

L'an mil neuf cent cinquante cinq, le *sept octobre*.  
Devant Nous, Albert Van Winckel, notaire à Anvers,

A comparu,

La société de personnes à responsabilité limitée "Entreprises Générales François Amelinckx" établie à Anvers, rue Dambrugge 306, constituée par acte passé devant 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 n° 8848, représentée par son gérant Monsieur François Amelinckx, administrateur de sociétés, demeurant à Anvers, rue Dambrugge 308.

Laquelle comparante nous a déclaré:

1. Qu'elle est propriétaire d'un terrain à bâtir à Anvers, avenue J. Van Rijswijck, ayant un développement de façade de quarante cinq mètres cinquante cinq centimètres et ayant une superficie de mille sept cent trente deux mètres carrés six décimètres carrés.

Appartenant à la société comparante pour l'avoir acquis de la Ville d'Anvers, par acte passé devant le notaire Van Winckel soussigné en date du neuf juin mil neuf cent cinquante cinq, transcrit au premier bureau des hypothèques à Anvers le dix sept juin suivant, volume 3084 n° 2.

2. Que la société comparante a entrepris sur ce terrain la construction d'un immeuble à appartements comportant un rez de chaussée et huit étages, le tout ci après décrit.

Qu'elle a l'intention de vendre séparément le gros oeuvre des appartements et autres parties privatives à construire ou en cours de construction, qui composeront l'édifice, ensemble avec leurs quotités indivises dans le terrain et dans les parties communes de l'immeuble.

3. Qu'en vue des ventes elle déclare par les présentes mettre l'édifice sous le régime de la loi du huit juillet mil neuf cent vingt quatre.

Ainsi certaines parties de l'immeuble seront des parties communes qui appartiendront à tous les propriétaires en copropriété indivise et forcée tandis que d'autres parties seront la propriété privée et exclusive de propriétaires d'un appartement; comme ces parties communes et privatives sont décrites ci-après et dans le règlement général de copropriété ci annexé.

A cette fin la comparante déclare établir par les présentes l'acte de base de l'opération qui en forme le foyer juridique, lequel acte de base comprend:

- a) la description détaillée du bâtiment;
- b) le règlement général de copropriété;
- c) le cahier des charges relatif à la construction;
- d) des dispositions diverses;
- e) en annexe les plans de l'immeuble dressés par Messieurs P. et J. Smakens, architectes, à Anvers.

Division première.

DESCRIPTION DE L'IMMEUBLE.

L'immeuble comporte: - le rez de chaussée et huit étages.

I. Le rez de chaussée: -

A. En propriété privée: -

1) Vingt quatre garages, dont trois garages "box" et vingt et un emplacements pour voitures automobiles, dits "garage peinture"; les garages "box" numérotés B 1; B 2; B 3; les garages "peinture" numérotés de I à 21.

2) quatre chambres de réserve avec fenêtre sur l'avenue J. Van Rijswijck, marqué R 1; R 2; R 3; R 4.;

3) dix neuf petites chambres de réserve, numérotés de I à 19.

Les chambres de réserve sont destinées à dépendre à titre privatif de la partie privative de l'un ou de l'autre des appartements dont l'immeuble sera constitué.

Les aliénations de ces chambres de réserve ne sont permises qu'entre copropriétaires de l'immeuble.

En copropriété indivise:-

l'entrée générale, le living du concierge, les escaliers, les ascenseurs et leur cages, qui restent communs jusqu'au huitième étage, la cave pour chaufferie et réservoir à mazout, les fosses, les couloirs, le local pour compteurs d'électricité et gaz et en général toutes parties d'usage commun ou d'utilité commune des propriétaires de l'immeuble.

I. Les étages:-

1) en propriété privative:-

L'immeuble comprend huit étages, en principe identiques. Chaque étage comprend normalement quatre appartements, indiqués appartement A; appartement B; appartement C; appartement D, de gauche à droite, ensemble trente deux appartements.

Un appartement normal, dont il est prévu quatre par étage, comprend living, cuisine, hall, salle de bains et deux chambres à coucher. Ainsi un appartement du type normal occupe un quart de la superficie d'un étage; cet appartement est indiqué sur le plan comme l'appartement type trois.

2) En copropriété et indivision forcée:-

Les escaliers, les paliers, les ascenseurs et les cages d'ascenseurs, ainsi que les deux chambres du concierge, situées au premier étage et occupant une partie de la surface qui reviendrait normalement aux appartements C et D du même étage.

La composition interne des appartements est en principe telle que figurée au plan, mais est susceptible de changements au gré des amateurs. La répartition de chaque étage, telle que déterminée ici est également susceptible de modifications au gré des amateurs, soit par l'accouplement de deux appartements, soit par un distribution différente de l'espace. Egalement une ou plusieurs pièces peuvent être prélevées sur un appartement pour être jointes à l'appartement voisin du même étage et les modifications aux charges et répartitions des quotités indivises, seront décrites dans ce acte de base ainsi que dans les actes de vente.

Répartition des quotités dans les parties communes de l'immeuble:

Les appartements et les autres parties privatives appartiendront en propriété privative et exclusive à leurs propriétaires respectifs, qui en même temps seront propriétaires des parties communes rattachées comme accessoires.

Les parties privatives comprennent en copropriété et indivision forcée les quotités ci après indiquées dans les parties communes de l'immeuble, parmi lesquelles le terrain, et divisées en mille millièmes.

Rez de chaussée:-

1) Pour chacun des vingt et un "garages peintures" un/millième; ensemble: vingt et un/millièmes. 21,-/1000.

2) Pour chacun des trois garages "box" deux/millièmes; ensemble: six/millièmes. 6,-/1000.

3) Pour chacune des dix neuf petites réserves, un demi/millième; ensemble: neuf et demi/millièmes. 9,5/1000.

4) Pour chacune des réserves avec fenêtre: un/millième; ensemble: quatre/millièmes. 4,-/1000.

Total pour le rez de chaussée, quarante et demi/millièmes. 40,5/1000.

Premier étage:-

Appartement A normal: vingt cinq et demi/millièmes: 25,5/1000.

Appartement B normal: vingt cinq et demi/millièmes: 25,5/1000.

Appartement C (avec deux chambres à coucher) vingt trois/millièmes. 23,-/1000.

Appartement D (avec une chambre à coucher) dix huit/millièmes. 18,-/1000.

Total pour le premier étage: nonante deux/millièmes. 92,-/1000.

Comme exposé ci-dessus les deux chambres à coucher de la concierge sont comprises dans la superficie normale des appartements C et D au premier étage, ainsi les quotités revenant à ces appartements --- sont calculées en tenant compte de cette situation.

Deuxième au septième étage:-

Quatre appartements du type normal, par étage.

Chaque appartement: trente et un/millièmes, soit --- par étage: cent vingt quatre/millièmes, pour ces ---

six étages: sept cent quarante quatre/millièmes.

744,-/1000.

Huitième étage:-

Appartement A: trente et un/millièmes. 31,-/1000.

Appartement B: trente et un/millièmes. 31,-/1000.

Appartement C: trente et un/millièmes. 31,-/1000.

Appartement D: trente et demi/millièmes. 30,5/1000.

Ensemble pour le huitième étage: cent

vingt trois et demi/millièmes.

123,5/1000.

Total pour tout l'immeuble: mille/millièmes.

1000,-/1000.

Variante.

Comme exposé ci-dessus une ou plusieurs pièces pourront être prélevées sur un appartement pour être jointes à l'appartement voisin du même étage.

Ainsi il est prévu différents types d'appartements comme indiqué sur le plan annexé. Ces appartements plus grands ou plus petits qu'un appartement normal comprennent les quotités ci-après indiquées dans les parties communes.

1) appartement type un, avec living-chambre à coucher: quinze/millièmes.

2) appartement type deux, avec une chambre à coucher: vingt quatre/millièmes.

3) appartement type trois, avec deux chambres à coucher (normal) trente et un/millièmes.

4) appartement type quatre, avec deux chambres à coucher (une petite et une grande) vingt huit/millièmes.

5) appartement type cinq, avec trois chambres à coucher: trente quatre/millièmes.

6) appartement type six, avec trois chambres à coucher (plus grand que type cinq) trente huit/millièmes.

7) appartement type sept, avec quatre chambres à coucher: quarante sept/millièmes.

Division deuxième:-

Règlement général de copropriété:-

Dans le but de conjurer toutes contestations entre les propriétaires futurs de l'immeuble dans les rapports de voisinage et de copropriété, la société comparante a établi les conditions du règlement de copropriété ou statut immobilier auquel tous propriétaires, usufruitiers, nus propriétaires, locataires, usagers, occupants et autres ayants droit, sont tenus formellement 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 se trouve subrogé de plein droit dans toutes les obligations résultant du statut immobilier et des assemblées générales prises régulièrement en conformité de ce règlement de copropriété.

Un exemplaire de ce règlement de copropriété destiné à faire partie intégrante du présent acte a été annexé au présent acte.

Par dérogation ou rétention aux clauses stipulées dans ce règlement de copropriété il est entendu,

L'article trente et un est complété de la disposition suivante:

a) un quart, ou vingt cinq centièmes des frais de combustible du chauffage, sera à charge des propriétaires d'après leurs quotités respectives, même s'il ne font pas usage du chauffage.

cations des "repartiteurs de chaleur" placés sur chaque radiateur.

Les appareils repartiteurs de chaleur, seront 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 des étages supérieurs et autres.

b) L'immeuble devant garder son caractère résidentiel, les appartements sont destinés à usage d'habitation privée et aucun commerce ni profession libérale ne pourra être exercé dans les appartements, toute fois, il sera éventuellement toléré dans chaque appartement un bureau privé. Les parties privées de l'usage de ce bureau sera impérativement régit par le statut de première classe de l'immeuble et du quartier ou il se trouve.

c) Les parties privatives du rez de chaussée n'interviennent pas dans les charges du chauffage ni des ascenseurs. C'est à dire les chambres de réserve et les garages.

Division troisième:-

Cahier des charges:-

Si lors d'une vente d'un appartement de l'immeuble prédécrit la construction reste entièrement ou partiellement à effectuer les rapports et obligations des parties, seront régis, au tant que possible, par le cahier des charges ci annexé ainsi que par la description des matériaux et toutes autres conditions à convenir ou déjà stipulées entre parties.

Murs mitoyens:-

Le prix à payer éventuellement par les voisins pour l'acquisition de la mitoyenneté des murs séparatifs des propriétés voisines reste réservé à la société comparante, sans intervention des acquéreurs des appartements.

Dont acte

fait et passé à Anvers, Lecture faite le comparant a signé avec nous notaire.

*[Handwritten signature]*

Geraghtreont *[Handwritten]*, blad *[Handwritten]*, L'envoies  
te Antwerpen, B.A. 2<sup>e</sup> Kanton op *[Handwritten]*  
Beek 257 tot *[Handwritten]* van *[Handwritten]*  
Gevangen: *[Handwritten]*

De Notaris *[Handwritten]*

F. 's HPEREN

*[Handwritten note]*  
opponant  
de l'avis

va:  
id  
cro  
nap  
iger  
otar  
B. 3

# Cahier général des charges

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

## CHAPITRE PREMIER

### EXPOSE

Ce contrat d'entreprise est basé sur les plans et sur les détails des fournitures de matériaux ; il est régi au point de vue juridique, par les dispositions contractuelles contenues dans le cahier des charges. Le contrat d'entreprise, ou marché, est régi par les dispositions du Code Civil, spéciales à ce genre de contrat.

L'entrepreneur doit :

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

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

- 1) Mettre le terrain à la disposition des Entreprises Amelinckx, en temps convenu, pour l'exécution des travaux de construction ;
- 2) Payer le prix ;
- 3) 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 aura pour l'exécution de l'ouvrage, et ce, conformément aux conditions du marché, sauf à des exceptions telles que la hausse obligatoire d'après accords collectifs de la main d'œuvre de l'entrepreneur et des sous-traitants et fournisseurs, laquelle sera payée en supplément d'après justifications à produire.

Si une instruction n'est donnée par le Maître de l'ouvrage, les travaux sont toujours exécutés conformément au programme Standard.

Si des modifications doivent être envoyées à l'entrepreneur au moins vingt jours avant l'exécution du travail, afin qu'il puisse prendre ses dispositions en conséquence.

Si le Maître de l'ouvrage veut encore faire des modifications, avec un préavis moindre que les vingt jours, il devra en donner satisfaction dans la mesure du possible.

Les modifications seront réglées au comptant par le Maître de l'ouvrage, sous peine d'arrêt des intérêts, nets d'impôts, au taux de six pourcent l'an (6 %) à partir de la date de l'arrêt jusqu'au paiement.

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

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

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

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

### CHAPITRE III

#### OBJET ET BASE DU CONTRAT

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

Il est basé sur :

1<sup>o</sup> — 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 cotes 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<sup>o</sup> — 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<sup>o</sup> — Les dispositions du présent cahier des charges.

### CHAPITRE IV

#### OBLIGATIONS DU MAITRE DE L'OUVRAGE

Le Maître de l'ouvrage devra :

1<sup>o</sup> — 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<sup>o</sup> — Payer strictement le montant convenu pour l'entreprise, aux époques prévues à la convention.

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

En cas de retard de paiement il est convenu expressément dès à présent, que l'intérêt courra de plein droit au profit de l'entrepreneur, au taux de six pourcent l'an, 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 de six pourcent l'an, 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 pourra poursuivre par toutes voies de droit, 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 tous autres (location, usufruit, vente, etc.).

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

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

Tous paiements à l'entrepreneur devront être faits en bonne espèce 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 proportionné, c'est-à-dire d'un nombre de jours égal à celui du retard apporté dans le paiement.

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

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

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

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

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

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

Pour les parties communes de l'immeuble, il est convenu dès à présent que l'agrément 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 exécution des travaux.

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

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

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

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

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

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

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

A côté des 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'agit 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 menuiserie et serrures ;

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

6° — En un mot, tout ce qui est accessoires, pouvant être déplacés ou enlevés sans qu'un édifice soit endommagé comme solidité, clôture ou couverture.

## CHAPITRE V

### OBLIGATIONS DE L'ENTREPRENEUR

L'entrepreneur aura l'obligation de :

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

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

Il devra observer les règles de l'art et s'inspirer de l'usage pour tout ce qui n'est pas prévu et avant le 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 pourra jamais dépasser quatre % du montant total du contrat d'entreprise.

## CHAPITRE VI GARANTIES

La réception définitive étant faite, l'entrepreneur est responsable, dans les termes du N° 769 du Code des Obligations.

Il va de soi que la garantie du constructeur, dès que la simple prise de possession a eu lieu, ne s'étend en aucun cas à la responsabilité civile que le propriétaire-Maître de l'ouvrage pourrait encourir du chef des dégâts matériels ou corporels que des visiteurs ou toutes autres personnes quelconques auraient subies par suite de défauts qui auraient pu survenir à la construction, la garantie du constructeur se limitant uniquement au remplacement ou à l'amélioration dans le plus bref délai, de ces parties défectueuses, sans avoir à l'intervenir dans le paiement d'aucuns dommages-intérêts, sous quelques formes que ce soit.

En conséquence, le propriétaire-Maître de l'ouvrage aura à se couvrir auprès des compagnies d'assurance, de ce risque (responsabilité civile).

Pendant la construction, 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.

## CHAPITRE VII ARBITRAGE

En cas de contestation entre parties, le ou les différends seront exclusivement réglés par arbitre unique, agissant en amiable compositeur, nommé à la demande des deux parties ; ou, à défaut d'envoi de cette demande commune endéans les 8 jours, la demande écrite d'une des parties, celle-ci sera faite par la partie la plus diligente à Monsieur le Président du Tribunal de Commerce de la Ville où l'immeuble sera construit.

Cet expert-arbitre, après avoir convoqué les parties, statuera souverainement et sans appel sur le différend, ainsi que sur le montant des frais ; cet expert-arbitre sera une personne spécialisée professionnellement dans les questions dont le différend a soumettre forme l'objet. La profession demandée de l'expert-arbitre sera précisée lors de l'introduction de la demande d'arbitrage.

Ce cahier de charges est accepté par le Maître de l'ouvrage soussigné et forme un seul et indivisible avec les autres annexes quelconques.

---

## Règlement Général de co-propriété relatif à un immeuble

à ériger à Ouvred, avenue J. Tardieu, n° 275  
contenant environ : 1.732 m<sup>2</sup>

### CHAPITRE I

#### 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. 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 grande propriété bâtie sur terrain mesurant avec cour et dépendances environ 1.732 mètres carrés, le tout situé à Ouvred, avenue J. Tardieu, n° 275 au lequel une grande propriété bâtie sera édifiée.

##### Article 4.

La propriété se composera d'un sous-sol, rez-de-chaussée et étages d'après description ci-après.

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.

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

Et que 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 indiquées sur le plan ci-joint, qui sera déposé au 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.

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 qualité indivise dans le sol sur lequel le bâtiment est (ou sera) construit ainsi que dans le sol cours, courtelles, jardinets et toutes autres dépendances ;
- b) d'une qualité 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, d'ascenseur 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 chaudière 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-dessous.

#### 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 suit :

### USAGE DES DROITS DE PROPRIETE

#### Article 11.

Les propriétaires d'ensembles 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 de l'occupation de l'immeuble, c'est-à-dire que si l'immeuble a été, par exemple aménagé à destination d'habitations bourgeoises, cette destination devra être maintenue.

Les professions libérales sont admises, comme avocat, médecin, notaire, etc., mais expressément il est convenu que ces professions libérales doivent obligatoirement être un objet accessoire de l'appartement, c.à.d. que l'habitation privée en formera l'essentiel et la profession comme de minime importance, et en tout cas il est formellement imposé que ces professions libérales doivent être d'un beau standing, cadrant avec l'ensemble de l'immeuble, le quartier où il se trouve. Pour les locaux du rez-de-chaussée et s/sols, la profession libérale, bureaux et dans certains cas des magasins de luxe (voir plans) sont admis en ordre principal et habitation en ordre accessoire, mais toujours : impérativement du beau standing cadrant avec le quartier ou l'immeuble est construit. En cas de contestation sur ces points, le notaire ayant établie l'acte de base sera jugé souverain et unique pour déterminer et trancher souverainement la ou les contestations, son jugement souverain sera inspiré par une application plutôt forcée des expansions « beau standing » et « quartier de l'immeuble », pour que le beau standing soit bien expressif.

- 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 leur 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 ;

- 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 extérieurs quelconques, aucun écriteau, aucune pancarte, réclame ou annonce de quelque nature que ce soit ;
- j) d'exercer dans l'immeuble aucun commerce nécessitant vitrine, exposition ou déballage public ou encore d'exercer dans l'immeuble aucun métier ou aucune industrie occasionnant du bruit ou employant un moteur quelconque ;
- k) Il est précisé que les plans annexés à l'acte de base notarial déterminent d'un façon irrévocable la destination qui peut être donnée à des ensembles, autres que des appartements à usage bourgeois.

Il est entr'autres formellement interdit d'affecter un ensemble ou un local quelconque au sous-sols, au rez-de-chaussée ou aux étages à des commerces et/ou bureaux ayant un caractère odorants et incommodes.

#### 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 et 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. 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 conventions à l'assemblée générale doivent se faire par lettre recommandée à la poste ou par lettre ordinaire contre récépissé signé par le destinataire sur un état ad hoc.

Elles doivent être envoyées dix jours francs avant l'assemblée.

Elles doivent, dans tous les cas, contenir l'ordre du jour.

#### Article 16.

L'assemblée générale se réunit obligatoirement le premier (ou ) lundi (ou autre jour) du mois de à heure.

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 fonctions.

#### 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, 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 suivants qu'en décidera chaque assemblée,

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

#### Article 19.

Il est permis à tout propriétaire de se faire représenter à l'assemblée, par un autre propriétaire d'appartement dans l'immeuble ; 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 en ait au moins trois.

#### Article 21.

L'assemblée générale est appelée à statuer relativement aux droits immobiliers :

- 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 ;

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), 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.

Malgré 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 privative et divise, 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 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 entrées et sorties de nouveaux occupants, 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 précède 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 commune 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 décidées par le syndic lui-même ou par l'assemblée des propriétaires.
- 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 : paiement 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, ès 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 compte.

Dès que 25 % des quotités de l'immeuble auront été pris en possession par les propriétaires, les charges d'entretien, ascenseurs, chauffage, etc. sont pris en charge par l'ensemble des propriétaires d'après leurs quotités respectives.

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 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, 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.**

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

**Article 38.**

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

**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.

**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 20 % 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 en 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'abnormal.

## POLICE INTERIEURE DE L'IMMEUBLE

### Article 46.

D'un manière générale, les copropriétaires devront éviter soigneusement tout ce qui est de nature à incommoder les autres occupants de l'immeuble : bruits, odeur, 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 batage de tapis ou habits, nettoyage de chaussures, ne pourra être fait dans les parties communes.  
Le battage des tapis se fera exclusivement dans la cour commune intérieure et toujours avant 10 heures du matin ;
- 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 meurs ;

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 5.

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.

Le règlement prévoit la désignation d'un syndic par l'assemblée générale. A titre transitoire, le syndic de l'immeuble sera pendant la première période, qui ne pourra dépasser cinq ans,

Mr. ....

Cette période prendra cours à l'achèvement des travaux (réception provisoire de l'immeuble).

Le ou les propriétaires des appartements seront avisés un mois à l'avance de la date d'achèvement provisoire des appartements et des parties communes.

Cette date sera ferme et obligatoire par le ou les propriétaires pour déterminer le régime de copropriété et constituera le point de départ de l'obligation du ou des copropriétaires aux charges communes. Le syndic des copropriétaires fera son affaire personnelle de la date des conditions et de la mise en fonctionnement des Services Généraux.

Ainsi accepté, lu et approuvé à,

*[Handwritten signature]*

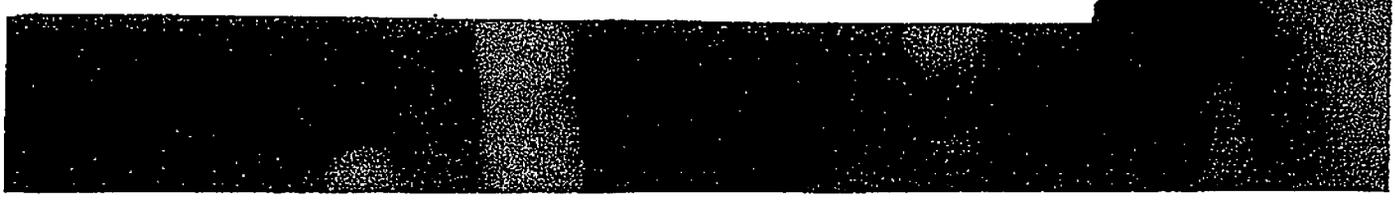
le



*[Handwritten signature]*

*[Handwritten notes and signatures]*  
... 20 octobre 1955

*[Handwritten signature]*



Aan de eigenaars van Residentie Cromwell

Beste,

Bij de basisakte van het gebouw "Residentie Cromwell" is er een bijlage toegevoegd : een algemene overeenkomst die toepasselijk is voor al de gebouwen van Amelinckx, hierin staan o.a. de algemene regels vermeld van de mede-eigenaars, de eigendomsrechten en het gebruik van de eigendomsrechten.

In artikel 11 b) van die bijlage staat :

"Het is strikt verboden wijzigingen aan te brengen aan de constructie of het aspect van die delen van het gebouw die onverdeeld of gemeenschappelijk zijn, zelfs als deze wijzigingen gekwalificeerd worden als verbeteringen".

Artikel 11 geldt niet als de werken goedgekeurd worden overeenkomstig artikel 22.

Artikel 22 gaat over het aantal stemmen. Het punt moet met 3/4 meerderheid goedgekeurd worden.

Aangezien er in de Bijzondere Algemene Vergadering van 24/04/2014 het punt van de **afvoermogelijkheid voorzijde van het gebouw** met 56% van de aandelen werd goedgekeurd, is dit **punt verworpen**.

Mvg,

De Raad van mede-eigenaars

11771 Vlaamse Milieumaatschappij	440,08			
12998 W-Innovate				1.409,89
10857 WAG	114.690,31			
10860 Werner Borré Bedrijfsrevisor	15.730,00			
10862 Willemen	7.508,61			
10868 Wolters Kluwer Belgium	2.286,90			
11879 XPack	13.369,92			
	<b>4.394.963,30</b>	<b>9.463,36</b>	<b>91.832,72</b>	<b>195.935,79</b>

# **Reglement van inwendige orde**

## **VME Jan Van Rijswijklaan 275, 2020 ANTWERPEN**

### **BAV 30.04.2013**

#### **Doel :**

Het "reglement van inwendige orde" is opgesteld om de samenleving in en rond het gebouw te waarborgen en in goede banen te leiden.

Het zal gebruikt worden om in geval van geschillen op de juiste manier te kunnen optreden.

Het "reglement van inwendige orde" is een supplement aan de bepalingen, reeds beschreven in de basisakte die u bij de aankoop van uw kavel ontving. Het is een opsomming van rechten en plichten.

Het spreekt vanzelf dat u begrip moet kunnen opbrengen voor uw medebewoner en ook al eens iets door de vingers moet kunnen zien. Wanneer een overtreding wordt begaan, is het nodig de syndicus in te schakelen, maar slechts nadat uzelf uw medebewoner geweest hebt op de overtreding. Misschien is er onmiddellijk een oplossing. We leven met elkaar, niet naast elkaar

Het gebruik van gemeenschappelijke delen van een residentieel gebouw en het leven binnen een gemeenschap vragen enkele duidelijke afspraken en regels, zodat enerzijds op die wijze respect kan getoond worden voor eenieders wooncomfort, en anderzijds het esthetisch geheel wordt gevrijwaard voor individuele ingrepen, waardoor afbreuk zou gedaan worden aan de huur- en investeringswaarde van het gebouw.

De eigenaars worden verzocht zich aan dit reglement te houden en een getekend exemplaar terug te bezorgen aan de syndicus.

Tevens is de eigenaar die zijn appartement verhuurt verplicht een exemplaar bij de huurovereenkomst te voegen en een getekende kopie van dit reglement door de huurder terug te bezorgen aan de syndicus, hij moet ook telkenmale de gegevens van de nieuwe huurder doorgeven aan de syndicus zodat deze steeds een juist inzicht heeft in de bewoners met zijn/haar gegevens van het gebouw.

#### **A. Toegang tot het gebouw:**

##### **1) Naamplaatjes**

Aan de buitendeur en op de brievenbussen is de naam van de bewoner aangebracht. Om eenvormigheid te behouden zorgt de Raad van Mede-eigendom(RvM) hiervoor. De nieuwe bewoner moet de juiste gegevens doorgeven aan een lid van de RvM van zodra hij/zij hier komt wonen.

# Reglement van inwendige orde

## 2) Voordeur

De voordeur dient geopend te worden met een speciale badge. De houder hiervan is persoonlijk verantwoordelijk voor deze badge. Zij mag niet doorgegeven worden aan derden. Bijkomende badges kunnen steeds aangevraagd worden bij een lid van de RvM door de eigenaar die voor de betaling hiervan instaat. Het einde van een huurovereenkomst, de verkoop van het appartement en diefstal of verlies van de badge moet gemeld worden aan een lid van de RvM zodat de badge of badges onmiddellijk gedeactiveerd kunnen worden.

Niemand wil ongewenste bezoekers in het gebouw. Iedereen wordt verzocht er op te letten dat de voordeur wel degelijk in het slot valt.

Onder geen enkel beding opent u de deur als u niemand verwacht of als er een onbekende voor de deur staat. U opent zeker de deur niet voor de controle van elektriciteit – de verwarming - onderhoud liften of de beveiliging van het gebouw, dit zijn de taken van de Raad van mede-eigenaars.

Vrijstellen van de deur is in principe verboden. Dit kan enkel voor een zeer korte periode in speciale gevallen toegelaten worden.

## **B. Gemeenschappelijke hal en gang**

Dit zijn geen bergplaatsen voor private voorwerpen. Ook fietsen en kinderwagens zijn niet toegelaten.

De gemeenschappelijke delen zijn geen speelplaats voor kinderen, zelfs indien zij in het gebouw wonen.

De inkomhallen blijven vrij van reclameblaadjes, rondslingerende post en dergelijke. Elke aanplakking in de inkomhallen of aan de vensters van het gebouw is verboden, met uitzondering van "te koop" en "te huur".

Indien de RvM of de syndicus een bekendmaking wil uithangen zal dat gebeuren op de daarvoor voorziene plaats.

Er mag niet gerookt worden.

Indien er een lamp stuk is in de gemeenschappelijke delen moet dit gemeld worden aan de persoon die verantwoordelijk is voor het gemeenschappelijk onderhoud van het gebouw (aanwezig op maandag, woensdag en vrijdag in de voormiddag). Er wordt ook respect gevraagd voor het werk van het onderhoud. Gelieve de hal en de gang proper achter te laten, gebruik het handvat van de deur en niet het glas, veeg uw voeten, e.d.

Het is niet toegelaten in de gemeenschappelijke delen wat dan ook te hangen, tenzij in samenspraak met de overbuur. Indien van deze laatste een klacht wordt genoteerd dienen alle decoraties te worden verwijderd.

# Reglement van inwendige orde

Er wordt tevens aan herinnerd dat de bewoners en bezoekers van het gebouw de andere medebewoners niet mogen storen na 22 uur. Gelieve de nodige stilte in acht te nemen.

## C. De lift

Respecteer steeds het toegelaten gewicht en overschrijd nooit het maximaal aantal personen.

Het is een personenlift, geen goederenlift. Occasioneel kunnen kleine verpakte goederen (kartonnen dozen, kleine meubelen beschermd met een deken) met de lift verhuisd worden (de andere bewoners mogen hiervan geen hinder ondervinden).

Kinderen onder de 12 jaar mogen niet alleen de lift nemen omwille van de verzekering en er mag niet gerookt worden in de lift.

## D. Verhuizen

Verhuizen moet gebeuren via de buitenzijde van het gebouw met een ladderlift, nooit via de traphal en de lift.

Indien het in- en uitrijden van de garage belemmerd wordt dient men de andere bewoners drie dagen op voorhand te verwittigen door een bericht uit te hangen in de liften en op de toegangsdeur van de garage in de gang.

## E. Voorgevel

Het uitzicht van de voorgevel mag niet gewijzigd worden. Nieuwe ramen moeten de vorm en kleur hebben van de oorspronkelijke.

Schotelantennes mogen niet bevestigd worden aan de voor- en achtergevel.

## F. Commerciële activiteiten

De appartementen dienen als private woning. In sommige gevallen kunnen erbare handelsactiviteiten worden toegestaan onder voorwaarde dat zij geen overlast veroorzaken aan de andere bewoners van het gebouw.

## G. Huisdieren

Een beperkt aantal klassieke huisdieren mogen gehouden worden.

Van de eigenaars van huisdieren wordt verwacht dat hun dieren proper en vooral zindelijk zijn zodat er geen sporen van accidentjes te vinden zijn in de hal of gang.

# Reglement van inwendige orde

## H. Huisvuil

Omdat de stad Antwerpen het afval gescheiden ophaalt zijn de vuilschuiven buiten gebruik.

Gelieve uw huisvuil in de juiste containers te deponeren.

Blauwe containers voor papier en karton (gelieve dozen kapot te scheuren a.u.b.).

Plastiek en metalen blikjes in de blauwe zakken. Indien de zak vol is, verwijderen en vervangen door de aanwezige reservezak.

Het restafval moet goed verpakt in de daartoe bestemde container gedeponeerd worden.

Het huisvuil wordt door de stad opgehaald in de nacht van dinsdag op woensdag (behalve op feestdagen).

Gevaarlijke goederen (vloeistoffen, verven ...) mogen nooit in een container gegooid worden maar moet u persoonlijk naar het containerpark brengen.

Ook glazen flessen en bokalen horen NIET thuis in de containers en mogen ook niet gedropt worden naast de containers maar moet U naar de openbare glascontainers brengen, de dichtstbijzijnde container bevindt zich juist achter de hoek in de Populierenlaan.

Voor groot huisvuil dient door de betrokken bewoner zelf contact opgenomen te worden met de diensten van de Stad Antwerpen.

## I. Garage

De garage is alleen toegankelijk voor personen die over een standplaats beschikken.

De garage is ook geen uitgang voor de bewoners van het gebouw.

De ijzeren deur in de garage naar het gebouw moet voor de brandveiligheid steeds gesloten blijven maar nooit op slot (nooduitgang).

Parkeren mag enkel op de aangeduide plaatsen. Twee auto's op één parkeerplaats is niet toegelaten. De eigenaars van auto's en/of bromfietsen en motors worden verzocht het draaien van de motor (en het produceren van uitlaatgassen) tot het minimum te beperken zodat de bewoners op de laagst gelegen verdiepingen hiervan geen hinder zouden ondervinden.

Onderhoudswerken aan gemotoriseerde voertuigen worden zo ver als mogelijk van het gebouw uitgevoerd om alle mogelijke lawaai- en geurhinder te vermijden.

Gelieve de snelheid in de garage te beperken tot +/- 5km/u

# Reglement van inwendige orde

Bij het gebruik van de wasplaats :

- Opletten voor wateroverlast
- Na gebruik de kraan sluiten (in de opvangput is een automatische pomp geplaatst dat het water verplaatst naar de riolering) De pomp kan enkel water verplaatsen (geen vaste stoffen; papier, plastic of vast vuil)
- Alles proper achter laten
- Het licht doven

## J. Garagepoort

- Voor de personen die over een afstandsbediening beschikken:

*Bij het buiten rijden:*

Beneden aan de oprit drukt U op de zender om de poort te openen. Zolang U onder de poort staat zal deze zich niet sluiten en kan U zich ten volle concentreren op de voetgangers, de aankomende fietsers, brommers op het fietspad en het verkeer op de baan. De poort sluit automatisch na het wegrijden.

*Bij het binnenrijden:*

U rijdt tot aan de poort, opletten voor de voetgangers, de fietsers en brommers op het fietspad, en drukt op de zender om de poort te openen, nadat U bent binnengereeden sluit de poort automatisch.

- De personen die niet over een zender beschikken moeten gebruik maken van de sleutel van de garage bij het binnenrijden.  
Voor het buiten rijden kan U gebruik maken van de koord onderaan de oprit of de drukknop aan de toegangsdeur naar de garage.  
Verder gelden dezelfde opmerkingen als voor degene die met een afstandsbediening werken.

## K. Dak van de garage

Het dak van de garage is geen vuilstort en zeker geen grote asbak.

Het werpen van sigarettenpeuken uit het raam kan brand veroorzaken in onderliggende appartementen en is dus ten strengste verboden.

Gelieve uit respect, uit veiligheidsoverwegingen en om schade aan het dak te voorkomen dus nooit iets uit het raam van uw appartement naar beneden te gooien.

# Reglement van inwendige orde

## L. Verbouwingswerken

Voor de aanvang van verbouwingswerken in de appartementen dient er voorafgaandelijk contact te worden opgenomen met de syndicus.

Het handelt hier meer bepaald om zaken zoals het uitbreken van muren, aansluitingen aan gemeenschappelijke aan- of afvoeren,...

Ingeval van twijfel kan U hier omtrent best de syndicus contacteren.

Bij verbouwingswerken dient men er zorg voor te dragen dat de gemeenschappelijke delen niet vervuild of beschadigd worden.

Het is niet toegestaan verbouwingswerken uit te voeren op zon- en feestdagen en tussen 21.00u en 8.00u.

Wie schade veroorzaakt aan de gemeenschappelijke delen van het gebouw o.a. de hal, voordeur, gang, containers, garage of garagepoort is hiervoor aansprakelijk en zal de kosten die hieruit voortvloeien moeten dragen.

Het plaatsen van alle soorten gassen in flessen (butaan, propaan, en dergelijke is verboden in het gebouw. Het is niet toegestaan om ontvlambare producten te stockeren in de garages, privatieve-en gemeenschappelijke delen.

Opgemaakt te Antwerpen, 08/01/2013

## **REGLEMENT VAN INWENDIGE ORDE**

**VME Jan Van Rijswijcklaan 275, 2020 ANTWERPEN**

**BAV 30.04.2013**

Voor akkoord,

Datum:

Naam verhuurder

Naam huurder

Appartement :

Handtekening :

Handtekening