

064/368545

Etude du Notaire HENDRICK  
à Schaerbeek - Bruxelles

Succession:

Notaire BORREMANNS.G.

487, Bd. A. Reyers 138, av. du Diamant  
1040 Bruxelles

02/734.68.67

fax. 736.47.77

**GÉRANCE VOSSEGAT**  
Avenue du Vossegat, 37  
(Boîte aux lettres 60)  
UCCLE 1180 BRUXELLES  
BELGIQUE

Communauté des Co-Propriétaires  
IMMEUBLE « VOSSEGAT »  
37, AVENUE DU VOSSEGAT - Bte 60  
UCCLE - 1180 BRUXELLES

## ACTE DE BASE

### RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ

de

l'immeuble à appartements multiples

“BLOC II” érigé à Uccle - Bruxelles

avenue de l'Aulne par la

S.P.R.L. ENTREPRISES AMELINCKX, à

Anvers

Etude du Notaire HENDRICK  
à Schaerbeek - Bruxelles

**A C T E D E B A S E**

**RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ**

**de**

**l'immeuble à appartements multiples**

**"BLOC 11" érigé à Uccle - Bruxelles**

**avenue de l'Aulne par la**

**S.P.R.L. ENTREPRISES AMELINCKX, à**

**Anvers**

L'AN MIL NEUF CENT SOIXANTE-CINQ,

Le dix-sept décembre

Devant Nous, Maurice HENDRICK, notaire à Schaerbeek.

A COMPARU :

La Société de personnes à responsabilité limitée "ENTREPRISES AMELINCKX", établie à Anvers, rue Dambrugge, 306, antérieurement et actuellement à Schaerbeek/Bruxelles 20a, boulevard Wahis en vertu d'une décision de l'assemblée générale extraordinaire des associés de la dite société en date du trois novembre mil neuf cent soixante-cinq dont le procès-verbal a été publié aux annexes du "Moniteur Belge" en date du vingt-trois novembre mil neuf cent soixante-cinq sous le numéro 33.262, constituée sous la raison sociale "ENTREPRISES GENERALES FRANCOIS AMELINCKX", en vertu d'un acte reçu par le notaire Van Migem, à Anvers, le dix mai mil neuf cent trente-huit, publié aux annexes du "Moniteur Belge" du vingt-neuf mai suivant, sous le numéro 8848 et dont les statuts ont été modifiés en dernier lieu par acte du notaire Albert Van Winckel, à Anvers le dix-huit janvier mil neuf cent soixante-trois, publiés aux annexes du "Moniteur Belge" du trente janvier suivant, sous le numéro 2203, qui sera dénommée ci-après "la société venderesse".

Ici représentée par Monsieur Louis TASSOUL, architecte, demeurant à Ixelles, place Eugène Flagey, numéro 28, agissant en vertu d'une procuration lui conférée par un gérant de la dite société de personnes à responsabilité limitée "Entreprises Amelinckx", aux termes d'un acte reçu par le notaire Van Winckel, à Anvers, le dix-sept décembre mil neuf cent cinquante-sept, dont une expédition est demeurée annexée à un acte du ministère du notaire Hendrick, à Schaerbeek, soussigné, en date du dix-neuf décembre mil neuf cent soixante-et-un, transcrit au 2e bureau des hypothèques à Bruxelles

le vingt-huit décembre suivant, volume 5171, numéro 31.

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

## CHAPITRE I

### EXPOSE PREALABLE

La Société comparante était propriétaire du bien suivant :

#### Commune d'Uccle

Un bloc de terrain tenant à l'avenue de l'Aulne, ayant été cadastré section A, n<sup>o</sup>s 195 d/11 (partie) et 195 g/10 (partie) contenant en superficie d'après mesurage, un hectare septante-cinq ares vingt centiares, paraissant actuellement cadastré section A, partie du numéro 195 f/12.

Tel que ce terrain figure en teinte rouge et est décrit dans un plan avec procès-verbal de mesurage dressé le vingt mai mil neuf cent soixante-quatre par le Géomètre Eugène Clerckx, demeurant à Tourneppe; lequel plan est demeuré annexé à l'acte d'acquisition du dit terrain mentionné ci-après :

### ORIGINE DE PROPRIETE

La société de personnes à responsabilité limitée "Entreprises AMELINCKX" était propriétaire du terrain prédécrit pour l'avoir acquis de la société anonyme Société Immobilière de la Forêt de Soignes, ayant son siège social à Uccle, aux termes d'un acte de vente passé devant les notaires Edmond MORREN à Bruxelles et Maurice HENDRICK à Schaerbeek soussigné, en date du onze juin mil neuf cent soixante-quatre, transcrit au 2<sup>e</sup> bureau des hypothèques à Bruxelles le vingt-quatre du même mois, volume 5639, numéro 3.

Ce bien appartenait à la société anonyme Société Immobilière de la Forêt de Soignes précitée pour l'avoir acquis sous plus grande conte-

nance de la société anonyme en liquidation "Beauval" établie à Luxembourg aux termes d'un acte reçu par les notaires MORREN susdit et RICHIR à Bruxelles, le vingt-neuf janvier mil neuf cent soixante-deux, transcrit au 2<sup>e</sup> bureau des hypothèques à Bruxelles le cinq février suivant, volume 5194, numéro 22.

La dite société "Beauval" en était propriétaire pour l'avoir acquis sous plus grande contenance de la société anonyme en liquidation "Naamloze Tuinbouwmaatschappij" van Linthout à Bruxelles, suivant acte reçu par le notaire Van Wetter à Ixelles le vingt-et-un janvier mil neuf cent soixante, transcrit au dit bureau des hypothèques le trois février suivant, volume 4880, numéro 22.

Ce bien appartenait à la dite société Naamloze Tuinbouwmaatschappij van Linthout à la suite d'un acte d'échange avec Monsieur Firmin LAMBEAU, demeurant à Woluwe-Saint-Lambert, reçu par le notaire Alfred DELVAUX à Etterbeek, le vingt octobre mil neuf cent douze, transcrit.

CONDITIONS SPECIALES  
RESULTANT DU TITRE DE PROPRIETE DE LA  
SOCIETE DE PERSONNES A RESPONSABILITE LIMITEE  
ENTREPRISES AMELINCKX

L'acte de vente du onze juin mil neuf cent soixante-quatre prémentionné stipule textuellement ce qui suit :

" 5.- La société acquéreuse s'engage à exécuter, à frais communs, avec la  
" société anonyme "ETRIMO" propriétaire de la parcelle avoisinante, la  
" voirie prévue entre les points F et G indiqués au plan ci-joint et ce,  
" conformément aux normes imposées par l'administration communale d'Uccle.  
" Cette voirie devra être achevée endéans les quatre mois suivant la date  
" du commencement des travaux des constructions érigées sur la parcelle  
" vendue.  
" En cas de refus de la société anonyme "ETRIMO" de s'exécuter, la société-  
" té venderesse s'engage à se substituer à la société anonyme "ETRIMO",  
" à moins qu'avant le commencement des travaux la société venderesse ap-

" porte à la société acquéreuse un engagement formel sans réserve, de la  
" société anonyme "ETRIMO" de son accord à cette exécution.  
" 6.- La voirie C.D. sera réalisée lorsque l'administration communale  
" d'Uccle le décidera. Le financement sera effectué par application  
" du règlement taxe communale sur la matière. La société acquéreuse con-  
" cède à la société venderesse une servitude de passage d'égout de D en E,  
" cette servitude comprend les obligations que l'administration communale  
" pourra imposer ultérieurement lors de la création de la voirie C.D.  
" 7.- La société acquéreuse s'engage à respecter les prescriptions et  
" règlements existants ou à émaner des pouvoirs publics compétents pour  
" tout ce qui concerne les bâtiments, zones de recul et de non aedificandi,  
" alignement, gabarits, niveaux à suivre, clôtures, trottoirs, égouts, em-  
" branchements d'égouts et autres canalisations, pavage ou autre revête-  
" ment et pour toutes autres questions de la compétence de ces Autorités,  
" sans intervention de la société venderesse, ni recours contre elle.  
" 8.- La société acquéreuse s'interdit tous recours contre la société  
" venderesse au cas où les pouvoirs publics modifieraient ou accorderaient  
" des dérogations aux dits règlements et prescriptions, de même au cas  
" où les clauses et conditions différentes de celles figurant au présent  
" acte, seraient demandées ou acceptées par des acquéreurs de terrains  
" dépendant du même lotissement.

Les co-propriétaires, titulaires d'un droit réel dans l'immeuble  
décrit ci-après seront subrogés par le seul fait de leur acquisition dans  
les clauses et conditions dont stipulations ci-dessus textuellement re-  
produites, dans la mesure où elles sont ou seront encore d'application et  
intéressent tout ou partie du terrain susdit, le tout sans recours contre  
la société de personnes à responsabilité limitée Entreprises Amelinckx.

## CHAPITRE II

### ACTE DE BASE

La société comparante a décidé d'ériger sur le terrain prédécrit  
deux buildings à appartements et autres locaux privés, lesquels

constitueront chacun une entité distincte, régis chacun par les dispositions permises de la loi du huit juillet mil neuf cent vingt-quatre sur la copropriété, mais réunis entre eux par des impératifs d'ensemble dont il sera traité ci-après au titre "Impératifs d'ensemble - Servitudes" à reproduire dans l'acte de base de chacun des deux buildings.

En vue de l'érection de ces deux buildings et de la réalisation de leur autonomie, la société comparante a divisé le terrain prédécrit en deux lots : lot I et lot II. Tels qu'ils sont décrits et figurés au plan avec procès-verbal de mesurage dressé par le géomètre-expert immobilier Monsieur Emile Ryckaert demeurant à Bruxelles, 36, rue des Deux Eglises, en date du seize février mil neuf cent soixante-cinq. Lequel plan signé "ne varietur" par le représentant de la société comparante et le notaire demeurera ci-annexé (14e annexe dont question ci-après), savoir :

Le lot I d'une superficie de nonante-deux ares quinze centiares est repris sous le lot I, en teinte rose au plan susmentionné. Ce lot est affecté au building dénommé bloc I.

Le lot II d'une superficie de quatre-vingt-trois ares cinq centiares est repris au même plan en teinte bleue. Ce lot est affecté au building dénommé bloc II.

La société comparante a commencé l'édification des deux buildings qui seront terminés dans l'ordre suivant : Bloc I - Bloc II.

Aux termes d'un acte passé devant le notaire Hendrick à Schaerbeek, soussigné le quatorze avril mil neuf cent soixante cinq, la société comparante a établi le statut immobilier de l'immeuble à appartements multiples Bloc I érigé sur le lot I conformément aux dispositions de la loi du dix-huit juillet mil neuf cent vingt-quatre sur la co-propriété.

#### BUILDING BLOC II

Afin de mettre le building bloc II sous le régime de la copropriété, la société comparante a fait établir les plans qui demeureront ci-annexés après avoir été signés par le représentant de la Société et Nous, Notaire,

et dont les plans côtés n° 01 et 02 mentionnent également ceux du bloc I qui y sont figurés à titre indicatif et pour les besoins des "Impératifs d'ensemble-Servitudes" dont question ci-dessus et dont il sera plus amplement traité ci-après.

Ces plans, au nombre de quatorze sont les suivants :

Plan 01 : étant le plan d'implantation des Blocs I et II et des emplacements de "Parking" non couverts numéros 65 à 96 dépendant du Bloc I ainsi que les emplacements de "Parking" non couverts numéros 247 à 260 dépendant du Bloc II.

Les blocs I et II y sont figurés à titre indicatif pour les besoins des "Impératifs d'ensemble-Servitudes" dont question ci-dessus (première annexe).

Plan 02 : étant le plan des emplacements de parking en sous-sols du Bloc I numérotés de 1 à 64 et des emplacements de parking et garages-box du premier sous-sol du bloc II numérotés 174 à 246 mentionnant les aires de roulage et les rampes d'accès aux parkings et garages-box souterrains des blocs I et II (deuxième annexe).

Plan 03 : étant le plan du deuxième sous-sol du bloc II mentionnant les parkings et garages-box numérotés 97 à 173 mentionnant les aires de roulage et les rampes d'accès aux parkings souterrains des blocs I et II (troisième annexe).

Plan 04 : étant le plan côté droit d'une partie du deuxième sous-sol du bloc II mentionnant les emplacements de parkings et garages-box numérotés de 156 à 173 et les caves numérotées 201 à 282 (quatrième annexe).

Plan 12 : étant le plan côté gauche d'une partie du deuxième sous-sol du bloc II mentionnant les emplacements de parkings et garages-box numérotés de 138 à 155 et les caves numérotées de 101 à 181 (cinquième annexe).

Plan 05 : étant le plan côté droit d'une partie du premier sous-sol du bloc II mentionnant les emplacements de parkings et garages-box numérotés de 229 à 246 et les caves numérotées 350 à 367 ainsi que des chambres de réserve R 1 à R 9 (sixième annexe).



Plan 13 : étant le plan côté gauche d'une partie du premier sous-sol du bloc II mentionnant les emplacements de parkings et garages-box numérotés 211 à 228 et les caves numérotées 301 à 329 ainsi que des chambres de réserve R 10 à R 18 (septième annexe).

Plan 06 : étant le plan de l'aile droite du rez-de-chaussée du bloc II étant observé que l'aile gauche est symétrique (huitième annexe).

Plan 07 : étant le plan du premier étage du bloc II (neuvième annexe).

Plan 08 : étant le plan-type des deuxième, troisième, quatrième, cinquième et sixième étages du bloc II (dixième annexe).

Plan 09 : étant le plan du septième étage du bloc II (onzième annexe).

Plan 10 : étant le plan de l'aile droite des huitième et neuvième étages étant observé que l'aile gauche est symétrique (douzième annexe).

Plan 11 : étant le plan de l'aile droite du dixième étage étant observé que l'aile gauche est symétrique (treizième annexe).

Quatorzième annexe : étant le plan de division du terrain en deux lots, susvanté, ici rappelé pour mémoire.

En vue d'établir le statut du dit building bloc II suivant, comme déjà dit, les dispositions permises par la loi du huit juillet mil neuf cent vingt-quatre sur la copropriété, la société comparante a déclaré opérer la division de ce building conformément à la description ci-après et aux plans susvantés dans la mesure où ces plans le concerne.

## I. DIVISION - DESCRIPTION

### A. PARTIES COMMUNES

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

mentionné affecté comme dit est au building bloc II qui est repris en teinte bleue au plan susvanté qui contient en superficie quatre-vingt-trois ares cinq centiares.

Ce lot fait partie de la parcelle prémentionnée acquise par la société de personnes à responsabilité limitée Entreprises Amelinckx de la Société Immobilière de la Forêt de Soignes, suivant acte susvanté du onze juin mil neuf cent soixante-quatre, transcrit au 2e bureau des hypothèques à Bruxelles le vingt-quatre du même mois, volume 5639, numéro 3.

Ce lot affecté au bloc II représente sept cent soixante millièmes (760/1.000e) de la totalité de la parcelle acquise le onze juin mil neuf cent soixante-quatre dont question ci-dessus.

Ce building bloc II comprend en principe : deux sous-sols, un rez-de-chaussée et dix étages.

Au deuxième sous-sol : les dégagements des caves, aires de roulage, accès aux emplacements "parkings" et garages-box, passage d'accès reliant les aires de roulage aux caves, les escaliers et leurs cages, les gaines des lifts et leurs fosses, cave concierge.

Au premier sous-sol : les dégagements des caves, aires de roulage des emplacements parkings et garages-box, chaufferie, local réservoir à mazout, passage d'accès reliant les aires de roulage aux caves, les escaliers et leurs cages, les gaines des lifts, vide-poubelles et leurs sas, aéras, les cheminées de chauffage et bouches de ventilation, cabine électrique, locaux pour compteurs électriques, gaz et eau; cave concierge, local Régie téléphones.

Au rez-de-chaussée : les entrées particulières des appartements avec hall et dégagements, les escaliers et leurs cages, les lifts et leurs cages, les aéras, locaux pour voitures d'enfant, vide-poubelles, deux conciergeries comprenant chacune : hall avec placard, loge avec coin à dormir, cuisine, salle de bain avec water-closet, les cheminées des livings, bouches de ventilation.

Aux premier, deuxième, troisième, quatrième, cinquième, sixième et

neuvième étages : les ascenseurs et leurs cages, les escaliers et leurs cages, les paliers et dégagements.

Au septième étage : les ascenseurs et leurs cages, les escaliers et leurs cages, les paliers et dégagements, parties éventuelles de terrasses (les annexes gauche et droite ne sont pas desservies par ascenseurs), et trappe d'accès pour déménagement.

Au huitième étage : les ascenseurs et leurs cages, les escaliers et leurs cages, les paliers et dégagements, parties éventuelles de terrasses, avec aéras, ventilation de vide-poubelles, les cheminées des livings, trappes d'accès pour déménagement.

Au dixième étage : (non desservi par ascenseur), les escaliers et leurs cages, les paliers et dégagements, parties éventuelles de terrasses, trappe accès toiture pour déménagement, appareillage éventuel pour déménagement, aéras, machineries des ascenseurs, appareillage télévision.

Toiture : les aéras, aboutissement des vide-poubelles, cheminées, vase d'expansion, antenne collective télévision et radio (fréquence modulée) les corniches éventuelles et leurs descentes des eaux pluviales.

## B. PARTIES PRIVATIVES

Au deuxième sous-sol :

$$69 P + 8 G = \textcircled{77}$$

a) soixante-neuf parkings numérotés G.P.97 à G.P.99, G.P.101 à G.P.114, G.P. 117 à G.P. 124, G.P. 127 à G.P. 136, G.P. 138 à G.P. 143, G.P.145 à G.P. 166, G.P. 168 à G.P. 173, comprenant chacun uniquement l'aire de parcage proprement dite et les garages-box numérotés G.B.100 - G.B.115 G.B.116 - G.B.125 - G.B.126 - G.B.137 - G.B.144 - G.B.167 comprenant le garage proprement dit avec cloisons et porte ou volet. La totalité de ces septante-sept emplacements de parking et garages-box accède au niveau de la rue par une rampe réservée uniquement au deuxième sous-sol du bloc II;

b) cent soixante-trois caves numérotées de 101 à 181 et de 201 à 282 comprenant la cave proprement dite avec sa porte d'accès.

Au premier sous-sol :

69P + 46 (23)

- a) soixante-neuf parkings numérotés G.P.174 à G.P.176, G.P.178 à G.P.209, G.P.211 à G.P.216, G.P.218 à G.P.239, G.P.241 à G.P.246 comprenant chacun uniquement l'aire de parcage proprement dite et les garages-box numérotés G.B.177, G.B.210, G.B.217, G.B.240 comprenant chacun le garage proprement dit avec cloisons et porte ou volet. La totalité de ces septante-trois emplacements de parking et garages-box accède au niveau de la rue par une rampe commune au sous-sol du bloc I et au premier sous-sol du bloc II;
- b) les caves numérotées de 301 à 329 et de 350 à 367 comprenant la cave proprement dite, avec sa porte d'accès;
- c) les chambres de réserve numérotées R 1 à R 18 comprenant chacune la chambre de réserve proprement dite avec sa porte.

Stipulations générales concernant les caves, chambres de réserve, emplacements de parking et garages-box :

Les caves et chambres de réserve ne possèdent aucune quotité dans les parties communes distinctes de celles de l'appartement ou studio dont elles sont une dépendance et ne peuvent donc être vendues séparément.

La société comparante se réserve la faculté de réduire ou d'augmenter le nombre de ces caves, et chambres de réserve, même en utilisant une partie du ou des couloirs communs ou de locaux communs projetés mais non entièrement utilisés.

Les aliénations des caves et chambres de réserve ne sont permises qu'entre copropriétaires de l'immeuble.

Les emplacements de parkings et garages-box pourront être vendus par la société comparante ou des acquéreurs subséquents à des personnes physiques ou morales qui ne sont pas copropriétaires de l'immeuble.

Au rez-de-chaussée :

(14P)

I. A l'extérieur du bâtiment constituant le bloc II : quatorze emplacements de parking non couverts numérotés de 247 à 260.

II. A l'intérieur du bâtiment constituant le bloc II :

Les appartements R.A. et R.R. comprenant chacun : hall avec penderie et

placard, water-closet, chambre de bains, living, cuisine avec vide-poubelles et deux chambres à coucher.

Les appartements R.B. et R.Q. comprenant chacun : hall avec penderie et placard, water-closet, chambre de bains, living, cuisine avec vide-poubelles et une chambre à coucher.

Les studios R.C. et R.P. comprenant chacun : hall avec penderie et débarras avec vide-poubelles, chambre de bains avec water-closet, living avec coin à dormir et cuisine (Ces studios n'ont pas de conduit de fumée).

Les studios R.H. et R.K. comprenant chacun : hall avec placard, water-closet, chambre de bains, living avec coin à dormir et cuisine (pas de conduit de fumée).

Les appartements R.E. et R.N. comprenant chacun : hall avec placard, cuisine, vide-poubelles, water-closet, chambre de bains, living et une chambre à coucher.

Les appartements R.D. et R.O. comprenant chacun : hall avec placard, chambre de bains, water-closet, débarras avec vide-poubelles, living, cuisine et une chambre à coucher (pas de conduit de fumée).

Les appartements R.F. et R.M. comprenant chacun : hall avec placard, hall de nuit, water-closet, chambre de bains, living, cuisine avec débarras et vide-poubelles et deux chambres à coucher.

Les appartements R.G. et R.L. comprenant chacun : hall avec placard, water-closet, débarras avec vide-poubelles, chambre de bains, living, cuisine et une chambre à coucher.

Les bureaux R.I. et R.J. comprenant chacun : hall, vestiaire, lavabo, water-closet, vide-poubelles et le bureau (pas de conduit de fumée).

Au premier étage :

Les appartements A.1. et R.1. comprenant chacun : hall avec placard et penderie, water-closet, chambre de bains avec water-closet, cuisine avec débarras et vide-poubelles, living, deux chambres à coucher et terrasse.

Les appartements B.1. et Q.1. comprenant chacun : hall avec penderie,

water-closet, chambre de bains avec water-closet, cuisine avec débarras et vide-poubelles, living, deux chambres à coucher et terrasse.

Les appartements C.1. et P.1. comprenant chacun : hall avec penderie et placard, water-closet, chambre de bains avec water-closet, cuisine avec débarras et vide-poubelles, living, deux chambres à coucher et terrasses.

Les appartements D.1. et O.1. comprenant chacun : hall avec penderie et placards, water-closet, chambre de bains avec water-closet, cuisine avec débarras et vide-poubelles, living, trois chambres à coucher et terrasses.

Les appartements E.1. et N.1. comprenant chacun : hall avec penderie, water-closet, chambre de bains, cuisine avec débarras et vide-poubelles, living, une chambre à coucher et terrasse.

Les appartements F.1. et M.1. comprenant chacun : hall avec placard et penderie, vestiaire, water-closet, chambre de bains avec water-closet, cuisine avec débarras et vide-poubelles, living, deux chambres à coucher et terrasses.

Les appartements G.1. et L.1. comprenant chacun : hall avec penderie, placard, vestiaire, water-closet, chambre de bains avec water-closet, living, cuisine avec débarras et vide-poubelles, deux chambres à coucher et terrasses.

Les appartements H.1. et K.1. comprenant chacun : hall avec penderie, water-closet, chambre de bains, débarras avec vide-poubelles, cuisine, living, une chambre à coucher et terrasse.

Les appartements I.1. et J.1. comprenant chacun : hall avec placards et penderie, water-closet, chambre de bains avec water-closet, cuisine avec débarras et vide-poubelles, living, trois chambres à coucher et terrasses.

A chacun des deuxième, troisième, quatrième, cinquième et sixième étages:

- Les appartements A.2 - A.3 - A.4 - A.5 - A.6, R.2 - R.3 - R.4 - R.5 et R.6 respectivement aux deuxième, troisième, quatrième, cinquième et sixième étages comprenant chacun : hall avec placard et penderie, water-closet, chambre de bains avec water-closet, cuisine avec débarras et vide-poubelles, living, deux chambres à coucher et terrasse.

Les appartements B.2 - B.3 - B.4 - B.5 - B.6, Q.2 - Q.3 - Q.4 - Q.5 et Q.6 respectivement aux deuxième, troisième, quatrième, cinquième et sixième étages comprenant chacun : hall avec penderie, water-closet, chambre de bains avec water-closet, cuisine avec débarras et vide-poubelles, living, deux chambres à coucher et terrasse.

Les appartements C.2 - C.3 - C.4 - C.5 - C.6, P.2 - P.3 - P.4 - P.5 et P.6 respectivement aux deuxième, troisième, quatrième, cinquième et sixième étages comprenant chacun : hall avec placard et penderie, water-closet, chambres de bains avec water-closet, cuisine avec débarras et vide-poubelles, living, deux chambres à coucher et terrasses.

Les appartements D.2. - D.3 - D.4 - D.5 - D.6 et O.2 - O.3 - O.4 - O.5 et O.6 respectivement aux deuxième, troisième, quatrième, cinquième et sixième étages comprenant chacun : hall avec penderie et placards, water-closet, chambre de bains avec water-closet, cuisine avec débarras et vide-poubelles, living, trois chambres à coucher et terrasses.

Les appartements E.2 - E.3 - E.4 - E.5 - E.6, N.2 - N.3 - N.4 - N.5 et N.6 respectivement aux deuxième, troisième, quatrième, cinquième et sixième étages comprenant chacun : hall avec penderie, water-closet, chambre de bains, cuisine avec débarras et vide-poubelles, living, une chambre à coucher et terrasse.

Les appartements F.2 - F.3 - F.4 - F.5 - F.6, M.2 - M.3 - M.4 - M.5 et M.6 respectivement aux deuxième, troisième, quatrième, cinquième et sixième étages comprenant chacun : hall avec placard, penderie, vestiaire, water-closet, chambre de bains avec water-closet, cuisine avec débarras et vide-poubelles, living, deux chambres à coucher et terrasses.

Les appartements G.2 - G.3 - G.4 - G.5 - G.6, L.2 - L.3 - L.4 - L.5 et L.6 respectivement aux deuxième, troisième, quatrième, cinquième et sixième étages comprenant : hall avec penderie, placard, vestiaire, water-closet, chambre de bains avec water-closet, cuisine avec débarras et vide-poubelles, living, deux chambres à coucher et terrasses.

Les appartements H.2 - H.3 - H.4 - H.5 - H.6, K.2 - K.3 - K.4 - K.5 et

K.6 respectivement aux deuxième, troisième, quatrième, cinquième et sixième étages comprenant chacun : hall avec penderie, water-closet, chambre de bains, cuisine avec débarras et vide-poubelles, living, une chambre à coucher et terrasse.

Les appartements I.2 - I.3 - I.4 - I.5 - I.6, J.2 - J.3 - J.4 - J.5 et J.6 respectivement aux deuxième, troisième, quatrième, cinquième et sixième étages comprenant chacun : hall avec penderie, placards, water-closet, chambre de bains avec water-closet, cuisine avec débarras et vide-poubelles, living, trois chambres à coucher et terrasses.

Au septième étage

Les appartements A.7 et R.7 comprenant chacun : hall avec placard vide-poubelles, chambre de bains avec water-closet, living avec coin cuisine, une chambre et terrasses éventuelles.

Les appartements B.7 et Q.7 comprenant chacun : hall avec placard, sas, chambre de bains avec water-closet, living avec coin à dormir et cuisine et placard terrasses éventuelles.

Les appartements C.7 et P.7 comprenant chacun : hall avec placard, chambre de bains avec water-closet, cuisine avec vide-poubelles, living, une chambre à coucher et terrasses éventuelles.

Les appartements D.7 et O.7 comprenant chacun : hall avec penderie et placards, water-closet, chambre de bains avec water-closet, cuisine avec débarras et vide-poubelles, living, trois chambres à coucher et terrasses.

Les appartements E.7 et N.7 sont identiques aux appartements E.2. à E.6 et N.2 à N.6.

Les appartements F.7 et M.7 sont identiques aux appartements F.2 à F.6 et M.2 à M.6.

Les appartements G.7 et L.7 sont identiques aux appartements G.2 à G.6 et L.2 à L.6.

Les appartements H.7 et K.7 sont identiques aux appartements H.2 à H.6 et K.2 à K.6.



Les appartements I.7 et J.7 sont identiques aux appartements I.2 à I.6 et J.2 à J.6.

A chacun des huitième et neuvième étages :

Les appartements D.8 - D.9 et O.8 - O.9 comprenant chacun : hall avec placards et penderie, water-closet, chambre de bains avec water-closet, cuisine avec débarras et vide-poubelles, living, trois chambres à coucher et terrasses.

Les appartements E.8 - E.9 et N.8 - N.9 sont identiques aux appartements E.2 à E.6 et N.2 à N.6.

Les appartements F.8 - F.9 et M.8 - M.9 sont identiques aux appartements F.2 à F.6 et M.2 à M.6.

Les appartements G.8 - G.9 et L.8 - L.9 sont identiques aux appartements G.2 à G.6 et L.2 à L.6.

Les appartements H.8 - H.9 et K.8 - K.9 sont identiques aux appartements H.2 à H.6 et K.2 à K.6.

Les appartements I.8 - I.9 et J.8 - J.9 sont identiques aux appartements I.2 à I.6 et J.2 à J.6.

Dixième étage :

Les studios D.10 et O.10 comprenant chacun : hall avec placard, cuisine, sas, chambre de bains avec water-closet, living avec coin à dormir, terrasse éventuelle.

Les studios E.10 et N.10 comprenant chacun : hall, placards, débarras, vide-poubelles, cuisine, living avec coin à dormir, sas, chambre de bains avec water-closet, terrasses éventuelles.

Les appartements F.10 et M.10 comprenant chacun : hall, placard, water-closet, chambre de bains, cuisine avec débarras et vide-poubelles, living, une chambre à coucher et terrasses éventuelles.

Les appartements G.10 et L.10 comprenant chacun : hall, placards, débarras avec vide-poubelles, chambre de bains, water-closet, cuisine, living, une chambre à coucher et terrasses éventuelles.

Les studios H.10 et K.10 comprenant chacun : hall, placard, cuisine avec débarras et vide-poubelles, chambre de douches avec water-closet, living avec coin à dormir, terrasse éventuelle.

Les appartements I.10 et J.10 hall avec placard, water-closet, cuisine avec débarras et vide-poubelles, chambre de bains, living, une chambre à coucher et terrasses éventuelles.

**II. REPARTITION DES QUOTITES DANS LE TERRAIN**  
**ET LES PARTIES COMMUNES DE L'IMMEUBLE**

Les appartements ou locaux privés appartiendront en propriété privative et exclusive à leurs propriétaires respectifs qui seront conjointement propriétaires des parties communes y rattachées comme accessoires.

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

Deuxième sous-sols : les septante-sept parkings et garages-box chacun un/quatre mille cinq centième, soit ensemble pour ces septante-sept parkings et garages-box : septante-sept/quatre mille cinq centièmes 77/4.500èmes

Premier sous-sols : les septante-trois parkings et garages-box chacun : un/quatre mille cinq centième, soit ensemble pour ces septante-trois parkings et garages-box : septante-trois/quatre mille cinq centièmes 73/4.500èmes

Rez-de-chaussée : quatorze emplacements de parking non couverts chacun : un-demi/quatre mille cinq centième, soit ensemble pour ces quatorze emplacements de parking : sept/quatre mille cinq centièmes 7/4.500èmes

Les deux appartements R.A et R.R. chacun vingt-quatre et demi/quatre mille cinq centièmes, soit ensemble pour ces deux appartements: quarante neuf/quatre mille cinq centièmes 49/4.500èmes

Les quatre appartements R.B - R.G - R.L et R.Q chacun vingt-quatre/quatre mille cinq centièmes, soit ensemble pour ces quatre appartements : nonante-six/quatre mille cinq centièmes	96/4.500èmes
Les quatre studios R.C - R.H - R.K et R.P. chacun dix-neuf/quatre mille cinq centièmes, soit ensemble pour ces quatre studios : septante-six/quatre mille cinq centièmes	76/4.500èmes
Les appartements R.D - R.E - R.N et R.O chacun vingt-trois/quatre mille cinq centièmes, soit ensemble pour ces quatre appartements : nonante-deux/quatre mille cinq centièmes	92/4.500èmes
Les appartements R.F et R.M chacun vingt-cinq/quatre mille cinq centièmes, soit ensemble pour ces deux appartements : cinquante/quatre mille cinq centièmes	50/4.500èmes
Les bureaux R.I et R.J chacun neuf et demi/quatre mille cinq centièmes, soit ensemble pour ces deux bureaux : dix-neuf/quatre mille cinq centièmes	19/4.500èmes
<u>Etages :</u>	
Les appartements A.1 à A.6 chacun vingt-cinq/quatre mille cinq centièmes, soit ensemble pour ces six appartements : cent cinquante/quatre mille cinq centièmes	150/4.500èmes
Les appartements B.1 à B.6 chacun vingt-quatre et demi/quatre mille cinq centièmes, soit ensemble pour ces six appartements : cent quarante-sept/quatre mille cinq centièmes	147/4.500èmes
Les appartements C.1 à C.6 chacun vingt-cinq/quatre mille cinq centièmes, soit ensemble pour ces six appartements : cent cinquante/quatre mille cinq centièmes	150/4.500èmes
Les appartements D.1 à D.9 chacun vingt-six et demi/quatre mille cinq centièmes, soit ensemble pour ces neuf appartements : deux cent trente-huit et demi/quatre mille cinq centièmes	238,5/4.500èmes

Les appartements E.1 à E.9 chacun vingt-trois/quatre mille cinq centièmes, soit ensemble pour ces neuf appartements : deux cent et sept/quatre mille cinq centièmes	207/4.500èmes
Les appartements F.1 à F.9 chacun vingt-cinq/quatre mille cinq centièmes, soit ensemble pour ces neuf appartements : deux cent vingt-cinq/quatre mille cinq centièmes	225/4.500èmes
Les appartements G.1 à G.9 chacun vingt-cinq/quatre mille cinq centièmes, soit ensemble pour ces neuf appartements : deux cent vingt-cinq/quatre mille cinq centièmes	225/4.500èmes
Les appartements H.1 à H.9 chacun vingt-trois/quatre mille cinq centièmes, soit ensemble pour ces neuf appartements : deux cent sept/quatre mille cinq centièmes	207/4.500èmes
Les appartements I.1 à I.9 chacun vingt-six et demi/quatre mille cinq centièmes, soit ensemble pour ces neuf appartements : deux cent trente-huit et demi/quatre mille cinq centièmes	238,5/4.500èmes
Les appartements J.1 à J.9 chacun vingt-six et demi/quatre mille cinq centièmes, soit ensemble pour ces neuf appartements : deux cent trente-huit et demi/quatre mille cinq centièmes	238,5/4.500èmes
Les appartements K.1 à K.9 chacun vingt-trois/quatre mille cinq centièmes, soit ensemble pour ces neuf appartements : deux cent sept/quatre mille cinq centièmes	207/4.500èmes
Les appartements L.1 à L.9 chacun vingt-cinq/quatre mille cinq centièmes, soit ensemble pour ces neuf appartements : deux cent vingt-cinq/quatre mille cinq centièmes	225/4.500èmes
Les appartements M.1 à M.9 chacun vingt-cinq/quatre mille cinq centièmes, soit ensemble pour ces neuf appartements : deux cent vingt-cinq/quatre mille cinq centièmes	225/4.500èmes

Les appartements N.1 à N.9 chacun vingt-trois/quatre mille cinq centièmes, soit ensemble pour ces neuf appartements : deux cent sept/quatre mille cinq centièmes	207/4.500èmes
Les appartements O.1 à O.9 chacun vingt-six et demi/quatre mille cinq centièmes, soit ensemble pour ces neuf appartements : deux cent trente-huit et demi/quatre mille cinq centièmes	238,5/4.500èmes
Les appartements P.1 à P.6 chacun vingt-cinq/quatre mille cinq centièmes, soit ensemble pour ces six appartements : cent cinquante/quatre mille cinq centièmes	150/4.500èmes
Les appartements Q.1 à Q.6 chacun vingt-quatre et demi/quatre mille cinq centièmes, soit ensemble pour ces six appartements : cent quarante-sept/quatre mille cinq centièmes	147/4.500èmes
Les appartements R.1 à R.6 chacun vingt-cinq/quatre mille cinq centièmes, soit ensemble pour ces six appartements : cent cinquante/quatre mille cinq centièmes	150/4.500èmes
Les appartements A.7 et R.7 chacun vingt-et-un/quatre mille cinq centièmes, soit ensemble pour ces deux appartements : quarante-deux/quatre mille cinq centièmes	42/4.500èmes
Les studios B.7 et Q.7 chacun dix-neuf/quatre mille cinq centièmes, soit ensemble pour ces deux studios : trente-huit/quatre mille cinq centièmes	38/4.500èmes
Les appartements C.7 et P.7 chacun vingt-trois/quatre mille cinq centièmes, soit ensemble pour ces deux appartements : quarante-six/quatre mille cinq centièmes	46/4.500èmes
Les studios D.10 et O.10 chacun dix-huit/quatre mille cinq centièmes, soit ensemble pour ces deux studios : trente-six/quatre mille cinq centièmes	36/4.500èmes
Les studios E.10 et N.10 chacun vingt/quatre mille cinq centièmes, soit ensemble pour ces deux studios : quarante/quatre mille cinq centièmes	40/4.500èmes

Les appartements F.10 - G.10 - I.10 et M.10 chacun vingt-quatre/quatre mille cinq centièmes, soit ensemble pour ces quatre appartements : nonante-six/quatre mille cinq centièmes	96/4.500èmes
Les studios H.10 et K.10 chacun dix-neuf/quatre mille cinq centièmes, soit ensemble pour ces deux studios : trente-huit/quatre mille cinq centièmes	38/4.500èmes
Les appartements I.10 et J.10 chacun vingt-quatre et demi/quatre mille cinq centièmes, soit ensemble pour ces deux appartements : quarante-neuf/quatre mille cinq centièmes	49/4.500èmes
SOIT ENSEMBLE : QUATRE MILLE CINQ CENT/QUATRE MILLE CINQ CENTIEMES.	<hr/> 4.500/4.500èmes

#### REMARQUES GENERALES

1°) La répartition interne des appartements est, en principe, telle que figurée aux plans, mais est susceptible de changement au gré des amateurs.

2°) La répartition de chaque niveau ou étage est également susceptible de modifications, soit par l'accouplement de deux ou plusieurs appartements, soit par une distribution différente de l'espace. Egalement, une ou plusieurs pièces pourront être prélevées sur un appartement pour être jointes à un appartement voisin et les modifications aux charges et répartitions des quotités indivises seront décrites dans les actes de vente.

### III. REGLEMENT GENERAL DE COPROPRIETE

#### SECTION 1

-

#### PRINCIPE

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

usagers, occupants ou autres ayants-droit de l'immeuble seront tenus de se conformer.

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

Un exemplaire de ce règlement de copropriété, signé "ne varietur" par le comparant et nous notaire, demeurera ci-annexé pour faire partie intégrante du présent acte et sera enregistré avec lui (15e annexe).

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

## SECTION 2 - DEROGATIONS - EXTENSIONS

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

Au chapitre V, 7° construction, du cahier des charges il faut lire : en ce qui concerne l'exécution de la construction les plans et indications sont annexés à l'acte de base à titre indicatif.

En outre:

- Les Entreprises Amelinckx se réservent la faculté d'ériger des publicités sur les diverses toitures, à leurs soins et frais.
- Les Entreprises Amelinckx se réservent la faculté de placer des conduits de fumées et/ou de ventilation spéciaux dans les aéras et à travers les parties communes quelconques, et ce à l'usage exclusif de

certaines parties privatives déterminées par elles (Entreprises Amelinckx).

- Servitude de secours de terrasse à terrasse à tous les étages par portillons, est établie.

#### Conditions et charges

Les acquéreurs des quotités du bien immobilier (terrain et/ou construction érigée) sont tenus de prendre à leur compte les conditions de servitudes actives et passives, apparentes et occultes, continues et discontinues qui grèvent ce terrain et/ou immeuble, ainsi que le paiement d'après les quotités respectives de toutes les fournitures et travaux exécutés (nouveaux et/ou réparations) ou à exécuter directement et indirectement par les autorités publiques quelconques et/ou les Entreprises Amelinckx aux trottoirs, bordures, murets pour différents niveaux dans le parc et/ou zone de recul, éclairage public, nouvelles voiries, privées et publiques, nouveaux pavages, et asphaltages de la rue, nouveaux égouts et ainsi de suite, et cela depuis la date d'introduction de la demande d'autorisation de bâtir.

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

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

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

Les clauses de ce règlement, dans lesquelles les Entreprises Amelinckx pourraient avoir un intérêt quelconque, entre autres les articles trente-et-un, trente-sept et quarante-neuf, ne pourront être modifiées



sans le consentement écrit de la société comparante.

Prix de l'entreprise - Hausse éventuelle

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

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

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

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

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

Il est souligné que ces augmentations de salaires ne s'appliquent pas uniquement aux augmentations conventionnelles (suite par exemple aux accords syndicaux) mais également aux augmentations spéciales payées par l'entrepreneur et qui, entre autres, pourront être la conséquence d'un manque de main d'oeuvre.

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

Taxe de bâtisse

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

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

Appartements

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

b) L'exercice d'une profession libérale est admis dans les appartements; toutefois le rez-de-chaussée pourra être affecté entièrement à l'exercice d'une profession libérale ou à l'usage de bureaux.

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

Usage des droits de propriété

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

Réserve de mitoyenneté

La société comparante "Entreprises Amelinckx" se réserve le droit réel de mitoyenneté portant sur les murs de pignon et de clôture à édifier à cheval sur les limites séparant le terrain, partie commune, des fonds limitrophes.

Cette réserve a uniquement pour but de permettre à la dite société

"Entreprises Amelinckx" de toucher à son profit exclusif l'indemnité qui serait due par les constructeurs sur les terrains voisins qui voudront ou voudraient faire usage de ces murs.

En conséquence la dite société "Entreprises Amelinckx" a le droit de procéder seule au mesurage, à l'estimation et au transfert de ces murs, d'en toucher le prix et d'en donner quittance. Cette réserve de droit de mitoyenneté ne peut engendrer pour la dite société ni obligation de contribuer à l'entretien, la protection, la réparation et la reconstruction de ces murs, ni aucune responsabilité quelconque.

Si pour un motif quelconque, l'intervention des propriétaires des parties communes était jugée souhaitable pour assurer la perfection de l'opération, ils devront prêter gracieusement tous concours dès qu'ils seront requis, sous peine de dommages et intérêts.

#### Gestion

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

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

Les décomptes seront établis par le syndic tous les semestres et ce contrairement aux dispositions de l'article trente-et-un du règlement général de copropriété.

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

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

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

#### Cheminées décoratives

Les manteaux de cheminée peuvent uniquement être placés par des firmes agréées par les Entreprises Amelinckx.

#### Canalisations

Les tuyaux d'écoulement, les conduites d'électricité, d'eau, de gaz, les canalisations, divers égouts et ainsi de suite, pourront traverser les caves, garages et autres locaux privatifs en longeant les parois des plafonds, murs et/ou dans le sol. Les usagers ou propriétaires de celles-ci n'ont de ce chef aucun droit à une indemnité et devront donner libre accès pour y effectuer le cas échéant toutes réparations.

#### Assurances

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

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

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

#### Ascenseurs

Les ascenseurs ne desservent pas les deux niveaux de parkings, garages-box, caves, réserves. Lorsqu'une cage d'ascenseur possède deux lifts, celui de gauche desservira les étages impairs, celui de droite les étages pairs. Il est à noter qu'au septième étage les annexes extrêmes

gauche et droite, ne seront pas desservies par ascenseurs, soit les appartements ou studios : A 7, B 7, C 7, P 7, Q 7, R 7; il en est de même de tout le dixième étage.

Toutefois si les Entreprises Amelinckx décident de faire descendre le ou les ascenseurs jusqu'aux caves et emplacements de parking en sous-sols, possibilité que seules les Entreprises Amelinckx se réservent sans recours des acquéreurs, ces derniers s'obligent à payer en proportion de leurs quotités dans les parties communes le supplément qui est fixé forfaitairement dès à présent à vingt-huit mille huit cents francs par ascenseur et par niveau.

Seuls les propriétaires des garages sont dispensés de participer à cette charge. Les acquéreurs d'appartements s'engagent à payer ce supplément à première demande des Entreprises Amelinckx.

#### Bail emphythéotique

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

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

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

Si ce local n'était pas utilisé par la régie ou société de l'électricité il deviendrait la propriété privative des Entreprises Amelinckx sans quotité dans les parties communes.

Les Entreprises Amelinckx se réservent le droit de modifier l'emplacement de cette cabine et locaux compteurs même en empiétant sur les parties communes. Il en est de même pour la chaufferie et ses tanks à mazout,

locaux vide-poubelles et leur sas, les aéras, les dégagements, caves privatives et chambres de réserve.

#### Caves

Aussi longtemps que les caves ne sont pas vendues, elles restent la propriété privative des Entreprises Amelinckx et ce pour un délai maximum de vingt ans à partir de ce jour. Après ce terme, les caves non vendues deviendront propriété commune de l'immeuble.

#### Locaux voitures d'enfants et vélos

Ces locaux restent la propriété des Entreprises Amelinckx pendant vingt ans. Passé ce délai, ces locaux appartiendront à la copropriété de plein droit. Pendant ces vingt ans, les Entreprises Amelinckx cèdent la jouissance de ces locaux gratuitement à la copropriété. Toutefois, elles pourront y mettre fin à tout moment sans préavis et sans devoir fournir de justification.

#### Appareils anti-calcaires

Les frais de la fourniture et de la pose de ou des stabilisateur(s) de calcium de l'eau sont à charge des copropriétaires en proportion des quotités de leur bien privatif. Il en est de même si la fourniture et la pose d'une ou de pompe(s) s'avérait nécessaire par exemple sur les installations de chauffage, d'eau chaude, ou appareil d'incendie ou notamment par insuffisance de la pression de l'eau de ville et/ou niveau trop haut des égouts publics, ainsi qu'en cas de pose de citerne trop-plein.

Ces appareils seront placés par les Entreprises Amelinckx ou par des firmes spécialisées de leur choix.

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

#### Modification en cours de construction

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

à la demande d'acquéreurs avec leur accord.

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

b) Si des locaux sont modifiés en plus ou en moins les Entreprises Amelinckx devront opérer entre les nouveaux locaux constitués une nouvelle répartition des quotités dans les parties communes attribuées aux locaux privés, à leurs frais, sans l'intervention des copropriétaires et sans modification du prix. Les Entreprises Amelinckx sont habilitées à signer tout acte à cette fin; mandat irrévocable leur étant conféré à cet effet par les copropriétaires.

c) Les Entreprises Amelinckx se réservent le droit de construire sur la toiture terrasse de l'immeuble ou éventuellement en caves une chambre de suie et/ou appareillages d'épuration de fumée quelle qu'en soit l'affectation avec un ascenseur y accédant. Cette construction sera partie commune et sera faite aux frais des copropriétaires qui en supporteront le coût proportionnellement aux quotités leurs attribuées dans les parties communes, en plus du paragraphe "fuel lourd" cité ci-après.

d) Au cas où les Entreprises Amelinckx obtiendraient des autorités compétentes l'autorisation d'agrandir leur construction par l'adjonction d'étages ou de parties d'étages ou autres possibilités, la Société Entreprises Amelinckx se réserve expressément la faculté de faire dresser tous actes de base rectificatifs à ses frais exclusifs, mandat exprès et irrévocable étant donné à ces fins par les copropriétaires. La réduction des quotités primitives n'entraînerait aucune modification aux prix des quotités de terrain.

#### Zone de recul

L'éventuelle clôture de la zone de recul aux alignements seuls est à charge des Entreprises Amelinckx. L'aménagement des parties ornementales est à charge de la copropriété (apports de terrain, gazon, fleurs, arbres, haies, plantation) ainsi que les murets éventuels intérieurs.

#### Antenne de télévision et Radio fréquence modulée

Une seule antenne collective est admise par bloc.

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

\*

Retard de paiement

En cas de retard de paiement, il est convenu expressément dès à présent de fixer une indemnité transactionnelle de un franc pour cent d'intérêt par mois de plein droit et sans mise en demeure préalable par l'application de l'article 1152 du Code Civil, au profit de l'entrepreneur; tout mois commencé étant compté pour un mois entier, net d'impôts depuis l'exigibilité jusqu'au règlement. Cet intérêt courant de plein droit. 1%

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

Fuel lourd

En application de l'alinéa six du chapitre V du cahier des charges la somme de cent quarante-trois francs par quotité est prévue comme montant forfaitaire supplémentaire au cas où la chaufferie du chauffage central serait installée pour la consommation de fuel lourd.

Raccordements - Compteurs

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

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

Il en sera de même si les Entreprises Amelinckx seules décidaient cette amélioration.

Locaux compteurs et éventuellement téléphone en cave

Si ces locaux ne recevaient pas leur destination primitive, c'est-à-dire l'installation des compteurs (eau-gaz-électricité), ils seraient la propriété des Entreprises Amelinckx sans quotités dans les parties communes.



Idem pour le téléphone en cave.

### Garages

Chaque propriétaire d'emplacement de parking est tenu de parquer son véhicule dans l'axe de son emplacement. Les portières des véhicules peuvent en cours de leur ouverture déborder sur l'emplacement voisin et uniquement à cette occasion et pour autant que cette manoeuvre n'occasionne aucun dégât au véhicule parqué sur l'emplacement voisin, chaque propriétaire de parking cède également une servitude de passage aux emplacements voisins.

Au cas où le nombre de garages et/ou emplacements pour voitures était modifié en plus ou en moins, soit sur la même surface soit en utilisant une partie de surface ou de volume non utilisée mais tenue en réserve par les Entreprises Amelinckx, possibilité que les Entreprises Amelinckx seules se réservent de décider, sans l'intervention des copropriétaires, les cent cinquante-sept/quatre mille cinq centièmes de quotités attribuées à ces garages et/ou emplacements ne seraient pas modifiés. L'ensemble nouveau restera toujours cent cinquante-sept/quatre mille cinq centièmes.

### Terrasse-Toiture

L'accès des terrasses est interdit sauf pour les nécessités communes des réparations et également pour celles des emménagements et déménagements (utilisation des dispositifs de levage prévus à cet effet).

### Impératifs d'ensemble - Servitudes

Comme déjà dit ci-avant, les deux buildings prémentionnés bloc I et bloc II, tout en constituant chacun une entité distincte, sont réunis par les impératifs résultant de leur configuration et de la conception de l'ensemble.

Ces impératifs sont matérialisés dans les dispositions particulières ci-après qui sont constitutives de servitudes au bénéfice et/ou à la charge des deux buildings respectifs dont question, lesquels seront suivant le cas, alternativement fonds servant ou fonds dominant par rapport à l'autre.

Les copropriétaires seront subrogés purement et simplement dans les

Bloc I =  
enardière

Bloc II =  
Vossegat

droits et obligations résultant des clauses ci-après littéralement reproduites figurant en l'acte de base du bloc I dressé par le notaire Hendrick à Schaerbeek soussigné le quatorze avril mil neuf cent soixante-cinq, transcrit au deuxième bureau des hypothèques à Bruxelles le vingt-et-un avril mil neuf cent soixante-cinq, volume 5758, numéro 3.

PASSAGE ET MANOEUVRES

Au bénéfice du fonds constitué par le building bloc I-Renardièrè  
à charge du fonds constitué par le building bloc II-Vossegat

Une servitude de passage et de manoeuvres qui s'exercera sur :  
les chemins piétonniers, les accès carrossables et aires de roulage, l'accès piétonnier en tunnel au rez-de-chaussée du bloc II, l'accès (entrée et sortie) aux parkings en sous-sols du bloc I repris au plan ci-annexé côté "Allard 0 1" et ce pour tous véhicules et piétons devant accéder au bloc I pour quelque cause que ce soit et notamment (et sans que ceci soit limitatif) pour tous travaux à effectuer à ce building, service de ses poubelles, accès à ses parkings sous-sols et parkings non-couverts et autres utilités ou nécessités quelconques.

L'instauration de cette servitude implique les obligations suivantes :

a) pour le building bloc II : de maintenir constamment en parfait état les chemins piétonniers, accès carrossables et ainsi de suite, sur lesquels s'exerce la servitude ci-dessus.

b) pour le building bloc I : d'intervenir à concurrence de deux cent quarante/millièmes dans les frais d'entretien, de réparation ou de reconstitution du revêtement du sol des chemins piétonniers, des accès carrossables, des murs latéraux et plafond de l'accès aux parkings souterrains, sis en sous-sols du bloc I et en premier sous-sols du bloc II, les sept cent soixante/millièmes étant à supporter par le bloc II.

c) pour les blocs I et II

- de toujours laisser libres à la circulation les dits accès carrossables et chemins piétonniers avec interdiction d'y placer ou d'y déposer quoique ce soit susceptible de gêner cette circulation.

*Allard 1  
Renardièrè*

*Vossegat*

*Renardièrè*

Esthétique

Les façades respectives (y compris les portes et châssis de fenêtres) des deux buildings devront être lavées ou repeintes en couleur identique à la couleur originaire de façon à être toujours en parfait état.

Il ne pourra être fait aucune publicité sur les deux buildings, ni accroché du linge ou autres objets aux terrasses et fenêtres.

Les fenêtres de chaque building seront obligatoirement garnies sur toute leur hauteur et leur largeur de stores flous unis en voile suisse ou similaire de couleur blanche achevés d'un large ourlet. Il pourra en outre être placé des persiennes intérieures, mais uniquement du type nordique à lamelles de couleur ivoire.

Servitude de destination

Il ne pourra être installé dans aucun des deux buildings de magasins, écoles, cliniques, pharmacies, galeries d'exposition, ou exploitations industrielles.

Les véhicules servant à la location, comme taxis et autres de même que les camions ne pourront être parqués dans les parkings des deux buildings.

L'entrée et la sortie des véhicules devra se faire aussi silencieusement que possible pour éviter de troubler la jouissance des occupants des buildings; à cet égard notamment l'emploi des appareils avertisseurs est interdit de même que l'échappement des moteurs sans silencieux efficaces.

Nota Bene : la terminologie ci-dessus employée fonds distinct constituée par les buildings Bloc I et Bloc II doit évidemment s'entendre pour chaque building, de tous les fonds qui composent ou composeront respectivement chacun d'eux à raison de leur mise sous le régime de la copropriété.

Les gérants des deux buildings devront s'entendre entre eux pour la réalisation dans chacun des deux buildings et pour ce qui concerne respectivement chacun de ceux-ci, des stipulations figurant au présent titre "Impératifs d'ensemble- Servitudes".

Jardin - Zone de recul

Les frais d'aménagement et d'entretien des jardins et/ou zone de recul et clôtures seront supportés par la masse des copropriétaires du bloc I à concurrence de deux cent quarante/millièmes et par la masse des copropriétaires du bloc II à concurrence de sept cent soixante/millièmes, chacun des copropriétaires des blocs I et II contribuera au paiement des frais susvisés au prorata de ses quotités indivises.

L'aménagement en jardin (apport de terre, plantations, fleurs, arbres et ainsi de suite) du terrain afférent aux blocs I et II sera établi aux soins et frais des copropriétaires au prorata de leurs quotités respectives dans les quotités ci-dessus établies sera en ce qui concerne le bloc I de deux cent quarante/millièmes et en ce qui concerne le bloc II de sept cent soixante/millièmes. Toutefois les clôtures à front de l'alignement et la rampe des parkings sont à charge des Entreprises Amelinck.

Clause compromissoire

Toutes contestations pouvant survenir quant à l'interprétation ou de l'exécution des stipulations figurant au présent titre "Impératifs d'ensemble- Servitudes" seront soumises à un arbitre désigné de commun accord par les copropriétaires de chacun des buildings alors en cause ou à défaut d'accord par Monsieur le Président du Tribunal de Première Instance de Bruxelles, à la requête de la partie la plus diligente. Cet arbitre aura les pouvoirs d'amiable compositeur, dispensé de suivre les règles du droit et de la procédure et autorisé à juger en équité. Ses décisions seront rendues en dernier ressort et exécutées sans appel ni recours quelconques.

Ses honoraires et les frais éventuels exposés pour sa nomination, seront à charge de la partie succombante.

Election de domicile

Pour l'exécution des présentes, la société comparante élit domicile en son siège de Bruxelles, ~~20a, boulevard Woluis à Schaerbeek~~ 4, Place Solway - 1000 BXL.

Frais

Tous les frais, droits et honoraires résultant du présent acte sont

à charge de la société comparante; les acquéreurs d'appartements et autres locaux privatifs ont droit à une copie sur papier libre du présent acte. Ils pourront également, mais à leurs frais, se faire délivrer une expédition ou extrait de l'acte de base.

DONT ACTE

Passé à Schaerbeek.

Lecture faite, le représentant de la société comparante a signé ainsi que Nous, Notaire.

(suivent les signatures)

Enregistré dix-huit rôles, sept renvois à Schaerbeek A.C. et Successions I, le vingt décembre 1900 soixante-cinq, volume 38, folio 83, case 8.

Reçu : cent francs.

Le Receveur (signé) COLIN.

Transcrit au 2e Bureau des Hypothèques à Bruxelles le 23 décembre 1965, volume 5865 numéro 1.



Communauté des Co-Propriétaires  
IMMEUBLE « VOSSEGAT »  
37, AVENUE DU VOSSEGAT - Bte 60  
UCCLE - 1180 BRUXELLES

Jean DE MEULENAERE-WILLAERT  
(Bte 37) Avenue du Vossegat, 37,  
B-1180 BRUXELLES

*Vossegat*

Communauté des Co-Propriétaires  
IMMEUBLE « VOSSEGAT »  
37, AVENUE DU VOSSEGAT - Bte 60  
UCCLE - 1180 BRUXELLES

# Entreprises Amelinckx

S. A.

Siège Social : ANVERS

306, rue Dambrugge

Tél. : 31.49.80 (6 lignes)

R. C. A. 168.545

Bureaux : BRUXELLES 3, ~~20A, boulevard Général Wainis,~~

GAND, 1, boulevard Frère Orban,

LIEGE, 40, boulevard d'Avroy

LOUVAIN, Naamsestraat 174,

MALINES, Nieuwe Kapucijnenstraat 28

S. A. Entreprises Amelinckx (France)

37, Bd. Jean Jaurès

CLICHY (Seine)

# Cahier général des charges

régissant le contrat d'entreprise  
des Entreprises AMELINCKX, s. a.

GÉRANCE VOSSEGAT  
Avenue du Vossegat, 37  
(Boite aux lettres 60)  
UCCLE 1180 BRUXELLES  
BELGIQUE

## CHAPITRE PREMIER

### EXPOSE

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

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

L'entrepreneur doit :

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

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

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

## CHAPITRE II

### NATURE DU CONTRAT D'ENTREPRISE

#### MODIFICATIONS

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

### CHAPITRE III

## OBJET ET BASE DU CONTRAT

L'objet du contrat est la construction d'une propriété pour compte du Maître de l'ouvrage.

Il est basé sur :

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

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

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

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

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

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

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

3° — Les dispositions du présent cahier des charges.

Jusqu'au jour auquel l'acte notarié de base sera passé Entreprises Amelinckx S.A. seule se réserve le droit de résilier cette convention, mais ce seulement au cas où la situation internationale et politique rend l'exécution des travaux difficile par pénurie de matériaux, de main-d'œuvre et/ou autres circonstances.

### CHAPITRE IV

## OBLIGATIONS DU MAITRE DE L'OUVRAGE MISE EN ROUTE DU CHAUFFAGE CENTRAL

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

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

Le Maître de l'ouvrage devra :

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

2° — payer strictement le montant convenu pour l'entreprise, aux époques prévues à la convention.

C'est pourquoi le Maître de l'ouvrage ne peut, sous aucun prétexte, ni pour aucun motif, si plausible qu'il puisse paraître, retarder un paiement à faire. Il fera le paiement mais sous réserve de ses droits, s'il le juge nécessaire.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### 3° — Réceptionner les travaux.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1° — Le paiement total, sans réserve, de la totalité du montant du prix convenu pour l'entreprise.

Il est convenu que par « réserve », il faut entendre les réserves écrites, précises et permettant la contradiction.

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

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

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

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

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

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

1° — Les solins, trous et scellement pour portes, gonds, arrêts, etc., les jointements en plâtre, en mortier ou autres, les mitres ou mitrons, les boisseaux, les bordures en pierre;

2° — Les joints des marches, perrons, parpaings ou autres ouvrages analogues;

3° — Les plinthes, baguettes d'angles, moulures rapportées, tous ouvrages analogues;

4° — Tout ce qui est la menu quincaillerie et serrures;

5° — Tout ce qui est sonnettes à main ou électriques;

6° — En un mot, tout ce qui est accessoire, pouvant être déplacé ou enlevé sans que l'édifice soit endommagé dans sa solidité, clôture ou couverture.

## CHAPITRE V

### OBLIGATIONS DE L'ENTREPRENEUR

L'entrepreneur aura l'obligation de :

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

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

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

2° — Terminer ses travaux dans le délai convenu.

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

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

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

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

3° — **Servitudes - Travaux Publics - Plantations.**

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

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

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

4° — **Toit-Terrasse.**

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

5° — **Caves supplémentaires.**

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

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

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

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

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

6° — **Chauffage.**

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

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

7° — Construction.

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

## CHAPITRE VI

### GARANTIES

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

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

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

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

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

## CHAPITRE VII

### ARBITRAGE

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

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

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

## CHAPITRE VIII

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

# Règlement Général de co-propriété

## CHAPITRE 1

### EXPOSE

#### Article premier

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

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

#### Article 2.

Les droits et obligations de chacun des copropriétaires comprennent :

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

## CHAPITRE 2

### PROPRIETE IMMOBILIERE

#### DROITS DE PROPRIETE

#### Article 3.

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

#### Article 4.

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

#### Article 5.

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

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

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

#### Article 6.

La partie privative comprend nécessairement un ensemble entier.

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

#### Article 7.

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

#### Article 8.

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

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

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

#### Article 9.

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

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

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

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

#### Article 10.

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



## USAGE DES DROITS DE PROPRIETE

### Article 11.

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

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

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

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

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

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

### Article 12.

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



#### Article 13.

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

#### Article 14.

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

#### Article 15.

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

#### Article 16.

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

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

#### Article 17.

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

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

#### Article 18.

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

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

#### Article 19.

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

#### Article 20.

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

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

### Article 21.

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

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

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

### Article 22.

L'assemblée générale est appelée à statuer :

- 1° Sur les autorisations à accorder aux propriétaires dans les cas prévus à l'article 11 ci-devant.  
Dans tous les cas prévus sous les lettres a) à f) inclus de cet article 11, l'autorisation ne peut être accordée qu'à la majorité des trois quarts en nombre de tous les propriétaires de l'immeuble et des trois quarts de voix prenant part au vote.  
La décision devant être actée par notaire, elle liera la minorité comme la majorité de la même manière que si tous les copropriétaires s'étaient constitués en société.  
Dans les cas prévus sous les lettres g) à j) de l'article 11, il suffit de la majorité prévue ci-après :
- 2° a) Sur les autorisations à donner aux propriétaires d'appartements qui voudraient établir des communications permanentes ou temporaires avec un immeuble voisin;  
b) Sur tous les cas d'application du présent règlement non expressément prévus ou au sujet desquels un litige se produirait;  
c) Sur tout ce qui concerne l'administration de l'immeuble ou son occupation, notamment sur l'application du présent règlement et sur les modifications à y apposer relativement à la dite administration;  
d) Sur la nomination du ou des agents chargés du soin de l'administration;  
e) Sur la gestion annuelle du syndic, sur la décharge à lui donner ou les actions à intenter éventuellement contre lui.
- 3° Sur les actions en justice à intenter au nom de tous copropriétaires de l'immeuble.

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

### Article 23.

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

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

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

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

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

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

**Article 24.**

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

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

**Article 25.**

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

**CHAPITRE 3.**

**ADMINISTRATION - ENTRETIEN - OCCUPATION**

**1. — ADMINISTRATION**

**Article 26.**

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

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

**Article 27.**

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

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

**Article 28.**

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

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

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

**Article 29.**

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

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

### Article 30.

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

## CHARGES ET RECETTES CONCERNANT LES PARTIES COMMUNES DE L'IMMEUBLE

### Article 31.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### Article 32.

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

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

### 3. — REPARATIONS

#### Article 33.

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

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

#### Article 34.

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

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

A moins d'urgence, cet accès ne pourra cependant être exigé pendant la période du 1<sup>er</sup> juillet au 30 septembre de chaque année.

### 4. — ENTRETIEN

#### Article 35.

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

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

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

### 5. — ASSURANCES

#### Article 36.

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

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

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

Dans les mêmes conditions sera faite :

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

#### Article 37.

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

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

#### Article 38.

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

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

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

#### Article 39.

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

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

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

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

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

#### Article 40.

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

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

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

#### Article 41.

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

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

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

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

## USAGE DE L'ASCENSEUR

### Article 42.

L'usage de l'ascenseur est exclusivement réservé :

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

### Article 43.

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

### Article 44.

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

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

## CONCIERGE

### Article 45.

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

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

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

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

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

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

## POLICE INTERIEURE DE L'IMMEUBLE

### Article 46.

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

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

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

## CHAPITRE V.

### IMPREVUS - DESACCORD - CONFLITS

#### Article 47.

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

#### Article 48.

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

## CHAPITRE VI.

#### Article 49.

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

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

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



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

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

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

Ainsi accepté, lu et approuvé à

le