affecter l'autre à son habitation personnelle.

*J. G. Leuilla*

II. Rez-de-chaussée :

Le rez-de-chaussée de l'immeuble peut être utilisé à des fins d'habitations, 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, (p.ex. frigos).

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.

III. L'installation d'un café, d'un restaurant, d'un supermarché ou d'une entreprise de pompes funèbres n'est autorisé que moyennant accord écrit et exprès d'AMELINCKX pour autant qu'il soit encore copropriétaire dans le bâtiment.

IV. 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.

V. Dérogation 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 unité dans les parties communes de l'immeuble. Ce mandat est conféré à AMELINCKX dans le but de réaliser les différents lots privatifs.
- b) Les exclusivités seront, à peine de nullité, concédées par acte authentique sujet à transcription aux fins de rendre ladite exclusivité opposable aux tiers.

*Amelinckx*  
*FG*

- Chaque propriétaire d'un lot privatif à l'obligation, avant de mettre son bien en exploitation ou en location, d'examiner quelles sont les exclusivités qui ont déjà été éventuellement accordées dans l'immeuble. Il devra veiller sous sa propre responsabilité à ce qu'aucune activité contraire à une exclusivité antérieurement accordée n'y soit exercée.
- c) Pour autant qu'une exclusivité soit accordée, le bénéficiaire sera obligé d'exercer l'activité concernée dans l'immeuble. Au cas où le bénéficiaire de l'exclusivité affecterait le lot privatif avantagé à une autre destination, l'exclusivité devient caduque, automatiquement et de plein droit.
  - d) Une exclusivité pourra être transférée à un locataire ou à l'ACHETEUR du lot avantagé par l'exclusivité.
  - e) AMELINCKX pourra signer au nom des différents ACHETEURS tous actes de base modificatifs et/ou complémentaires et tous autres documents nécessaires.

Article 10. - Location.

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

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


Article 11. -

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

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

D'une manière générale, les co-propriétaires 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.

5<sup>me</sup> feuille  


A. Garnissage des fenêtres et balcons : les co-propriétaires 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 vendus.

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 <sup>ou de la vente</sup> est interdit aussi bien aux étages de l'immeuble qu'au rez-de-chaussée. Toute infraction constatée par le Syndic et deux témoins, ou par l'exploit d'huissier entraînera la débetion 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 :

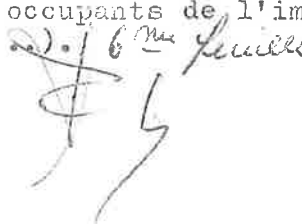
Les co-propriétaires des lots privatifs devront veiller à ce que leurs lots privatifs soient toujours entièrement chauffés, de manière normale, même s'ils ne sont pas occupés.

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 co-propriétaire resté en défaut, à concurrence du nombre de quotités que ce dernier possède dans les parties communes.

C. et en appliquant les modalités prévues à l'article 27b) infra.  
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 les louent, devront veiller à ce que 80 % au moins du sol de la surface habitable de leur lot privatif soient couvert de tapis.
- b) Les occupants des éléments privatifs se garderont d'accoter leurs appareils de radio, télévision, pick-up, etc., et leur amplificateurs au mur : ces installations se trouveront à minimum 10 centimètres du mur.
- c) Outre les dispositions ci-dessus, les propriétaires de lots privatifs affectés à une destination autre que l'habitation exclusive (p.ex. magasins, bureau...), devront prendre les mesures nécessaires aux fins d'éviter aux autres occupants de l'immeuble une nuisance anormale (e.a. isolation, etc.).

*Mme Lucille*



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

Pour toutes les obligations ci-dessus, les propriétaires de lots privatifs sont toujours responsables vis-à-vis des autres co-propriétaires de l'immeuble de l'observance de ces obligations par leur locataire 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 10 centimètres sur 50 centimètres au maximum. Cette plaque peut aussi être placée dans le hall d'entrée, et ce, à un endroit à déterminer par la communauté.

En cas de mise en vente ou de location d'une partie privative, des affiches annonçant celles-ci pourront être placées aux fenêtres de la dite propriété et dans les parties communes de l'immeuble, à savoir sur la façade du rez-de-chaussée près de l'entrée commune ou sur la porte d'entrée et ses panneaux latéraux.

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

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) Ladite exception vaut aussi pour la partie de la façade à rue situé 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 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 de ANELIČKA ou au gérant du bâtiment, au cas où ANELIČKA 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.

*pro. Kucilla*

#### F. Accès aux lots privatifs.

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

Il doit de même, donner accès à ses locaux privatifs, sans indemnité, au gérant en vue 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 co-propriétaires ou voisins.

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

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

Dans pareil cas, le gérant se fera accompagner d'un huissier qui dressera, aux frais du co-propriétaire 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 co-propriétaire doit donner accès à son lot privatif, notamment pour permettre le passage vers les échelles ou escaliers de secours.

#### G. Toiture.

- a) Les personnes ayant la jouissance de terrasses sur le toit devront s'abstenir de tous faits ou activités quelconques pouvant causer un dommage à la toiture. Le toit sera grevé d'une servitude au profit des éléments privatifs disposant de la terrasse. Les terrasses seront grevées tant à l'avantage des parties communes qu'à l'avantage de tous les éléments privatifs de l'immeuble, d'une servitude de passage pour l'utilisation des poutres de déménagements, de tous travaux d'entretien au toit ou autres parties communes de l'immeuble. Les personnes ayant la jouissance des terrasses devront toujours veiller à l'étanchéité du revêtement de la toiture sis sous celui de leur terrasse susdite. L'entretien de la terrasse et de l'étanchéité du revêtement de la toiture sous-jacente à la terrasse est également à leur charge exclusive.
- b) La(s) partie(es) non privative(s) de la toiture ne seront accessibles qu'en cas de déménagement, emménagement, nécessité ou sinistre.

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


- a) AMELINCKX a le droit d'affecter en tout ou en partie les jardins et les cours à la jouissance exclusive de l'un ou de l'autre lot privatif du rez-de-chaussée ou du premier étage, par stipulation expresse. Cette affectation ne modifie en rien le statut commun de ces cours et jardins.

*[Signature]*  
P. /

- 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 co-propriétaires devront, en outre, permettre à tous moments, le libre accès à leur cour ou à leur jardin dans l'intérêt de la co-propriété, notamment pour effectuer des travaux soit aux parties communes de l'immeuble, soit à un autre lot privatif, ou encore pour faciliter l'emménagement ou le déménagement.
- d) Les obligations décrites sub c) ci-dessus, s'imposent également au propriétaire d'un lot privatif jouissant d'une terrasse ou d'un balcon même si ceux-ci sont parties privatives et, en outre, ceux-ci seront grevés d'une servitude de passage en faveur des échelles et des escaliers de secours de manière à permettre l'évacuation de l'immeuble en cas de nécessité, l'entretien et la réparation de ces escaliers et échelles.

#### I. Circulation des véhicules.

- a) Le Syndic de l'immeuble prendra toutes les mesures nécessaires au maintien de la sécurité du trafic sur les routes d'accès, l'aire de roulage et les parkings de l'immeuble, objet du présent acte de base. Il apposera à cette fin, toutes plaques de signalisation et lignes de peinture sur le sol de telle façon que la signalisation soit également claire pour les non-copropriétaires. Il sera donc fait usage dans la mesure du possible de la signalisation établie par le Code de la route.
- b) Sur tout le domaine immobilier, objet du présent Acte de Base, une limitation de vitesse à 8 km /H. 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.

*g<sup>me</sup> Leinle*  


## CHAPITRE IV.

ADMINISTRATION DE LA COPROPRIÉTÉ.Section I - L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DES CO-PROPRIÉTAIRES.Article 13. - Principes.

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

Tous les co-propriétaires 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 co-propriétaires, y compris ceux qui étaient absents ou qui s'y seraient opposés.

Article 14. - Composition de l'assemblée.

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

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

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

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

Le gérant doit toujours être convoqué aux assemblées générales.

Article 15. - Convocation.

Les convocations à l'assemblée générale seront envoyées par courrier ordinaire ou remises par porteur. Elles doivent être envoyées dix jours francs avant l'assemblée. Elles doivent mentionner l'ordre du jour, indiquer le lieu, le jour et l'heure à laquelle se tiendra l'assemblée.

Les convocations sont valablement adressées au domicile élu par chaque co-propriétaire conformément à l'article 77 du présent règlement, sauf notification de son changement de domicile, faite au gérant par pli recommandé.

Article 16. - Assemblée Générale ordinaire.

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

*10-juillet*

. / .

Article 17. - Assemblée Générale Extraordinaire.

L'assemblée Générale Extraordinaire se réunit chaque fois que le gérant le jugera nécessaire et aussi sur la demande écrite par pli recommandé qui en sera faite au gérant par les propriétaires représentant 20 % des quotités de l'immeuble.

Si dans les 30 jours de l'envoi de la lettre recommandée prévue ci-dessus, le gérant n'a pas convoqué l'assemblée générale extraordinaire, celle-ci pourra être convoquée d'office par les co-propriétaires représentant au moins 20 % des quotités de l'immeuble.

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

En cas d'urgence, l'assemblée générale extraordinaire peut être convoquée sans respecter le délai de convocation prévu à l'article 15 ci-dessus.

Article 18. - Organisation de l'Assemblée Générale.

A. L'Assemblée est présidée en principe par le gérant. L'assemblée générale peut, toutefois, se choisir un autre président, parmi les co-propriétaires présents. Le président est assisté de deux scrutateurs nommés par l'assemblée.

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

C. Il est permis à tout co-propriétaire de se faire représenter à l'assemblée générale par un mandataire de son choix. Les procurations doivent être remises au Président pour être annexées à la liste des présences. Une procuration peut toujours servir pour la seconde assemblée qui devrait se tenir après une première n'ayant pu délibérer.

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

Les personnes 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 co-propriétaire.

Article 19. - Quorum et majorité.

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

Si une assemblée ne réunit pas le quorum requis, une nouvelle assemblée est convoquée, sur le même ordre du jour, à quinze jours et au moins trois semaines au plus à compter de la date de l'assemblée qui n'était pas en nombre. La convocation à la nouvelle assemblée stipule qu'il s'agit d'une assemblée faisant suite à celle qui n'a pu délibérer.

*12<sup>me</sup> feuille*

R. - AR/G/mg

La nouvelle assemblée délibère valablement sans conditions de quorum.

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

Article 20. - Pouvoirs de l'assemblée générale.

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

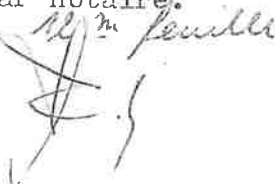
L'assemblée ne peut délibérer et voter que sur les points inscrits à l'ordre du jour. Les points soulevés sous le "divers" ne peuvent être valablement votés que si le détail en figurait au préalable à l'ordre du jour.

A titre exemplatif, ces pouvoirs sont notamment les suivants :

- Administrer l'immeuble et régler son occupation et son entretien en application du présent règlement.
- Décider des travaux à effectuer aux parties communes de l'immeuble notamment dans le cadre de l'article 7 ci-dessus.
- Décider des travaux quant aux choses communes, que ceux-ci soient nécessaires ou simplement utiles, tels notamment la modification ou l'adaptation de certaines installations communes.
- Autoriser des travaux dans les lots privatifs, en application de l'article 6 ci-dessus.
- nommer le gérant, sous réserve toutefois de la clause de premier gérant stipulée à l'article 22 ci-dessous.
- Désigner un conseil de gérance, auquel elle peut déléguer des pouvoirs spéciaux, tels que la surveillance de la gestion du gérant, l'examen des comptes, l'exécution des travaux nécessaires mais non urgents, etc.
- établir ou modifier le règlement d'ordre intérieur et le règlement de la conciergerie.
- mouvoir toute action en justice tant en demande qu'en défense, sous réserve des pouvoirs expressément délégués au gérant à cet effet par l'article 24 ci-dessous.
- Décider la création d'un fonds de réserve, dont elle fixe les modalités de gestion et d'affectation, destiné à couvrir l'amortissement des installations communes (chauffage, ascenseur, etc..).

Procès-verbaux.

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

*M. M. Feuille*  


Section II - LE GERANT.

Article 21. - Nomination du gérant.

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

Article 22. - Premier gérant.

Par dérogation à l'article 21 supra, AMELINCKX désigne comme premier gérant de l'immeuble, la S.A. GERIM, dont le siège social est établi à Bruxelles, 82, avenue Jean Dubrucq et élisant domicile pour cet immeuble au dit siège social (ou élisant domicile pour cet immeuble en sa succursale, sise à Liège, Rue Forgeur, 24).

Cette mission s'étendra sur une période de 4 ans qui prend cours au jour où 25 % des quotités dans les parties communes sont prises en possession par les co-propriétaires.

La gérance de l'immeuble reprend toutes les tâches attribuées au Syndic par le Règlement de co-propriété.

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

L'assemblée générale devra déléguer un ou deux commissaires chargés d'examiner toutes les pièces, comptes, bilans, etc., en rapport avec ladite gérance. Ces commissaires devront

examiner les pièces justificatives des paiements, comme e.a. les factures. Cet examen se fera sans déplacement des pièces, en collaboration avec le Syndic de l'immeuble pendant les jours ouvrables et les heures normales de bureau.

Le gérant pourra mettre fin à son mandat moyennant un préavis de trois mois à remettre au co-gérant 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) .....130.-frs. par mois, par appartement, studio ou propriété commerciale.
- b) .....10.-frs. par mois par emplacement de voiture.
- c) .....500.-frs. 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: janvier. 1975. . . . . 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. - Co-gérant.

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

13<sup>me</sup> fév. 1975  
[Signature]

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

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

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

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

#### Article 24. - Pouvoirs du gérant.

Le gérant assume la gestion journalière de l'immeuble <sup>SS</sup> 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 comptes de la co-propriété; présenter annuellement à chaque co-proprétaire 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 co-proprétaires et en délivrer les copies conformes, s'il échet.
- souscrire au nom des co-proprétaires 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 co-proprétaires en justice, tant en demande qu'en défense. A cette fin, chacun des co-proprétaires donne, en souscrivant aux présentes, un mandat contractuel et irrévocable au gérant en fonction.

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

#### Section III - COMPTABILITE.

##### Article 25. - Charges communes.

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

*14<sup>me</sup> feuille* . / .

- a) A 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 le 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, etc.).
- d) Aux assurances relatives aux choses communes ou à la responsabilité civile des propriétaires.
- e) Aux frais de procédure intéressant la co-propriété et notamment les frais quels qu'ils soient exposés par le gérant pour le recouvrement des charges communes.
- f) Aux charges publiques, pour autant qu'elles ne soient pas enrôlées au nom d'un co-proprétaire et en général à tout ce qui est relatif comme frais ou charges exposés.
- g) A la rémunération du gérant et éventuellement des membres du conseil de gérance.
- h) 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 utilisée plus ou moins fréquemment par l'un ou l'autre.
- i) Sont aussi charges communes, les sommes dues par un co-proprétaire défaillant contre lequel seront prises les mesures décrites à l'article 34.

#### Article 26 - Répartition des charges.

- a) Sauf dérogation, toutes les charges communes se répartissent entre tous les co-proprétaires 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 entrèrent en ligne de compte pour le calcul des charges communes.
- c) Si AMELINCKX installe des compteurs individuels pour l'eau chaude et pour l'eau froide, la répartition des charges d'eau chaude et d'eau froide, se fera sur base de la consommation renseignée par lesdits compteurs. Il en sera de même si l'assemblée générale décide à la majorité des 75% des quotités représentées, de placer de tels compteurs.

#### Article 27.

- a) De même, il est stipulé, sauf dérogation, qu'en ce qui concerne les frais de chauffage, qu'un quart de deux-ci sera à charge des co-proprétaires 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 co-proprétaires 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 co-proprétaires 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.

*15ème feuille*

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.

*Nb - Feuilles*

*[Signature]*

Dérogation 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 si 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'escaliers. La participation dans les frais de concierge sera toujours obligatoire.

Le propriétaire du rez-de-chaussée commercial qui ne communique pas 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 oeuvre par l'assemblée générale des co-propriétaires.

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 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 co-propriété quant aux charges communes.

Tous les co-propriétaires sans exception - même ceux dont les lots privés 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 co-propriétaires représentant au moins 25 % 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 25 % des quotités du dernier bloc seront prises en possession par les co-propriétaires et ce par la remise des clefs.

*[Signature]*  
L'acte

Article 31.

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

Tous les ans, pendant le quinzaine qui précèdera l'assemblée générale ordinaire, et ce, les mardi et vendredi de 14h. à 17h., le gérant devra tenir ses comptes, avec les pièces à l'appui, à la disposition de tous les co-propriétaires qui pourront en prendre connaissance sans déplacements des documents.

Indépendamment de la reddition annuelle des comptes, le gérant devra tous les semestres, remettre un relevé de compte à chaque propriétaire. Le gérant <sup>est</sup> également autorisé à dresser annuellement un plus grand nombre de décomptes.

Article 32 - Provision.


Pour faire face aux dépenses courantes de la co-propriété chaque propriétaire d'un lot privatif payera une provision équivalente à une estimation des dépenses couvrant une période de 8 mois et est fixée à .....45.7...francs, à multiplier par le nombre de quotités que possèdent, dans les parties communes de l'immeuble les différents éléments privatifs et le tout, sous réserve du droit pour le Syndic, d'adapter la provision permanente en fonction de l'évolution des coûts et afin de réaliser en tout état de cause, la couverture de la susdite période de huit mois. AMELINCKX se chargera de réclamer cette provision permanente à chaque propriétaire d'éléments privatifs de manière à constituer un fond de roulement pour la gestion de l'immeuble et se chargera de la transmettre au Syndic.

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

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

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

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

19<sup>me</sup> feuille  


Article 33. - Paiement des charges communes.

Tous les co-propriétaires devront effectuer le paiement au Syndic dans les 30 jours de la date d'invitation à payer les acomptes et/ou les décomptes des charges communes. Le co-propriétaire resté en défaut de paiement après le délai des 30 jours encourra de plein droit et sans mise en demeure, une indemnité de 25,-francs par jour de retard à dater de l'expiration dudit terme.

Cette indemnité de retard sera portée de plein droit à 50,-francs par jour à compter du dixième jour suivant la date de dépôt à la poste par le gérant d'une lettre recommandée réclamant le paiement de la provision et servant de mise en demeure jusqu'à y compris le jour du complet paiement. Les indemnités versées seront réunies et feront partie du fond de réserve pour la gestion de l'immeuble.

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


Article 34. - Recouvrement des charges communes.

Le gérant est autorisé pour le recouvrement des charges communes :

- a) à assigner les co-propriétaires défaillants au paiement des sommes dues.  
A cette occasion, il ne doit justifier d'aucune autorisation spéciale à l'égard des Tribunaux et des tiers. Les co-propriétaires 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 co-propriétaire défaillant, délégation des loyers contractuelle et irrévocable étant donnée au gérant par chacun des co-propriétaires pour le cas où ils seraient défaillants envers la co-propriété.  
Le locataire sera valablement libéré à l'égard de son bailleur des sommes pour lesquelles le gérant lui a donné quittance.
- c) à réclamer aux co-propriétaires, à titre de provision en proportion de leurs quotités dans l'immeuble, la quote-part du défaillant dans les charges communes.

Article 35. - Mutation des lots.

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

19<sup>me</sup> Lerville  


-AR.G.mg.

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

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

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

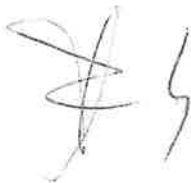
A défaut de notification par le nouveau propriétaire, l'ancien et le nouveau sont solidairement responsables du paiement de toutes les sommes mises en recouvrement avant la mutation.

Article 36. - Recettes communes.

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

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

20<sup>me</sup> feuille



CHAPITRE V - TRAVAUX.Article 37. -

Les travaux d'entretien, de réparation, de réfection ou de remplacement, qui concernent les choses communes, se subdivisent comme suit :

a) travaux nécessaires et urgents.

Ces travaux, quelle que soit leur importance seront décidés d'office par le gérant.

b) travaux nécessaires mais non urgents.

Ces travaux, pour autant que leur coût ne dépasse pas 500,- francs par appartement sur base de l'index des prix de détail à la consommation au 1.1.1970 seront décidés par le gérant après avis favorable du conseil de gérance, si celui-ci a été créé.

Si le coût des travaux dépasse la somme de 500.-francs par appartement, ils ne pourront être décidés qu'en application d'une délibération de l'assemblée générale, statuant à la majorité simple des voix.

c) travaux de transformation, de modification ou d'amélioration des parties ou installations communes.

Ces travaux ne pourront être décidés qu'en application d'une délibération de l'assemblée générale statuant à la majorité de 75 % des quotités représentées.

Article 38.-

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

Aucun propriétaire ne pourra, sans l'assentiment exprès de l'assemblée générale, prendre l'initiative de faire peindre lui-même, encore u'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.

*2<sup>e</sup> feuille*



CHAPITRE VI - LA CONCIERGE.Article 39. -

Le gérant engage, surveille et révoque la concierge, dont il fixe le salaire.

Il en est de même pour tout autre personnel qui serait chargé de l'entretien journalier dans l'immeuble.

La concierge assume la surveillance de l'immeuble. Elle doit signaler au gérant, qui en fera éventuellement rapport à l'assemblée générale, les contraventions au règlement d'ordre intérieur.

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

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

22<sup>me</sup> feuille  
H. G.

CHAPITRE VII - REGLEMENT D'ORDRE  
INTERIEUR.

---

Article 40. -

Le présent règlement de co-propriété peut être complété par un règlement d'ordre intérieur ou par des règlements particuliers arrêtés par l'assemblée générale qui statue à la majorité simple des voix.

Ces règlements ne sont pas de droit réel et leur transcription n'est donc pas nécessaire.

Ces règlements peuvent être modifiés par l'assemblée générale statuant comme dit ci-dessus.

Le respect de ces règles doit être imposé dans tout acte de cession et dans tout bail.

En cas d'infraction à ces règlements, comme en cas d'infraction à une disposition du présent règlement de co-propriété, 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.

23<sup>me</sup> feuille

