



ETUDE
DE

Me A. SNYERS D'ATTENHOVEN

NOTAIRE

AVENUE LOUISE 131a

1050 BRUXELLES

ENTREPRISES AMELINCKX

Résidence

"FORUM - BLOC F"

CHARTRE DE L'IMMEUBLE

Règlement de Copropriété

L'AN MIL NEUF CENT SEPTANTE-DEUX, 17/11/72.

Le quatorze novembre,

Par devant Nous, Maître Albert SNYERS d'ATTENHOVEN,
Notaire de résidence à Bruxelles,

A COMPARU :

La Société Anonyme "BOUWBEDRIJF AMELINCKX", en français "ENTREPRISES AMELINCKX", dont le siège social est établi à Antwerpen, Dambruggestraat, numéro 306.

Constituée sous la forme de société de personnes à responsabilité limitée et sous la dénomination "Entreprises générales François AMELINCKX", suivant l'acte reçu par Maître Van Migem, Notaire de résidence à Antwerpen, le dix mai mil neuf cent trente-huit, publié aux annexes au Moniteur Belge du vingt-neuf mai suivant, sous le numéro 8848.

La raison sociale a été changée en la raison sociale actuelle suivant l'acte reçu par le Notaire Van Winckel à Antwerpen, le vingt-quatre mars mil neuf cent cinquante-huit, publié aux annexes au Moniteur Belge du douze avril suivant, sous le numéro 7117.

Ladite société de personnes à responsabilité limitée a été transformée en société anonyme par l'assemblée générale extraordinaire des actionnaires de la société, tenue le vingt-neuf décembre mil neuf cent soixante-cinq, dont le procès-verbal a été dressé par le Notaire Paul Smet à Antwerpen et publié aux annexes au Moniteur Belge du quatorze janvier mil neuf cent soixante-six, sous le numéro 1163.

Les statuts ont été modifiés par décision de l'assemblée générale extraordinaire des actionnaires de la société, tenue le treize décembre mil neuf cent soixante-six et dont le procès-verbal a été dressé par Maître Paul Smet, Notaire à Antwerpen, publié aux annexes au Moniteur Belge du vingt-quatre décembre mil neuf cent soixante-six, sous le numéro 37226. Cette assemblée générale a prolongé la durée de la société jusqu'au treize décembre mil neuf cent nonante-six.

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

Ladite société ici représentée par :

Monsieur Renaat BLIJWEERT, Administrateur-Délégué,
Directeur Général de la Société, demeurant à Bruxelles, Square Marguerite, numéro 10.

Agissant en vertu des pouvoirs lui conférés par dé-

cision de l'Assemblée Générale des actionnaires dont le procès-verbal a été dressé par le Notaire Léon Verbruggen à Bruxelles le quinze juin mil neuf cent septante, publié aux annexes au Moniteur Belge du deux juillet suivant sous le numéro 2026-4, ainsi qu'en vertu de la décision du Conseil d'Administration du cinq juillet mil neuf cent septante-et-un, publié aux annexes au Moniteur Belge du vingt-trois septembre mil neuf cent septante-et-un, sous le numéro 2691-2.

Laquelle comparante, par l'organe de son représentant, a requis le Notaire soussigné de dresser ainsi qu'il suit l'acte de base d'un immeuble à appartements multiples dénommé "FORUM-BLOC F" situé à Bruxelles deuxième district.

EXPOSE.

1.- La société comparante est propriétaire du bien ci-après décrit :

VILLE DE BRUXELLES (deuxième district)

Une parcelle de terrain à bâtir située à front de l'avenue du Forum, dont la voirie est exécutée partiellement contenant en superficie selon le plan ci-après vanté, un hectare quinze ares quarante-et-un centiares, paraissant actuellement cadastrée Section A, partie du numéro 225 H et antérieurement cadastrée Section A numéros 181 b partie, 182 d partie, 189 c partie, 217 b partie, 218 partie, 219 partie, 225 partie, 227 m partie et 228 g partie.

PLAN.

Cette parcelle dépend de l'ensemble urbanistique connu sous le nom "Parc du Forum"; elle constitue l'assiette du bloc F de cet ensemble et forme le lot trois figuré sous liseré jaune au plan de division, dressé en date du sept juillet mil neuf cent septante-et-un, par Monsieur Frans Draps, architecte, demeurant à Wemmel, 10, Clos des Faisans, ledit plan demeuré annexé à l'acte de division reçu par le Notaire van der Vorst d'Ixelles, en date du trente décembre mil neuf cent septante-et-un, et dont il sera question ci-après.

ORIGINE DE PROPRIETE.

La société comparante est propriétaire de la parcelle de terrain prédécrite pour l'avoir acquise de la société anonyme "Société d'Etudes et de Réalisations Immobilières" en abrégé "Etrimo" sous concordat à Bruxelles, aux termes d'un acte reçu par le Notaire Albert Snyers d'Attenhoven soussigné et le Notaire van der Vorst à Ixelles en date du quatorze janvier mil neuf cent septante-deux, transcrit au troisième bureau des Hypothèques de Bruxelles le dix-sept

janvier suivant, volume 7126, numéro 22.

Le terrain dont provient ladite parcelle avant fait l'objet d'un acte de division reçu par le Notaire van der Vorst prénommé en date du trente décembre mil neuf cent septante-et-un, transcrit au troisième bureau des Hypothèques de Bruxelles, le dix février mil neuf cent septante-deux, volume 7120, numéro 12.

La société "Etrimo" était propriétaire du terrain prédécrit, pour l'avoir acquis sous plus grande contenance, de la Ville de Bruxelles, aux termes d'un acte de vente reçu le huit octobre mil neuf cent soixante-quatre, par le Notaire Francis Huylebrouck à Bruxelles et le Notaire Jacques Van Wetter, ayant résidé à Ixelles, à la société anonyme "Société de Promotion pour l'Aménagement du Quartier du Forum" à Bruxelles, suivi d'un acte de déclaration de command au profit de la Société Anonyme Etrimo prénommée, reçu le même jour, par le dit Notaire Huylebrouck, le tout transcrit au troisième bureau des Hypothèques de Bruxelles, le cinq novembre suivant, volume 5880, numéro 1.

La Ville de Bruxelles était propriétaire des dits biens, savoir :

A.- De la parcelle ayant été cadastrée Section A, numéro 182 D partie, pour l'avoir acquise sous plus grande contenance de l'Etat Belge, suivant convention du vingt-et-un mars mil neuf cent vingt-sept, conclue par application de la loi du dix-neuf juillet mil neuf cent vingt-six entre l'Etat Belge et la Ville de Bruxelles, relative à la mise en valeur des terrains du Heysel, transcrite au troisième bureau des Hypothèques de Bruxelles, le trente juillet mil neuf cent vingt-sept, volume 1392, numéro 1.

B.- De la parcelle ayant été cadastrée Section A, numéro 189 c partie, pour l'avoir acquise sous plus grande contenance de Monsieur Pierre-Jean Coeckelberghs, veuf de dame Rosalie Moreen, né à Tirlemont le treize février mil huit cent septante-huit, aux termes d'un jugement rendu le vingt-huit avril mil neuf cent cinquante-six par Monsieur le Juge de Paix de complément du quatrième Canton de Bruxelles, transcrit au troisième bureau des Hypothèques de Bruxelles, le neuf mai mil neuf cent cinquante-six, volume 4660, numéro 17.

Ordonnance d'envoi en possession rendue le vingt-trois juin mil neuf cent cinquante-six.

C.- Des parcelles ayant été cadastrées Section A, numéros 227 m partie, 228 g partie et 181 b partie pour les avoir acquises avec d'autres et sous plus grande contenance

de 1^o Monsieur Jacques-Paul-Marie-Léon Moyersoën, Notaire, né à Alost, le dix-neuf février mil neuf cent dix-neuf et 2^o de son épouse Madame François-Marguerite-Georgette-Bertha-Nathalie Bouckaert, née à Gand, le dix juillet mil neuf cent vingt-trois, aux termes d'un jugement rendu le dix-neuf octobre mil neuf cent cinquante-six, par Monsieur le Juge de Paix de complément du quatrième Canton de Bruxelles, transcrit au troisième bureau des Hypothèques à Bruxelles, le six novembre mil neuf cent cinquante-six, volume 4719, numéro 17.

Ordonnance d'envoi en possession rendue le quatorze décembre mil neuf cent cinquante-six.

D.- Des parcelles ayant été cadastrées Section A, numéros 219 partie et 225 partie, pour les avoir acquises avec d'autres et sous plus grande contenance, de Monsieur François-Henri Moerenhout, né à Laeken, le dix-sept juin mil huit cent quatre-vingt-trois, aux termes d'un acte administratif de cession passé par devant Monsieur Van de Meulebroeck, Bourgmestre de la Ville de Bruxelles, le six juillet mil neuf cent cinquante-cinq, transcrit au troisième bureau des Hypothèques à Bruxelles, le quinze juillet mil neuf cent cinquante-cinq, volume 4560, numéro 6.

Le cédant était propriétaire des biens cédés pour les avoir acquis aux termes d'un acte de partage reçu par Maître Troukens, Notaire à Strombeek-Bever, le trois décembre mil neuf cent cinquante-deux, transcrit au troisième bureau des Hypothèques de Bruxelles, le trente décembre suivant, volume 4250, numéro 4.

E.- De la parcelle ayant été cadastrée Section A, numéro 218 partie, pour l'avoir acquise sous plus grande contenance de 1^o Madame Marie-Cornella Asselberghs, née à Anvers, le huit avril mil huit cent septante-neuf, veuve de Monsieur Arthur Prick, 2^o Madame Elise-Françoise-Marie Prick, née à Bruxelles, le vingt-six mai mil neuf cent trois, épouse de Monsieur Jules Van Oncem, 3^o Madame Marthe-Marie-Cornélie Prick, née à Bruxelles le vingt-trois décembre mil neuf cent huit, épouse de Monsieur Henri de Neeff, aux termes d'un acte administratif de cession passé par devant Monsieur Lucien Cooremans, Bourgmestre de la Ville de Bruxelles, le vingt-trois novembre mil neuf cent cinquante-six, transcrit au troisième bureau des Hypothèques de Bruxelles, le trois décembre suivant, volume 4734, numéro 1.

Les époux Arthur Prick-Marie Asselberghs, mariés sous le régime de la communauté universelle, étaient propriétaires du bien depuis mil neuf cent huit.

Monsieur Arthur Prick est décédé le vingt-sept mars mil neuf cent cinquante-six, sa succession étant recueillie par sa veuve pour deux/huitièmes en pleine propriété et deux/huitièmes en usufruit et par ses enfants Mesdames Elise et Marthe Prick, chacune pour deux/huitièmes en pleine propriété et un/seizième en nue-propriété.

F.- De la parcelle ayant été cadastrée Section A, numéro 217 b partie, pour l'avoir acquise avec d'autres et sous plus grande contenance de la Commission d'Assistance publique de Bruxelles, aux termes d'un acte administratif de cession passé par devant Monsieur Lucien Cooremans, Bourgmestre de la Ville de Bruxelles, le vingt-neuf janvier mil neuf cent cinquante-sept, transcrit au troisième bureau des Hypothèques de Bruxelles, le quinze février suivant, volume 4752, numéro 20.

La cédante était propriétaire à la suite d'une possession paisible et publique, non équivoque et non interrompue depuis plus de trente ans.

2.- La société comparante a décidé de construire sur ce terrain un complexe immobilier à appartements multiples soumis au régime de la copropriété et de l'indivision forcée.

Ce complexe sera dénommé "FORUM-BLOC F".

3.- La société comparante a fait établir par Monsieur Peeters, architecte, dont les bureaux sont établis à Antwerpen, 71 Molenstraat, les plans, métrés et descriptions dudit immeuble.

4.- Le permis de bâtir a été délivré par le Collège des Bourgmestre et Echevins de la Ville de Bruxelles, en date du six octobre mil neuf cent septante-deux, aux conditions précisées à l'article 9 du cahier des Charges particulier ci-après et porte le numéro T.P. 17 F/72.

5.- La société comparante a requis le Notaire sous-signé de dresser le présent acte de base destiné à mettre l'immeuble à ériger sous le régime de la loi du huit juillet mil neuf cent vingt-quatre sur la copropriété et l'indivision forcée.

Cet acte de base qui constitue le foyer juridique de l'opération est rédigé comme suit :

Titre I.- Analyse des Plans - Description des parties communes et privatives ;

Titre II.- Charte de l'immeuble ;

Section I.- Acte de Base ;

Section II.- Cahier des Charges particulier ;

Section III.- Cahier des Charges régissant le contrat d'entreprise de la société anonyme "Entreprises AMELINCKX" ;

Section IV.- Règlement de copropriété.

TITRE I.

ANALYSE DES PLANS.

DESCRIPTION DES PARTIES COMMUNES ET PRIVATIVES.

Comme dit ci-avant, la société comparante a fait établir les plans de construction de l'immeuble à appartements multiples dénommé "FORUM-BLOC F", par les soins de Monsieur Peeters, architecte, dont les bureaux sont établis à Antwerpen, Molenstraat, numéro 71.

Ces plans sont ci-après décrits. Ils resteront annexés au présent acte, signés par la comparante et Nous Notaire.

1.- Plan d'implantation (numéro 3-1-0)

Ce plan représente l'implantation du bâtiment à ériger.

Il comprend à titre indicatif :

- l'emplacement du bâtiment.
- les emplacements des parkings-jour pour voitures avec les voies d'accès.
- le schéma des plantations et ouvrages formant la partie du parc où est implanté l'immeuble à ériger, délimitée par l'avenue du Forum en cours d'achèvement et les autres parcelles du Parc du Forum.

II.- Plan du deuxième sous-sol (numéro 3-2-0)

On y remarque :

a) des parties communes

Les galeries internes desservant les garages et les caves, les cages d'ascenseurs, les cages d'escaliers, les caves concierges portant les numéros cent vingt-huit (128) et deux cent vingt (220), les emplacements motos, les gaines d'aération, divers dégagements et couloirs, l'aire de roulage.

b) des parties privatives :

- soixante-quatre (64) garages box numérotés :

a) Box à deux : GB soixante-huit (68) et soixante-neuf (69), septante-deux (72) et septante-trois (73), septante-quatre (74) et septante-cinq (75), quatre-vingts (80) et quatre-vingt-un (81).

b) Box : GB septante (70) et septante-et-un (71), septante-six (76) à septante-neuf (79) inclus, quatre-vingt-deux (82) à quatre-vingt-huit (88) inclus, quatre-vingt-neuf (89) à cent-huit (108) inclus et cent quinze (115) à cent trente-sept (137) inclus.

Les dits garages comprenant chacun :

1) en propriété privative et exclusive :

Le garage-box proprement dit avec son volet

(divers de ces garages constituant des box à deux avec volet commun).

- 2) en copropriété et indivision forcée :
trois/dix millièmes des parties communes dont le terrain.
- sept (7) garages-peinture numérotés de cent-neuf (109) à cent quatorze (114) inclus et numéro cent trente-huit (138), comprenant chacun :
 - 1) en propriété privative et exclusive :
Le garage-peinture proprement dit.
 - 2) en copropriété et indivision forcée :
deux/dix millièmes des parties communes dont le terrain.

- cent quatre-vingt-deux (182) caves numérotées de cinquante-trois (53) à cent vingt-sept (127) inclus, de cent vingt-neuf (129) à deux cent dix-neuf (219) inclus et de deux cent vingt-et-un (221) à deux cent trente-six (236) inclus.

III.- Plan du premier sous-sol (numéro 3-3-0)

On y remarque :

- a) des parties communes :
Les galeries internes desservant les garages, les caves, les cages d'ascenseurs, les cages d'escaliers, les cabines Haute Tension et Basse Tension, les locaux vide-poubelles, le local pour vélos et sa rampe d'accès, le local réserve containers, les différents sas donnant accès aux dits locaux, les gaines d'aération, divers dégagements et couloirs, les emplacements motos, l'aire de roulage et les ascenseurs.
- b) des parties privatives :
- cinquante-neuf (59) garages-box numérotés :
 - a) Box à deux : GB un (1) et deux (2), quatre (4) et cinq (5), six (6) et sept (7), douze (12) et treize (13), quatorze (14) et quinze (15).
 - b) box : GB trois (3), huit (8) à onze (11) inclus, seize (16) à trente-sept (37) inclus, quarante-quatre (44) à soixante-cinq (65) inclus.
- Les dits garages comprenant chacun :
- 1) en propriété privative et exclusive :
Le garage-box proprement dit avec son volet (divers de ces garages constituant des box à deux avec volet commun).
 - 2) en copropriété et indivision forcée :
Trois/dix millièmes des parties communes, dont le terrain.

- huit (8) garages-peinture numérotés de trente-huit (38) à quarante-trois (43) inclus, soixante-six (66) et soixante-sept (67), comprenant chacun :

1) en propriété privative et exclusive :

Le garage-peinture proprement dit.

2) en copropriété et indivision forcée :

deux/dix millièmes des parties communes, dont le terrain.

- quatorze (14) locaux de réserve numérotés de un (1) à quatorze (14) inclus, comprenant chacun :

1) en propriété privative et exclusive :

Le local de réserve proprement dit avec sa porte.

2) en copropriété et indivision forcée :

- les locaux de réserve numéros un, trois, quatre, dix et onze, chacun : trois/dix millièmes des parties communes dont le terrain.

- les locaux de réserve numéros deux, cinq, six et douze, chacun : deux/dix millièmes des parties communes dont le terrain.

- les locaux de réserve numéros sept, huit, neuf et quatorze, chacun : quatre/dix millièmes des parties communes dont le terrain.

- le local numéro treize : un/dix millième des dites parties communes.

- cinquante-deux (52) caves numérotées de un (1) à cinquante-deux (52) inclus. Les feuilles de porte des caves sont à claire-voie.

IV.- Plan du rez-de-chaussée (numéro 3-4-0)

On y remarque :

a) des parties communes :

Partie du terrain commun avec les aires de roulage et de stationnement à titre indicatif, les bacs à fleurs, les halls d'entrée A et B avec leurs sas et dégagements, les cages d'ascenseurs et d'escaliers dont les escaliers de secours, le local pour voitures d'enfants, divers emplacements pour compteurs et les deux conciergeries;

- la conciergerie numéro un, situé côté parc, comprenant :

Un hall d'entrée avec placard et débarras avec accès vide-poubelles, un living avec terrasse, une cuisine, une salle de bains avec W.C. et deux chambres.

- la conciergerie numéro deux, située côté avenue, comprenant :

Un hall d'entrée avec débarras, accès vide-poubel-

les, un living, une cuisine, une salle de bains avec W.C., et une chambre avec placard.

b) des parties privatives :

- le studio "r A" situé côté parc, comprenant :

1) en propriété privative et exclusive :

Un hall d'entrée avec débarras, accès vide-poubelles et placard, un living avec coin à dormir, une cuisine, une salle de bains et un W.C., le dit studio ne comportant pas de conduit de fumée.

2) en copropriété et indivision forcée :

Les vingt-trois/dix millièmes des parties communes dont le terrain.

- l'appartement "r B" situé côté parc, comprenant :

1) en propriété privative et exclusive :

Un hall de jour avec placard, un living avec terrasse, une cuisine avec accès vide-poubelles, un hall de nuit, trois chambres, une salle de bains avec W.C. et un W.C.

2) en copropriété et indivision forcée :

Les cinquante/dix millièmes des parties communes dont le terrain.

- L'appartement "r C" situé côté avenue, comprenant :

1) en propriété privative et exclusive :

Un hall d'entrée avec placard et accès vide-poubelles, un living, une cuisine, une chambre, une salle de bains et un W.C.

2) en copropriété et indivision forcée :

Les trente-trois/dix millièmes des parties communes dont le terrain.

- Le studio "r D" situé côté avenue, comprenant :

1) en propriété privative et exclusive :

Un hall d'entrée avec débarras et accès vide-poubelles et placard, un living avec coin à dormir, une cuisine, une salle de bains avec W.C., le dit studio ne comportant pas de conduit de fumée.

2) en copropriété et indivision forcée :

Les dix-neuf/dix millièmes des parties communes dont le terrain.

- Le studio "r E" situé côté avenue, comprenant :

1) en propriété privative et exclusive :

Un hall d'entrée avec débarras, accès vide-poubelles et placard, un living avec coin à dormir, une cuisine, une salle de bains et un W.C., le dit studio ne comportant pas de conduit de fumée.

- 2) en copropriété et indivision forcée :
Les vingt-deux/dix millièmes des parties communes dont le terrain.
- Le studio "r F" situé côté parc, comprenant :
- 1) en propriété privative et exclusive :
Un hall d'entrée avec débarras et accès vide-poubelles, un living avec coin à dormir avec placard, une cuisine, une salle de bains avec W.C., le dit studio ne comportant pas de conduit de fumée.
- 2) en copropriété et indivision forcée :
Les vingt-cinq/dix millièmes des parties communes dont le terrain.
- Le studio "r I" situé côté avenue, comprenant :
- 1) en propriété privative et exclusive :
Un hall d'entrée avec débarras et accès vide-poubelles et placard, un living avec coin à dormir, une cuisine, une salle de bains et un W.C., le dit studio ne comportant pas de conduit de fumée.
- 2) en copropriété et indivision forcée :
Les vingt-deux/dix millièmes des parties communes dont le terrain.
- L'appartement "r J" situé côté avenue, comprenant :
- 1) en propriété privative et exclusive :
Un hall de jour avec placard, un living avec terrasse en pignon, une cuisine avec accès vide-poubelles, un hall de nuit avec débarras, trois chambres, une salle de bains avec W.C. et un W.C.
- 2) en copropriété et indivision forcée :
Les cinquante-neuf/dix millièmes des parties communes dont le terrain.
- L'appartement "r K" situé côté parc, comprenant :
- 1) en propriété privative et exclusive :
Un hall de jour avec placard, un living avec terrasse en pignon, une cuisine avec accès vide-poubelles, un hall de nuit avec débarras, trois chambres, une salle de bains avec W.C. et un W.C., la chambre deux avec douche et débarras.
- 2) en copropriété et indivision forcée :
Les septante-trois/dix millièmes des parties communes dont le terrain.
- V.- Plan de l'Etage-type (Niveaux un à treize et quinze et seize) (numéro 3-5-0)
On y remarque :

a) des parties communes :

Les cages d'ascenseurs et d'escaliers dont les escaliers de secours, les sas et les halls communs.

b) des parties privatives :

- L'appartement " A " situé côté parc, comprenant:

1) en propriété privative et exclusive :

Un hall de jour avec placard, un living, une cuisine avec accès vide-poubelles, un hall de nuit, deux chambres, une salle de bains et un W.C., terrasse accessible par le living, la cuisine et la chambre numéro un.

2) en copropriété et indivision forcée :

Les quarante-neuf/dix millièmes des parties communes dont le terrain.

- L'appartement " B " situé côté parc, comprenant:

1) en propriété privative et exclusive :

Un hall de jour avec placard, un living, une cuisine avec accès vide-poubelles, un hall de nuit, trois chambres, une salle de bains avec W.C., un W.C., terrasse accessible par le living, la cuisine et la chambre numéro un.

2) en copropriété et indivision forcée :

Les cinquante-deux/dix millièmes des parties communes dont le terrain.

- L'appartement " C " situé côté avenue, comprenant :

1) en propriété privative et exclusive :

Un hall d'entrée avec placard et accès vide-poubelles, un living, une cuisine, une chambre, une salle de bains et un W.C., terrasse accessible par le living et la cuisine.

2) en copropriété et indivision forcée :

Les trente-quatre/dix millièmes des parties communes dont le terrain.

- Le studio " D " situé côté avenue, comprenant :

1) en propriété privative et exclusive :

Un hall d'entrée avec débarras, placard, et accès vide-poubelles, un living avec coin à dormir, une cuisine, une salle de bains avec W.C., le dit studio ne comportant pas de conduit de fumée, terrasse accessible par le living.

2) en copropriété et indivision forcée :

Les vingt-et-un/dix millièmes des parties communes dont le terrain.

- L'appartement " E " situé côté avenue, comprenant :

1) en propriété privative et exclusive :

Un hall de jour avec placard, un living, une cuisine avec accès vide-poubelles, un hall de nuit avec débarras, deux chambres, une salle de bains et un W.C., terrasse accessible par le living, la cuisine et la chambre numéro un.

2) en copropriété et indivision forcée :

Les quarante-sept/dix millièmes des parties communes dont le terrain.

- L'appartement " F " situé côté parc et côté avenue, comprenant :

1) en propriété privative et exclusive :

Un hall de jour avec débarras et placards, un living, une cuisine avec accès vide-poubelles, un hall de nuit, deux chambres, une salle de bains et un W.C., deux terrasses accessibles, l'une par la chambre numéro un, l'autre par le living et la cuisine.

2) en copropriété et indivision forcée :

Les cinquante-trois/dix millièmes des parties communes dont le terrain.

- L'appartement " G " situé côté parc et côté avenue, comprenant :

1) en propriété privative et exclusive :

Un hall de jour avec placards et accès vide-poubelles, un living, une cuisine, un hall de nuit, deux chambres, une salle de bains et un W.C., deux terrasses accessibles, l'une par la chambre numéro un, l'autre par le living et la cuisine.

2) en copropriété et indivision forcée :

Les cinquante-deux/dix millièmes des parties communes dont le terrain.

- Le studio " H " situé côté avenue, comprenant :

1) en propriété privative et exclusive :

Un hall d'entrée avec accès vide-poubelles, un living avec coin à dormir et placard, une cuisine, une salle de bains avec W.C., le dit studio ne comportant pas de conduit de fumée, terrasse accessible par le living.

2) en copropriété et indivision forcée :

Les vingt/dix millièmes des parties communes dont le terrain.

- L'appartement " I " situé côté avenue, comprenant :

1) en propriété privative et exclusive :

Un hall de jour avec placard, un living, une

cuisine avec accès vide-poubelles, un hall de nuit, deux chambres, une salle de bains et un W.C., terrasse accessible par le living, la cuisine et la chambre numéro un.

2) en copropriété et indivision forcée :

Les quarante-huit/dix millièmes des parties communes dont le terrain.

- L'appartement " J " situé côté avenue, comprenant :

1) en propriété privative et exclusive :

Un hall de jour avec placard, un living, une cuisine avec accès vide-poubelles, un hall de nuit avec débarras, trois chambres, une salle de bains avec W.C., un W.C. deux terrasses accessibles, l'une par le living et la chambre numéro un, l'autre par la cuisine et le living.

2) en copropriété et indivision forcée :

Les soixante-et-un/dix millièmes des parties communes dont le terrain.

- L'appartement " K " situé côté parc, comprenant :

1) en propriété privative et exclusive :

Un hall de jour avec placard, un living une cuisine avec débarras et accès vide-poubelles, un hall de nuit avec débarras, trois chambres, une salle de bains avec W.C., un W.C., deux terrasses accessibles, l'une par la chambre numéro un, l'autre par le living et la cuisine.

2) en copropriété et indivision forcée :

Les soixante-deux/dix millièmes des parties communes dont le terrain.

- L'appartement " L ", situé côté parc, comprenant :

1) en propriété privative et exclusive :

Un hall de jour avec placard, un living, une cuisine avec accès vide-poubelles, un hall de nuit, une chambre, une salle de bains et un W.C., terrasse accessible par le living, la cuisine et la chambre.

2) en copropriété et indivision forcée :

Les quarante/dix millièmes des parties communes dont le terrain.

- Le studio " M " situé côté parc, comprenant :

1) en propriété privative et exclusive :

Un hall d'entrée avec accès vide-poubelles, un living avec coin à dormir et placard, une cuisine, une salle de bains avec W.C., le dit studio ne comportant pas de conduit de fumée, terrasse accessible par le living.

2) en copropriété et indivision forcée :

Les vingt-et-un/dix millièmes des parties communes dont le terrain.

VI.- Plan du quatorzième étage (numéro 3-6-0)

On y remarque :

a) des parties communes :

Les cages d'ascenseurs et d'escaliers dont les escaliers de secours, les sas et halls communs.

b) des parties privatives :

- Les appartements A, B, C, E, F, G et I ainsi que les studios D, H, et M tels qu'ils sont décrits au plan numéro V, ci-dessus (Etage-type).

- Le bureau de dessin et appartement "JKL" situé côté parc et côté avenue et comprenant :

1) en propriété privative et exclusive :

Deux halls d'entrée et deux halls intérieurs, trois bureaux de dessin avec terrasse accessible par le bureau contigü à l'appartement " E 14 ", trois cuisines avec accès vide-poubelles, deux livings, un salon, deux chambres un débarras, trois salles de bains et trois W.C., une terrasse accessible par le bureau de dessin, les deux cuisines contigües, le living contigü à ces deux cuisines et une terrasse accessible par les deux chambres, l'autre living et l'autre cuisine.

2) en copropriété et indivision forcée :

Les cent soixante-trois/dix millièmes des parties communes dont le terrain.

VII.- Plan de l'Etage technique (numéro 3-7-0)

On y remarque :

a) des parties communes :

La toiture du seizième étage, les machineries des ascenseurs, les cages d'escaliers, les sas et halls communs, deux locaux réservés, les accès à la toiture.

b) des parties privatives :

- Le studio " A " situé côté parc, comprenant :

1) en propriété privative et exclusive :

Un hall d'entrée avec placard, un living, un sas avec débarras et accès vide-poubelles, une cuisine et une salle de bains avec W.C., le dit studio ne comportant pas de conduit de fumée, terrasse accessible par le living.

2) en copropriété et indivision forcée :

Les vingt-six/dix millièmes des parties communes dont le terrain.

- L'appartement " B " situé côté parc et côté avenue, comprenant :

- 1) en propriété privative et exclusive :
Un hall d'entrée, un living avec placard, une cuisine avec débarras et accès vide-poubelles, deux chambres dont la chambre un avec placards, une salle de bains avec W.C., terrasse accessible par le living.
- 2) en copropriété et indivision forcée :
Les quarante-huit/dix millièmes des parties communes dont le terrain.
 - Le studio " E " situé côté avenue, comprenant :
 - 1) en propriété privative et exclusive :
Un hall d'entrée avec placard, un living, une cuisine avec accès vide-poubelles, une salle de bains avec W.C., le dit studio ne comportant pas de conduit de fumée, terrasse accessible par le living.
 - 2) en copropriété et indivision forcée :
Les vingt-quatre/dix millièmes des parties communes dont le terrain.
 - Le studio " F " situé côté parc et côté avenue, comprenant :
 - 1) en propriété privative et exclusive :
Un hall d'entrée avec placard, un living avec coin à dormir, une cuisine avec débarras et accès vide-poubelles, un sas avec placard, une salle de bains avec W.C. le dit studio ne comportant pas de conduit de fumée, terrasse accessible par le living.
 - 2) en copropriété et indivision forcée :
Les trente-et-un/dix millièmes des parties communes dont le terrain.
 - Le studio " G " situé côté parc et côté avenue, comprenant :
 - 1) en propriété privative et exclusive :
Un hall d'entrée avec placard, accès vide-poubelles, un living avec coin à dormir, débarras, une cuisine, un sas avec placard, une salle de bains avec W.C., le dit studio ne comportant pas de conduit de fumée, terrasse accessible par le living.
 - 2) en copropriété et indivision forcée :
Les trente-cinq/dix millièmes des parties communes dont le terrain.
 - Le studio " I " situé côté avenue, comprenant :
 - 1) en propriété privative et exclusive :
Un hall d'entrée avec placard, un living, une cuisine avec débarras accès vide-poubelles, un sas avec placard, une salle de bains et un W.C., le dit studio ne com-

portant pas de conduit de fumée, terrasse accessible par le living.

2) en copropriété et indivision forcée :

Les trente-trois/dix millièmes des parties communes dont le terrain.

- L'appartement " K " situé côté parc et côté avenue, comprenant :

1) en propriété privative et exclusive :

Un hall d'entrée avec placard, un living avec débarras, une cuisine avec accès vide-poubelles, une chambre, une salle de bains et un W.C., terrasses accessibles par le living et dont une possède un débarras.

2) en copropriété et indivision forcée :

Les quarante-sept/dix millièmes des parties communes dont le terrain.

- Le studio " L " situé côté parc, comprenant :

1) en propriété privative et exclusive :

Un hall d'entrée avec débarras, accès vide-poubelles et placard, un living, une cuisine, une salle de bains avec W.C., le dit studio ne comportant pas de conduit de fumée, terrasse accessible par le living.

2) en copropriété et indivision forcée :

Les trente-et-un/dix millièmes des parties communes dont le terrain.

OBSERVATIONS.

1.- Parties communes

Sont parties communes, sur toute la hauteur du bâtiment, les gaines de ventilation, d'aération, de vide-poubelles, les tuyauteries servant à la descente des eaux de pluie et aux services sanitaires de l'immeuble, les conduites et les cheminées.

2.- Parties privatives - Caves.

Les caves n'ont pas de quotités dans les parties communes et sont les accessoires permanents des lots privatifs auxquels elles sont rattachées.

- o - o - o - o - o - o - o -

TITRE II.
"CHARTRE DE L'IMMEUBLE"
SECTION I.

ACTE DE BASE

Article 1.- Acte de Base - Cahier des Charges particulier - Cahier des Charges - Règlement de Copropriété - Traduction.

a) Le présent acte de base comprenant le Cahier des Charges, le Cahier des Charges Particulier, le Règlement de Copropriété et les plans précis, constitue avec le compromis, l'acte authentique de vente et le descriptif des travaux, la loi des parties.

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

c) Il est toutefois expressément convenu que toute clause de l'Acte de Base du Cahier des Charges du Règlement de Copropriété du compromis, de l'acte authentique de vente qui serait contraire aux dispositions de la loi du neuf juillet mil neuf cent septante-et-un réglementant la construction d'habitations et la vente d'habitations à construire ou en voie de construction et de l'Arrêté Royal du vingt-et-un octobre mil neuf cent septante-et-un portant exécution des articles 7, 8 et 12 de cette loi est réputée non écrite pour autant que les conventions entre parties tombent sous l'application de cette loi.

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

Article 2.- Réserve de mitoyenneté.

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

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

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

Article 3.-

Eventuelles cessions de terrain.

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

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

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

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

Article 4.-

Servitudes.

A.- Les lots privatifs et leurs quotités dans les parties communes (constructions et terrain) sont vendus aux acquéreurs avec le bénéfice ou la charge de toutes les servitudes qui peuvent y être inhérentes, actives ou passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues dont ils pourraient être avantagés ou grevés, sauf aux acquéreurs à faire valoir les unes à leur profit et à se défendre des autres, mais le tout à leurs frais, risques et périls, sans intervention de AMELINCKX ni recours contre lui.

B.- Servitudes particulières et conditions spéciales.

1° - Conditions spéciales résultant du titre de propriété :

L'acte de vente précité reçu le quatorze janvier mil neuf cent septante-deux par les Notaires Snyers d'Attenhoven soussigné et van der Vorst d'Ixelles contient les stipulations suivantes, ici littéralement reproduites :

" CONDITIONS.

" 1) La présente vente a lieu aux conditions générales et spéciales reprises au titre de propriété de la société venderesse (acte précité des Notaires Huylebrouck de Bruxelles et Van Wetter d'Ixelles, en date du huit octobre mil neuf cent soixante-quatre), ci-après textuellement reproduites :

"" CONDITIONS GENERALES.

"" Le bien prédécrit est vendu sans garantie aucune concernant les vices du sol ou du sous-sol, dans l'état et la situation où il se trouve actuellement, avec toutes les servitudes actives et passives, apparentes et occultes, continues et discontinues, qui peuvent ou pourraient l'avantager ou le grever, sauf à l'acquéreuse à s'en défendre et à profiter de celles actives s'il en existe le tout à ses frais, risques et périls, de manière que la venderesse ne puisse être recherchée ni inquiétée de ce chef, et sans que la présente énonciation puisse donner à des tiers plus de droits qu'il n'en serait régulièrement justifié par titres authentiques et non prescrits.

"" Le dit bien est également vendu sans garantie aucune de la contenance susexprimée dont le plus ou le moins, fût-il de plus d'un vingtième, fera profit ou perte pour l'acquéreuse.

"" L'acquéreuse devra se pourvoir auprès des autorités communales et de toutes autres autorités compétentes pour obtenir les autorisations nécessaires pour la bâtisse, suivre les alignements et les niveaux que donnent ces autorités et se conformer à toutes les prescriptions légales et à toutes les indications du Collège des Bourgmestre et Echevins de la Ville.

"" A ce sujet, l'acquéreuse reconnaît que la venderesse lui a rappelé les dispositions de la loi du vingt-neuf mars mil neuf cent soixante-deux, organique de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme ainsi que les prescriptions urbanistiques du plan d'aménagement du quartier du Mutsaard, dont le terrain fait partie, décrété par arrêté royal du vingt-huit mars mil neuf cent soixante et modifié par arrêté royal du vingt-sept septembre mil neuf cent soixante-deux.

"" CONDITIONS SPECIALES.

"" La présente vente est faite et acceptée aux clauses et conditions reprises dans le cahier des charges pour la vente des immeubles appartenant à la Ville, arrêté par le Conseil communal du vingt-cinq juillet mil neuf cent cinquante-cinq, dont une copie paraphée ne varietur par les parties et le Notaire, demeurera ci-annexée.

"" L'acquéreuse s'engage, par le seul fait de la vente, à construire sur ce terrain, un complexe de six blocs d'immeubles à appartements, représentant une superficie totale de plancher de plus ou moins quatre-vingt-sept mille mètres carrés (+ 87.000 m²) destiné uniquement

"" au logement.

"" L'avant-projet d'implantation et de construction a été admis par la Ville par décision du Collège du dix-neuf novembre mil neuf cent soixante-trois et par délibération du Conseil Communal du deux décembre mil neuf cent soixante-trois.

"" L'acquéreuse aura à se conformer à ce projet, dont un exemplaire se trouve ci-joint.

"" Les constructions devront avoir un réel caractère architectural et être implantées dans un parc de verdure. Elles comporteront des façades en pierre de France naturelle agrémentées de larges terrasses. Les halls d'entrée seront décorés et dallés de matériaux riches.

"" Du fait de l'environnement du terrain par un quartier de villas d'une certaine recherche, les constructions et les appartements devront avoir un standing suffisamment élevé pour ne pas nuire à la vente des terrains pour villas précitées. C'est donc la construction dite - classe moyenne - qui doit constituer la norme minima conformément aux plans ci-annexés. Les appartements auront une surface moyenne de quatre-vingt-sept mètres carrés (87 m²).

"" Les constructeurs s'engagent à adopter un système de chauffage propre à éviter au maximum la pollution de l'air.

"" L'acquéreuse s'engage à observer, à titre de servitude, au profit des voies publiques environnantes, une zone non aedificandi d'une profondeur de six mètres, le long de tout le développement de l'alignement intérieur de l'avenue du Forum.

"" L'obligation de bâtir prévue ci-dessus et à l'article onze du cahier général des charges pour la vente des immeubles appartenant à la Ville précitée, devra se réaliser comme suit :

"" - Le premier bloc à implanter sur l'avenue du Mutsaard suivant l'avant-projet d'implantation et désigné en A, devra être entamé dans la première année de la vente et achevé dans les deux années de la vente.

"" - Le deuxième bloc B devra être achevé dans les quatre années de la vente.

"" - Le troisième bloc C devra être achevé dans les six années de la vente.

"" - Le quatrième bloc D devra être achevé dans les sept années de la vente.

"" - Le cinquième bloc E devra être achevé dans

"" les huit années de la vente.

"" - Le sixième bloc F devra être achevé dans les dix années de la vente.

"" Les conditions de l'acte de l'autorisation de bâtir qui sera délivrée par le Collège, conformément à la loi du vingt-neuf mars mil neuf cent soixante-deux sur l'urbanisme, devront être strictement observées.

"" La Ville s'engage à construire, dans le délai le plus bref possible, l'avenue du Forum, dès qu'elle aura obtenu les subsides des ministères intéressés.

"" L'acquéreuse s'oblige de prendre à sa charge les taxes d'ouverture de rue, d'égout et de pavage qui seront appliquées pour l'avenue du Forum et de l'avenue Muts aard, pour la demi voirie relative au bien présentement vendu et ce conformément aux règlements-taxes d'ouverture de rue, d'égouts et de pavage, actuels et futurs.

"" Elle aura l'obligation d'en assurer le paiement par les acquéreurs d'appartements à titre de charge communes. Au fur et à mesure de la réception des blocs, les copropriétaires prendront en charge, au même titre que le parc et la chaufferie commune, leur part proportionnelle d'annuité suivant le tableau ci-après :

| <u>N°</u> | <u>Nombre de Logements</u> | <u>Surface</u> | <u>Nombre d'étages.</u> | <u>%</u> |
|-----------|----------------------------|----------------|-------------------------|----------|
| A | 174 | 14.750 | 14 | 17 % |
| B | 174 | 14.750 | 14 | 17 % |
| C | 174 | 14.750 | 14 | 17 % |
| D | 102 | 11.000 | 8 | 12 % |
| E | 174 | 14.750 | 14 | 17 % |
| F | 198 | 17.000 | 16 | 20 % |
| 996 | | 87.000 | - | 100 % |

"" Si avant les délais indiqués ci-dessus pour l'accomplissement des obligations de bâtir, les subsides ne sont pas accordés à la Ville, ou si pour d'autres motifs la Ville n'était pas à même de construire la voirie de l'avenue du Forum, l'acquéreuse s'engage à financer elle-même les travaux représentant la moitié de l'assiette de la voirie sur une largeur de vingt-et-un mètres et à les exécuter en se conformant au cahier des charges établi par la Ville. Dans ce cas, les taxes d'égout et de pavage à charge de l'acquéreuse pour l'avenue du Forum, ne seront pas exigées.

"" La charge résultant de ce financement en
 "" capital et intérêts sera supportée par l'acquéreuse qui
 "" paiera les frais. Les annuités seront à payer par les
 "" gérants respectifs à une des sociétés du groupe qui aura
 "" été chargé de ce financement.

"" Toutes les voiries intérieures ainsi que les
 "" parkings à l'intérieur de l'avenue du Forum sont à charge
 "" de l'acquéreuse, tant en ce qui concerne leur construction
 "" que leur entretien, leur éclairage et leur équipement.

"" L'acquéreuse reste tenue de respecter les rè-
 "" glements concernant l'établissement de canalisations et
 "" branchements d'eau, de gaz et d'électricité.

"" La partie non bâtie devra être aménagée par
 "" l'acquéreuse en parc privé convenablement planté et entre-
 "" tenu. En cas de vente des immeubles en copropriété, la
 "" charge d'entretien devra constituer une charge commune
 "" pour l'ensemble des propriétaires.

"" Pour l'application des obligations de bâtir,
 "" le terrain est censé divisé en six lots correspondant aux
 "" six bâtiments à construire, y compris le/sixième (1/6) du
 "" parc commun, les lots sont identifiés sur le plan ci-annexé.

"" En cas d'inexécution des obligations de bâtir
 "" dans les délais stipulés, l'acquéreuse paiera à titre de
 "" clause pénale, une amende de trois cent soixante-quatre
 "" mille cinq cent nonante-cinq francs (364.595.-) (cinq pour
 "" cent du sixième du terrain), par année de retard pour le
 "" ou les bâtiments non terminés dans le délai.

"" Au surplus, la Ville pourra, par application
 "" de l'article 26 du cahier des charges pour la vente des im-
 "" meubles de la Ville, poursuivre la résolution de la vente
 "" des divers terrains non bâtis suivant la fraction d'un/
 "" sixième par immeuble et en proportion de la surface-plancher
 "" attachée à chaque immeuble, comme défini ci-dessus, si le
 "" retard de bâtir est de plus de deux ans par bâtiment.

"" La société acquéreuse sera subrogée dans tous
 "" les droits et obligations de la société venderesse résultant
 "" des stipulations dudit acte, pour autant qu'elles soient
 "" toujours d'application, la société venderesse stipulant à
 "" ce sujet que de nouveaux accords sont intervenus avec la
 "" VILLE DE BRUXELLES quant aux délais de bâtir et aux amendes
 "" et sanctions prévues.

"" A cet égard, la société venderesse Nous a dé-
 "" claré qu'aux termes d'une lettre en date du douze octobre
 "" mil neuf cent septante-et-un, dont photocopie demeurera ci-
 "" annexée, la VILLE DE BRUXELLES a apporté aux conditions ci-

" dessus reproduites, les modifications suivantes, toutes les
 " autres conditions restant d'application;

" 1.- le Bloc F, objet de la présente vente, devra être
 " achevé dans les cinq ans à dater de la signature des
 " présentes.

" 2.- Il sera fait application pour le bloc F, de l'amen-
 " de de trois cent soixante-quatre mille cinq cent nonan-
 " te-cinq francs dont question ci-dessus, par année de re-
 " tard, amende exigible dès le premier jour de retard,
 " le début des délais étant fixé au jour de la signature
 " du présent acte authentique d'acquisition..."

" 3)- La présente vente est, en outre, consentie et
 " acceptée aux clauses et conditions contenues dans les docu-
 " ments suivants, sauf dérogations prévues au présent acte.

" 1.- Cahier des Charges pour la vente des immeu-
 " bles appartenant à la VILLE DE BRUXELLES, arrêté par le
 " Conseil Communal du vingt-cinq juillet mil neuf cent cin-
 " quante-cinq.

" 2.- Extrait des délibérations du Conseil Commu-
 " nal de Bruxelles en date du deux décembre mil neuf cent
 " soixante-trois.

" 3.- Protocole de l'état des conventions entre
 " la société venderesse et la société anonyme FINA, ayant son
 " siège à Bruxelles, 31-33, rue de la Loi, concernant la
 " centrale de chauffe du parc du Forum, tableau des index
 " dégressifs et photocopie de la lettre adressée par la so-
 " ciété FINA à la société acquéreuse, en date du treize jan-
 " vier mil neuf cent septante-deux et contenant dérogation
 " expresse au contenu desdites conventions..."

" ... 4.- Plan du parc, tel qu'il a été déposé à
 " la VILLE DE BRUXELLES et dont il y a lieu de respecter la
 " conception.

" 5.- Acte de Base des pavillons I-II-III-IV-V-
 " VI-VII-VIII-IX érigés sur le lot un du plan de division
 " précité.

" Ces actes ont été reçus, savoir :

" a) l'acte de base des pavillons I, II et III
 " par le Notaire Robert Verbruggen d'Anderlecht, en date du
 " douze janvier mil neuf cent soixante-cinq, transcrit au
 " troisième bureau des Hypothèques de Bruxelles, le onze fé-
 " vrier mil neuf cent soixante-cinq, volume 5896, numéro 16.

" b) l'acte de base des pavillons IV, V et VI,
 " par le Notaire Van Wetter d'Ixelles en date du vingt-et-un
 " août mil neuf cent soixante-sept, transcrit audit bureau
 " des Hypothèques, le quatre octobre mil neuf cent soixante-

" sept, volume 6400 numéro 2.

" c) l'acte de base des pavillons VII, VIII et IX par le Notaire Robert Verbruggen prénommé, en date du vingt-deux février mil neuf cent soixante-six, transcrit au dit bureau des Hypothèques le dix-sept mars mil neuf cent soixante-six, volume 6114 numéro 1.

" 6.- La clause insérée dans l'acte de vente de l'appartement numéro 60 du pavillon IV (acte de vente du trente juillet mil neuf cent soixante-neuf du Notaire Van Wetter prénommé) libellée comme suit :

" " La société ETRIMO renonce, en ce qui la concerne personnellement, à s'opposer à l'installation d'une pharmacie dans les biens présentement vendus.

" " La société ETRIMO s'engage à ne plus autoriser l'installation d'une pharmacie dans le parc du Forum.

" La société acquéreuse sera purement et simplement subrogée dans tous les droits et obligations découlant pour la société venderesse des stipulations et servitudes figurant dans les documents qui précèdent; elle reconnaît avoir parfaite connaissance des dites clauses et conditions pour avoir reçu copie des documents précités antérieurement aux présentes..."

"... La société acquéreuse s'oblige à imposer le respect des dites stipulations et conventions aux futurs acquéreurs de parties privatives dans les immeubles à construire sur le bien vendu et ce, dans les actes de base à réaliser.

" La clause ci-dessus ne préjudicie toutefois en rien aux droits découlant pour la société acquéreuse des conventions intervenues ou à intervenir entre elle et la société anonyme FINA précitée, la VILLE DE BRUXELLES ou autres parties intéressées.

" 4)- Les sociétés comparantes Nous ont requis, en outre d'acter les conventions suivantes directement intervenues entre elles :

" a) La conception et la réalisation du parc qui sera aménagé sur le terrain présentement vendu se feront par les soins de la société acquéreuse ou de tout mandataire à désigner par elle sans intervention des sociétés chargées de la conception et de la gestion des autres parcelles du parc du Forum.

" La société acquéreuse déclare à ce sujet qu'elle n'interviendra aucunement dans les frais pouvant résulter d'un droit d'auteur, intellectuel, artistique ou autres

" droits patrimoniaux quelconques résultant de l'établissement des plans du parc du Forum.

" Il y aura lieu toutefois de se conformer aux prescriptions émanant des autorités compétentes et de respecter la conception de base de l'ensemble du parc telle que celle-ci résulte du plan déposé à la Ville de Bruxelles.

" En ce qui concerne les frais de gestion et d'entretien de l'ensemble du parc, il est convenu que l'immeuble F qui sera érigé sur le bien présentement vendu n'y participera qu'à partir du moment où quatre-vingts pour cent des appartements le composant auront fait l'objet de la réception provisoire prévue par la loi, par leurs acquéreurs respectifs.

" b) La société acquéreuse se réserve le droit de désigner le gérant de l'immeuble F à ériger sur le bien présentement vendu.

" La gestion dudit immeuble se fera sans intervention de la société venderesse ni de la société chargée de la gérance des immeubles déjà construits.

2° - Cahier des Charges de la Ville de Bruxelles :
Le cahier des charges pour la vente des immeubles appartenant à la Ville de Bruxelles stipule notamment ce qui suit, ici littéralement reproduit :

" .. La Ville de Bruxelles se réserve la propriété des objets d'art, d'antiquité, d'histoire naturelle, de numismatique et des trésors qui viendraient à être découverts dans les immeubles vendus.

" Ces objets seront désignés par les délégués de la Ville qui prendront les mesures nécessaires pour leur conservation et leur enlèvement. Il en sera de même en cas de découverte de sépultures ou d'ossements humains. Les acquéreurs devront permettre la présence des délégués de la Ville sur les lieux.

" Le Collège se réserve le droit d'interdire l'établissement sur les terrains vendus ou dans les bâtiments qui y seront construits d'aucun commerce, industrie ou négoce qui serait de nature à incommoder les voisins par insalubrité ou autrement, notamment aucun magasin ou débit de houille, aucun établissement ayant le caractère spécial d'estaminet ou de débit de liqueurs au comptoir et, en général, aucune des industries mentionnées au tableau de classement dressé en exécution de l'arrêté du Régent du onze février mil neuf cent quarante-six et les arrêtés subséquents sur la police des établissements dangereux, insalubres et incommodes.

Tous acquéreurs de biens privatifs faisant partie du présent immeuble, étant subrogés dans les droits et obligations résultant du présent acte de base, le seront par le fait même dans les droits et obligations résultant des stipulations ci-dessus reproduites sub 1° et 2° et de celles figurant dans les documents y mentionnés, dans la mesure où elles sont ou seront encore d'application.

Ils seront subrogés dans tous les droits et obligations qui pourraient résulter des modifications aux prescriptions urbanistiques qui seraient décidées ultérieurement par les autorités compétentes.

3° - Chauffage central et distribution d'eau chaude: ○

Tous les immeubles du complexe "Parc du Forum" sont desservis en chauffage central urbain et distribution d'eau chaude par une centrale thermique unique construite sur le terrain des Pavillons VII-VIII et IX. Son emplacement est renseigné sur les plans du sous-sol du Pavillon VII, annexés à l'acte de base reçu par le Notaire Robert Verbruggen d'Anderlecht en date du vingt-deux février mil neuf cent soixante-six, transcrit au troisième bureau des Hypothèques de Bruxelles le dix-sept mars suivant, volume 6114 numéro 1.

Cette centrale fonctionne au profit commun de tous les immeubles qui constituent et constitueront le complexe immobilier "Parc du Forum" et ce à titre de servitude perpétuelle et gratuite et à charge pour ces immeubles d'en assurer l'entretien à frais communs.

Les tuyaux de distribution et de raccordement de cette centrale à l'immeuble objet des présentes, seront placés à titre de servitude perpétuelle et gratuite aux endroits communs ou privatifs qui seront désignés par la société comparante. ○

Tous les frais relatifs à cette centrale thermique, à l'exclusion des frais de construction et d'installation, mais y compris les frais de réparation et les frais découlant de son fonctionnement, seront à charge des immeubles desservis au prorata du nombre d'appartements qui les composent, et prorata temporis à partir du jour de la livraison des appartements.

L'exploitation et l'entretien de la centrale de chauffage et des installations connexes sont confiés à une compagnie spécialisée.

La société comparante peut conclure avec ladite compagnie tous contrats d'entretien et d'exploitation, sans avoir à obtenir un accord des propriétaires.

Ces contrats seront conclus pour compte des copro-

priétaires et à leurs frais par la société comparante.

Le fonctionnement du chauffage central et du service d'eau chaude sera assuré par le gérant de l'immeuble. Il est expressément spécifié que :

1) La distribution d'eau chaude est assurée toute l'année,

2) le chauffage fonctionne de manière que propriétaire ait toujours, à toute époque, un degré de chaleur normale dans ses locaux.

La participation aux frais de ces services est obligatoire pour tous les copropriétaires et occupants du présent immeuble suivant le principe ci-après et les règles du présent acte de base :

La quote part incombant à l'immeuble dans les frais de réparation, d'entretien et de renouvellement relatifs à la centrale de chauffage et aux appareillages s'y trouvant, tels que les chaudières, les boilers et les brûleurs, de même que les frais relatifs aux conduites propres à l'immeuble sont répartis entre les copropriétaires (à l'exception des propriétaires de garages, sauf si une consommation directe y est possible) au prorata du nombre de millièmes possédés par eux dans la copropriété.

4° - Parkings - Jour :

AMELINCKX se réserve, dans un but urbanistique et suivant les nécessités, le droit d'aménager sur le terrain prédécrit des emplacements de parking à ciel ouvert, même non prévus initialement, comme aussi de modifier le nombre et l'emplacement de ceux prévus initialement.

Les emplacements de parking à ciel ouvert sont intégrés dans les parties communes du présent immeuble, mais il appartient à la société comparante d'en fixer les modalités de jouissance, tant qu'elle sera propriétaire d'au moins une quotité dans les parties communes de l'immeuble, étant entendu que tous les frais résultant ou pouvant résulter de la jouissance, de l'entretien ou de la réparation de ces emplacements seront à charge de la communauté.

5° - Parc :

L'immeuble, objet du présent acte, fait partie de l'ensemble urbanistique dénommé "Parc du Forum" lequel comprend plusieurs blocs.

Le jardin, tant devant que derrière les bâtiments est destiné à faire partie d'un parc unique avec le terrain entourant les autres bâtiments qui font ou feront partie de l'ensemble.

La conception et la réalisation du parc qui sera amé-

Parc

nagé sur le terrain objet des présentes se feront par les soins de la société comparante ou de tout mandataire à désigner par elle, conformément aux prescriptions des autorités compétentes mais sans intervention des copropriétaires ni des sociétés chargées de la conception et de la gestion des autres parcelles du Parc du Forum.

L'aménagement de la parcelle de terrain à destination de parc pour le Bloc F sera réalisé par AMELINCKX conformément au plan déposé à la Ville de Bruxelles, compte tenu cependant des conventions particulières reprises dans les "Conditions" de l'acte de vente intervenu le quatorze janvier mil neuf cent septante-deux devant les Notaires Albert Snyers d'Attenhoven soussigné et van der Vorst à Ixelles et mentionnées supra.

Cet aménagement se fera à partir du moment où cinquante pour cent des lots privatifs du Bloc F seront réceptionnés.

Usage du Parc :

Le parc est à l'usage des copropriétaires, des occupants et de leurs invités. Il est destiné au repos et aux jeux éventuels qui pourraient être autorisés ultérieurement.

Il ne pourra jamais y être placé des installations autres que celles qui ont été prévues par le plan initial. L'usage de ce parc est commun aux immeubles qui contribuent à son entretien.

Si le projet du parc prévoit une pièce d'eau ou une fontaine avec ou sans éclairage, celle-ci doit fonctionner au moins deux heures par jour, de même que l'éclairage du parc.

Plantations :

Les plantations comprennent les arbres, les haies, les pelouses, les fleurs. Ces plantations seront entretenues à frais communs par les copropriétaires des immeubles comme il sera dit ci-après.

Administration :

La gestion de l'ensemble du parc sera assurée par un comité formé par les présidents des conseils de gérance des différents bâtiments intéressés, étant entendu que pour le Bloc F, seul le gérant pourra valablement représenter la communauté, compte tenu des articles 21 et 22 du Règlement de Copropriété. Ils forment le conseil de gestion du parc. Ce comité sera présidé par l'un des membres élu à la simple majorité, parmi eux.

Ce comité se réunit sur la convocation et sous la

présidence de son président ou, en cas d'empêchement de ce dernier, d'un membre du comité désigné par ses collègues et ce, chaque fois que l'intérêt l'exige ou chaque fois qu'un membre ou le gérant dont question ci-après, le demande.

En cas de non convocation par le président ou son remplaçant, la convocation est valablement faite par le gérant ou un membre du comité. Les convocations sont faites huit jours francs à l'avance par lettre recommandée à la poste. La convocation sera aussi valablement faite si elle est remise à son destinataire contre décharge. Le gérant sera également convoqué aux réunions du comité, mais il n'y assistera qu'avec voix consultative.

S'il n'y a pas urgence, le comité ne sera pas convoqué entre le premier juillet et le premier septembre. Pour que les délibérations soient valables, le comité doit réunir la moitié au moins des membres ayant voix délibératives. Si cette condition n'est pas remplie, une nouvelle séance sera convoquée au plus tôt dans la quinzaine et au plus tard dans le mois de la première.

A cette séance, il sera valablement statué quel que soit le nombre des membres présents ou représentés.

Tout membre peut par écrit ou par télégramme, donner mandat à un de ses collègues ou au gérant de le représenter; dans ce cas le gérant aura la voix délibérative de son mandant. Toutefois aucun membre ne peut représenter plus d'un de ses collègues, de même en ce qui concerne le gérant.

Chaque membre dispose d'une voix. Les décisions sont prises à la majorité simple des voix présentes ou représentées.

En cas de partage, la proposition est rejetée. Les délibérations du comité sont consignées dans des procès-verbaux signés par les membres présents.

Les mandats éventuels y sont joints. Les procès-verbaux sont inscrits dans un registre ad hoc. Un secrétaire pourra être désigné à cet effet. Les copies ou extraits sont signés par le président du comité ou par deux de ses membres.

Le comité désignera un gérant pour la gestion du parc et fixera ses émoluments.

Dès que les six bâtiments seront occupés, le gérant désignera obligatoirement un gardien jardinier qui aura dans ses attributions, l'entretien et la bonne conservation de l'

ensemble des plantations et la surveillance des jeux éventuels. Ce gardien sera placé sous l'autorité du gérant qui pourra également le révoquer et le remplacer. Ses émoluments seront fixés par le comité et seront à charge des différents bâtiments comme tous les autres frais du parc.

Police :

a) Le gérant a la police du parc. Le gardien jardinier fera respecter les instructions que le gérant donnerait pour la bonne conservation du parc.

b) Le parc est mis sous la protection de l'ensemble des propriétaires. Les infractions seront frappées par des sanctions qui seront fixées par le conseil de gestion.

Entretien :

1.- Obligation aux frais d'entretien :

Il y a lieu de distinguer plusieurs phases dans l'achèvement et l'entretien du parc.

Le parc est exécuté par parties entourant un ou plusieurs bâtiments, soit avant soit pendant la mise en chantier des autres bâtiments formant l'ensemble urbanistique. Dès exécution d'une partie du parc, remise en est faite à la copropriété du ou des bâtiments intéressés.

Les parties du parc entourant les autres bâtiments seront ensuite exécutées et remises à ces derniers jusqu'à l'achèvement complet du parc.

Toute remise totale ou partielle du parc au profit d'un ou de plusieurs bâtiments entraîne les conséquences suivantes, à savoir :

a) l'obligation pour le ou les bâtiments intéressés de prendre en charge, à compter de la date de la remise, les frais d'entretien relatifs à la partie du parc faisant l'objet de la remise.

b) l'obligation pour les mêmes d'intervenir, à compter de la même date, dans les frais d'entretien des parties du parc déjà remises à d'autres bâtiments.

c) enfin, l'obligation pour ces derniers de participer à leur tour et dès cet instant, aux frais d'entretien de la partie du parc qui fait l'objet de la remise.

Il est toutefois rappelé que l'immeuble objet du présent acte de base ne participera aux frais de gestion et d'entretien de l'ensemble du parc que lorsque quatre-vingts pour cent des appartements le composant auront fait l'objet de la réception provisoire prévue par la loi, par leurs acquéreurs respectifs.

2.- Répartition des frais d'entretien :

Dès que plusieurs bâtiments sont tenus en vertu de ce qui précède de participer aux frais d'entretien, soit d'une partie soit de la totalité du parc, la répartition de ceux-ci se fait d'abord entre les bâtiments au prorata du nombre d'appartements qu'ils comportent. Les quote-parts ainsi obtenues sont ensuite réparties à l'intérieur de chaque bâtiment comme charges communes entre les copropriétaires.

Cette répartition sera faite par le gérant du parc.

Les frais d'entretien dont question visent toutes les dépenses généralement quelconques relatives au parc, telles que le salaire du gardien-jardinier, les frais d'achat des plantes, des fleurs, des ornements et, avant la désignation du gardien-jardinier, la tonte des pelouses, la taille des arbres, l'entretien des plantations et caetera.

Le jardinier, une fois désigné, devra tondre les pelouses au moins douze fois l'an.

L'attention est attirée sur le fait que le parc représente le plus bel ornement de l'ensemble et que, dès lors, il doit conserver son caractère, par un entretien convenable.

Le gérant répartit les dépenses entre les bâtiments, y compris les frais du gardien, des ornements et plantes et des fleurs, et ce au prorata du nombre d'appartements comme indiqué ci-avant.

Il est précisé que pour le bloc F objet des présentes, le gérant aura tout pouvoir de décision de quelque ordre qu'elle soit en ce qui concerne le parc, par dérogation aux articles 24 et 37 du Règlement de Copropriété.

Tout ce qui précède et concerne le parc constitue une servitude perpétuelle gratuite et réciproque entre chacun des bâtiments constituant l'ensemble urbanistique du Parc du Forum.

C.- CANALISATIONS.

Toutes les conduites d'eau, de gaz et d'électricité, tous les tuyaux d'évacuation, les éventuelles aérations et de façon générale, toutes les canalisations - rien excepté ni réservé - peuvent être placées dans les parties communes, dans les appartements, les éventuelles chambres de réserve, les caves à provision, les éventuels garages et dans les lots privatifs quels qu'ils soient, de la façon à déterminer li-

brement par AMELINCKX. Il en est de même pour toutes canalisations souterraines et les chambres de visite techniquement nécessaires et/ou indispensables à cet égard.

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

D.- ABRIS.

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

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

E.- CABINES A HAUTE TENSION-CABINE DE DETENTE POUR LE GAZ.

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

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

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

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

Au cas où les sociétés distributrices d'électricité ou de gaz procéderaient à l'achat d'un droit quelconque

l'entrepreneur en recevra le prix à son propre avantage sans qu'aucun décompte avec la communauté ou les copropriétaires de lots privatifs, individuellement, ne doive être fait à ce sujet.

Article 5.-

Choses privatives.

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

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

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

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

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

sauf les parties de ces éléments qui seraient à usage commun.

Article 6.-

Choses communes.

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

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

- les revêtements et la décoration des façades.

- les échelles ou escaliers de secours.

- le gros oeuvre des terrasses, balcons et des aires d'accès aux garages.

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

- les gaines et têtes de cheminées.

- les gitages.

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

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

- les installations de chauffage, d'eau chaude et tous leurs accessoires sous réserve de ce qui est dit ci-dessus en ce qui concerne la centrale thermique.

- les cages d'escaliers.

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

- les antennes de radio et de télévision.

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

- les emplacements pour compteurs.

- les conciergeries.

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

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

S E C T I O N I I .
CAHIER DES CHARGES PARTICULIER.

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

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

Article 2.- La société-venderesse, la Société Anonyme "ENTREPRISES AMELINCKX", entreprise de construction, agréée par Arrêté Ministériel de date vingt-trois octobre mil neuf cent soixante-huit, dans la classe huit, catégorie D, sous le numéro 8689, constitue conformément aux dispositions légales et réglementaires en la matière un cautionnement à la Caisse de Dépôts et Consignations dont le montant n'est pas inférieur à cinq pour cent du prix des constructions fixé à l'acte de vente authentique, diminué des frais, droits et honoraires évalués forfaitairement à vingt pour cent de ce même prix.

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

Première phase : cinquante pour cent à la réception provisoire des parties privatives et avant la prise de possession.

Deuxième phase : cinquante pour cent à la réception définitive.

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

Passé ce délai de trois mois à compter de la demande, l'ACHETEUR devra en outre, par application de l'article 1152 du Code Civil, payer des dommages et intérêts forfaitaires à AMELINCKX de :

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

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

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

d) quinze mille francs pour un studio.

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

Article 3.-

Réception des travaux.-

A.- Réception des parties privatives.

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

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

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

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

c) Les délais de garantie, y compris celui prévu par les articles 1792 et 2270 du Code Civil commencent à courir à partir de la réception provisoire.

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

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

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

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

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

- les retouches éventuelles à exécuter aux peintures, enduits, plafonnage, tapissage, carrelage, parquets, etcoetera.

- les essais à effectuer aux ascenseurs et ins-

tallations de chauffage ;

- les menus travaux encore à exécuter.

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

L'expert devra rendre sa sentence dans un délai de trente jours à dater de sa désignation. S'il ne le peut, il pourra être pourvu à son remplacement. Les frais et honoraires de l'expert sont toujours à partager par moitié entre AMELINCKX et l'ACHETEUR. La sentence de l'expert sera rendue en dernier ressort.

B.- Réception des parties communes.

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

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

Etant donné que l'immeuble entre en communauté à partir du moment où vingt-cinq pour cent des quotités ont été réceptionnées provisoirement, endéans le mois suivant l'entrée en communauté, le gérant devra convoquer une assemblée générale qui aura lieu au plus tard trente jours à dater de l'envoi de la convocation.

La convocation doit mentionner à l'ordre du jour, la désignation d'un mandataire chargé de procéder au nom de la communauté à la réception des parties communes de l'immeuble et en outre obligé de désigner un expert qui l'assistera à cette fin.

Le mandat attribué à ces deux personnes doit être irrévocable, sauf pour des motifs graves.

A défaut pour le gérant de convoquer cette assemblée générale, l'entrepreneur aura le droit de convoquer l'assemblée générale aux fins de faire désigner le mandataire de la communauté.

Le mandataire sera désigné à la majorité simple des présences, l'assemblée générale émettant un vote valable quel que soit le nombre de quotités représentées.

Dans un délai de trente jours à dater de sa nomination, le mandataire devra avertir de cette désignation, l'entrepreneur par lettre recommandée en lui donnant l'identité de l'expert qui l'assistera pour la réception des parties communes.

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

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

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

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

Au cas où ceci lui serait impossible, son remplacement peut être prévu. Les frais et honoraires de l'arbitre seront toujours supportés par moitié par chacune des parties. La sentence de l'arbitre sera rendue en dernier ressort.

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

Au cas où l'expert désigné pour la communauté refuse de comparaître ou se trouve dans l'impossibilité de comparaître, dans les dix jours il sera pourvu à son remplacement. Dans le cas de non remplacement, dans le même délai, la réception se fera par le mandataire seul. Les frais de la sommation, du constat et de la signification sont à charge de la communauté.

Article 4.-

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

Ces dommages et intérêts ne seront dus à l'exclusion de tous autres qu'à partir d'une mise en demeure par lettre recommandée adressée à AMELINCKX. L'ACHETEUR ne pourra en aucun cas demander la résolution de la convention pour cause de retard dans la livraison de son bien.

L'invitation de procéder à la réception provisoire

arrête la déduction des dommages et intérêts.

Article 5.-

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

Article 6.-

En cas de résolution ou de résiliation du contrat aux torts et griefs de l'ACHETEUR, ce dernier sera tenu de rembourser à AMELINCKX tous les frais, droits, honoraires, taxes et amendes que cette dernière justifiera avoir payés.

En outre, par application de l'article 1152 du Code Civil, l'ACHETEUR sera tenu de payer de plein droit et sans mise en demeure préalable une indemnité forfaitaire et irrévocable de dix pour cent du montant total de l'acquisition et représentant pour AMELINCKX le bénéfice espéré.

Dans pareil cas, le cautionnement sera automatiquement libéré sans porter atteinte aux dommages et intérêts forfaitaires visés à l'article 2 ci-dessus.

Article 7.-

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

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

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

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

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

Article 8.-

Ne sont pas compris dans le prix total repris au compromis de vente, les frais afférents au pré-chauffage, l'intervention dans et les raccordements à l'antenne télévision/radio, les compteurs privatifs gaz, eau et électricité conformément aux documents sus-indiqués.

Sont également exclus les éventuels travaux supplémen-

taires commandés par l'ACHETEUR.

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

Article 9.-

Conditions de l'autorisation de bâtir :

Le permis de bâtir délivré par le Collège des Bourgmestre et Echevins de la Ville de Bruxelles en date du six octobre mil neuf cent septante-deux sous le numéro T.P. 17 F/72, reprend comme conditions spéciales :

" ... Le permis est délivré à la S.A. Entreprises AMELINCKX qui devra :

" 1) supporter tous les frais à résulter du déplacement et de la mise hors service éventuels des bouches d'incendie, bouches à clés, avaloirs, réverbères, canalisations ou appareils quelconques, etc, pouvant se trouver dans le trottoir;
" 2) observer les conditions ci-dessous du Service des Incendies :

" a) Les parois séparant les deux compartiments doivent présenter une résistance au feu de deux heures. (ref. 2.1.2. et 4.1.).

" b) Les portes du type coupe-feu indiquées aux plans, à l'exception de celles des appartements, doivent être munies d'un dispositif de fermeture automatique.

" c) Chaque cage d'escalier intérieure doit être surmontée de vantaux s'ouvrant automatiquement sous l'action des fumées ou de la chaleur d'un incendie éventuel. (ref. 4.2.2.).

" d) Dans chaque compartiment un ascenseur doit être prévu à l'usage du service d'incendie (ref. 6.1.2.1.).

" e) Chaque parking doit être équipé d'un dispositif de ventilation mécanique d'une puissance telle que l'atmosphère ne puisse jamais y devenir ni toxique, ni explosive.

" f) Chaque parking doit être pourvu de bouches d'incendie du type dévidoirs à alimentation axiale (N.B.N.614) disposés de telle manière que chaque point des parkings puisse être atteint par le jet d'une lance.

" g) La cabine HT doit être directement ventilée de l'extérieur.

" h) Le paragraphe 5.5.1. concernant les gaines verticales doit être respecté.

" i) A chaque niveau l'armoire contenant les compteurs de gaz doit être fermée par une porte d'une résistance au feu d'une demi-heure munie d'un dispositif de fermeture automatique.

" j) Le paragraphe 6.3.6. traitant de l'éclairage de
 " sécurité doit être respecté.
 " 3) placer les roulottes de chantier éventuelles en conformité
 " avec les prescriptions du Code de la Route.
 " Les égouts devront être établis à un niveau qu'aucun reflux
 " de l'égout public ne soit à craindre, en temps de crue.
 " Le niveau de crue sera indiqué à l'intéressé, à sa demande,
 " dans les bureaux du Service des Egouts de Bruxelles, 2, rue
 " des Palais (Outre Ponts) 458 A. Il devra en tenir compte
 " dans l'établissement du réseau des égouts intérieurs.
 " Le raccordement à l'égout public doit se faire à 0,30 m. mi-
 " nimum du fond du radier et, de toutes façons, au-dessus du
 " niveau de l'effluent.
 " Les anciens raccordements seront obturés dans l'égout public,
 " sur demande et aux frais du propriétaire, à l'intervention de
 " la Ville.
 " L'alignement et le niveau seront indiqués sur place."

Article 10.-

La construction de l'immeuble dont le bien présentement
 vendu fait partie, a été commencé le trente-et-un octobre mil
 neuf cent septante-deux.

SECTION III.

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

CHAPITRE I.-

Nature du contrat d'entreprise.

Article 1.-

Le contrat d'entreprise est établi sur base de la
 formule AMELINCKX "PRIX d'ACHAT = PRIX DE LIVRAISON", ce qui
 veut dire que sont compris dans le prix d'achat : les droits
 d'enregistrement et la taxe sur la valeur ajoutée sur le prix
 convenu, les frais d'acte, les honoraires notariaux, la taxe
 de bâtisse, le coût de tous les raccordements d'utilité publi-
 que, l'aménagement des zones vertes et des voiries.

EN OUTRE, EN APPLICATION DE CETTE FORMULE, L'ACQUEREUR
 NE SUPPORTE EN AUCUNE FACON LES HAUSSES DE SALAIRES OU LES HAUS-
 SES DE MATERIAUX QUI POURRAIENT SURVENIR ENTRE LE JOUR DE LA
 SIGNATURE DU COMPROMIS DE VENTE ET LE JOUR DE LA LIVRAISON DE
 SON BIEN, SEUL AMELINCKX SUPPORTE LES RISQUES ET ALEAS DES HAUS-
 SES DE SALAIRES ET DES MATERIAUX.

Article 2.-

L'objet du contrat est la construction complète et ache-
 vée d'un bien immeuble pour compte de l'ACHETEUR suivant l'appel-
 lation "clé sur porte".

Il est basé sur :

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

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

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

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

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

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

b) La description précise des travaux signé par un architecte autorisé à exercer cette profession en Belgique, annexée au compromis de vente :

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

c) Les dispositions du présent cahier des charges.

Article 3.-

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

Toute modification dans les travaux ou dans les matériaux à fournir doit être demandée à AMELINCKX, quarante jours au moins avant la date prévue pour l'exécution du travail ou l'arrivée sur le chantier des matériaux de construction, pour lesquels une modification est souhaitée par L'ACHETEUR.

Si ce délai de préavis n'est pas respecté, AMELINCKX

ne devra pas satisfaire à la demande de modification.

Article 4.-

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

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

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

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

Les travaux supplémentaires seront majorés des taxes ou impôts en vigueur au moment de la facturation même si la confirmation initiale stipule une autre modalité de taxation. Les suppressions éventuelles s'entendent invariablement toutes taxes/impôts compris au jour du décompte, même si au jour de la confirmation initiale d'autres modalités de taxation étaient d'application.

Article 5.-

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

Article 6.-

L'ACHETEUR peut, avec l'accord de AMELINCKX supprimer certaines fournitures ou renoncer à certains travaux prévus au descriptif des travaux. Il en avertira par écrit AMELINCKX dans le délai prévu à l'article 3.

Article 7.-

Il est expressément convenu que ces suppressions ne peuvent dépasser deux pour cent du prix déterminé au compromis de vente.

CHAPITRE II.-OBLIGATIONS DE AMELINCKX.Article 8.-

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

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

Tous les matériaux, fournitures, travaux à fournir par AMELINCKX devront répondre aux qualités imposées par le descriptif des travaux. Les matériaux seront mis en oeuvre selon les règles de l'art par des ouvriers qualifiés.

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

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

Article 9.-

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

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

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

Article 10.-

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

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

Article 11.-

Avant de commencer les travaux, AMELINCKX dressera à ses frais un état des lieux de tous les immeubles voisins risquant de subir des dommages et il sera seul responsable de

toutes les dégradations à ces immeubles résultant d'une faute dans l'exécution des travaux.

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

De même il supportera seul les dédommagements éventuels.

Article 12.-

Avant de commencer les travaux, AMELINCKX effectuera le tracé des ouvrages.

Article 13.-

AMELINCKX établira les clôtures conformément aux règlements en la matière.

Article 14.-

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

Article 15.-

AMELINCKX prend les mesures nécessaires pour assurer l'écoulement tant des eaux pluviales et d'épuisement que des eaux provenant des fosses, égoûts ou rigoles.

Article 16.-

AMELINCKX devra terminer les travaux dans le délai convenu au compromis de vente.

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

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

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

CHAPITRE III.-

OBLIGATIONS DE L'ACHETEUR.

I.- MISE A LA DISPOSITION DES PARTIES INDIVISES DU TERRAIN.

Article 17.-

L'ACHETEUR devra mettre les quotités indivises du terrain ou les constructions déjà érigées dont il sera devenu pro-

priétaire par accession à la libre disposition de AMELINCKX ou des sous-traitants éventuels.

II.- PAIEMENT DU PRIX.

Article 18.-

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

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

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

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

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

Article 19.-

En cas de retard de paiement, il est expressément convenu, dès à présent, que la somme venue à échéance produira intérêt, de plein droit, et sans mise en demeure préalable, au profit de AMELINCKX au taux de un pour cent par mois, depuis l'exigibilité jusqu'au paiement. Pour le calcul de cet intérêt, tout mois commencé est compté pour un mois entier.

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

En outre, AMELINCKX aura le droit d'arrêter les travaux et de ne les reprendre qu'au jour du paiement. Dans ce cas, l'ACHETEUR sera redevable à AMELINCKX d'une augmentation du prix égale à dix pour cent du paiement arriéré, en vue de couvrir forfaitairement les frais résultant pour AMELINCKX de l'arrêt et de la reprise des travaux.

Article 20.-

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

Article 21.-

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

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

Article 22.-

Les paiements sont stipulés par tranches dont les échéances correspondent aux divers stades d'achèvement prévus au compromis de vente.

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

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

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

Article 25.-

Tous paiements à AMELINCKX devront être faits en espèces ayant cours légal ou par versements à son compte chèque postal ou à son compte en banque.

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

Article 24.-

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

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

Article 25.-

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

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

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

4.- Si AMELINCKX avait pris inscription pour tout ou partie du montant de l'acquisition, il consentirait, soit à céder son rang d'inscription au bailleur de fonds, soit à ne prendre inscription qu'en second rang après l'inscription prise au profit du bailleur de fonds, pour autant toutefois que le montant d'hypothèque total ne dépasse pas le prix d'achat de l'appartement, frais d'acte, droits de mutation, etcetera, déduits. Le tout à charge pour l'acheteur de se conformer aux stipulations du cahier des charges particulier en ce domaine.

III.- RECEPTION DES TRAVAUX.

A.- Réception des parties privatives.

Article 26.-

L'ACHETEUR est censé suivre ou faire suivre les travaux de son lot privatif.

Article 27.-

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

B.- Réception des parties communes.

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

Article 28.-

Modifications aux constructions.

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

a) la construction d'un ou plusieurs étages (ou partie d'étages) supplémentaires à ceux prévus aux plans en annexe.

b) La construction d'une ou plusieurs annexes à l'immeuble.

c) La construction d'un ou plusieurs étages (ou parties d'étages) ou de toute autre partie privative ou commune de l'immeuble, prévue aux plans en annexe.

d) La combinaison d'un lot privatif ou d'une partie de celui-ci avec un lot privatif voisin, ou une partie de celui-ci (système dit de l'accordéon).

e) Exécution de changement à la destination et à la disposition intérieure de n'importe quel plateau de l'immeuble, en ce compris sa division en lots privatifs.

f) L'établissement d'accès directs privés aux lots privatifs du rez-de-chaussée, ainsi que l'établissement de communication entre les lots privatifs et les parties communes à n'importe quel niveau.

g) La transformation de parties communes en parties privatives et inversement le déplacement de locaux, espaces et appareillages communs.

h) L'ajoute d'une ou plusieurs pièces d'un lot privatif à une partie commune et inversement.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

AMELINCKX peut user des droits décrits sub a) à m), soit d'initiative ou à la demande de l'un ou l'autre ACHETEUR.

Toutefois, les modifications dont question sub. a) - b) et c) ci-dessus ne peuvent avoir lieu qu'avant l'achèvement et la réception des parties communes.

Article 29.-

SI DES MODIFICATIONS SONT APPORTEES IL EST CONVENU
DES A PRESENT CE QUI SUIT :

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

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

En conclusion : est seulement modifié le nombre total des quotités dans l'immeuble

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

portionnellement à la surface privative transférée.

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

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

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

Article 30.-

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

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

Article 31.-

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

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

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

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

Article 32.-

Publicité.

A.- Publicité sur la toiture.

AMELINCKX se réserve le droit à son seul profit et sans aucune indemnité pendant un délai de cinquante ans à

dater de la mise sous toit de l'immeuble, de faire usage de ce toit, par l'installation d'enseignes lumineuses.

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

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

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

B.- Publicité de AMELINCKX.

Pendant toute la durée des travaux, et même, après leur achèvement, AMELINCKX pourra faire toutes les publicités qu'il jugera utiles pour la vente ou la location des lots privatifs, et ce, par tous les moyens usuels de publicité, tels affiches, panneaux, toiles, etcoetera, avec ou sans éclairage et sans aucune réserve ou limitation quant à leur dimension et quant à la nature des matériaux employés. Cette publicité pourra s'exercer soit sur l'immeuble et ses clôtures, soit dans l'immeuble et ses dépendances, c'est-à-dire à titre purement exemplatif, dans les jardins, cours, terrasses, parkings, etcoetera. Ceci en dérogation aux stipulations du Règlement de Copropriété en son article "Garnissage des fenêtres et balcons".

C.- Publicité des sous-traitants.

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

Article 33.-

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

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

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

un acte de base modificatif.

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

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

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

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

A.- Il n'est autorisé qu'une seule antenne collective de télévision et de radio dans l'immeuble. Cette antenne sera placée soit par AMELINCKX soit par une firme spécialisée choisie par lui.

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

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

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

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

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

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

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

Article 34.-

Ascenseurs.

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

b) Si une même cage d'escaliers est pourvue de deux ascenseurs, ceux-ci desserviront chacun un certain nombre des appartements accédants à cette cage d'escaliers, suivant les directives de AMELINCKX.

Article 35.-

Garages-peinture - Box.

A.- Le "garage-peinture" est un emplacement pour voitures délimité par des lignes de peinture tracées sur le sol auquel est attribué comme à tous lots privatifs, des quotités dans les parties communes.

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

Si un "garage-peinture" est conçu pour deux véhicules à placer l'un derrière l'autre, il ne peut être vendu qu'à un seul et même ACHETEUR. Ce dernier ne pourra jamais le diviser ni pour le vendre, ni pour l'échanger, ni pour le grever d'un droit réel quelconque.

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

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

du propriétaire concerné.

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

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

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

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

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

La communauté a le droit de faire évacuer le véhicule aux frais, risques et périls de celui qui a commis une infraction et mandate à cette fin le Syndic par les présentes.

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

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

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

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

Article 35 bis.-

Parkings-jour.

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

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

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

Article 36.-

Habitations des concierges.

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

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

Article 37.-

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

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

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

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

Article 38.-

Cheminées et foyers ouverts.

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

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

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

L'utilisation des feux ouverts ne sera possible qu'en

se conformant aux stipulations impératives de la loi du vingt-huit décembre mil neuf cent soixante-quatre relative à la lutte contre la pollution atmosphérique et de l'Arrêté Royal du vingt-six juillet mil neuf cent septante-et-un relatif à la création de zones de protection spéciales contre la pollution atmosphérique.

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

Article 39.-

Combustibles.

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

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

Article 40.-

Compteurs privatifs.

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

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

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

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

AMELINCKX se réserve le droit de ne pas prévoir de compteurs privatifs pour le gaz. La participation aux frais d'utilisation de gaz sera alors réglée d'après les conventions à intervenir entre la compagnie distributrice et AMELINCKX, conventions qui seront reprises par les ACHETEURS, respectivement par la communauté.

SECTION IV.
REGLEMENT DE COPROPRIETE.

CHAPITRE I.-

Exposé.

Article 1.-

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

Ce règlement forme la loi de tous les copropriétaires qui s'engagent expressément à le respecter. Il ne pourra être modifié que dans les conditions qui seront ci-après formulées.

CHAPITRE II.-

Le statut de l'immeuble.

Article 2.-

Principes.

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

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

Toute partie privative est dénommée lot dans le présent règlement.

Article 3.-

Lots privatifs sans quotités dans les parties communes.

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

Un tel lot ne peut être vendu ou cédé par AMELINCKX qu'à un ACHETEUR d'un autre lot privatif dans l'immeuble. Ce dernier ne pourra jamais aliéner, échanger ou grever d'un droit réel quelconque un tel lot indépendamment de son lot privatif auquel il est rattaché. Il pourra toutefois le vendre ou le céder à un autre copropriétaire de l'immeuble.

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

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

ment parties communes et cela sans indemnités pour AMELINCKX.

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

L'Assemblée Générale de la copropriété décidera alors à la majorité simple de la destination à donner à ces lots.

Article 4.-

Choses privatives.

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

Article 5.-

Choses communes.

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

CHAPITRE III.-

Exercice des droits de propriété.

Article 6.-

Travaux aux choses privatives.

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

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

Article 7.-

Travaux aux choses communes.

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

Article 8.-

Division des lots privatifs.

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

Il est permis à tout copropriétaire qui aurait réuni deux ou plusieurs lots, de les diviser pour les restituer dans leur pristin état.

Article 9.-

Destination de certains lots privatifs.

I. Appartements :

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

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

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

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

II.- Rez-de-chaussée :

Le rez-de-chaussée de l'immeuble peut être utilisé à des fins d'habitation, d'établissement de bureaux commerciaux ou servant à l'exercice de professions libérales et éventuellement de magasins de luxe avec vitrines pour autant que ce soit compatible avec le standing de l'immeuble et que les autorités compétentes et AMELINCKX aient donné leur accord.

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

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

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

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

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

Les appartements du premier étage peuvent être utilisés aux fins d'habitations, de bureaux servant aux professions libérales ou à des activités commerciales pour autant que celles-ci soient compatibles avec le standing de l'immeuble et que les autorités compétentes et AMELINCKX aient donné leur accord.

Il est toutefois interdit aux occupants de ces appartements de placer des réclames lumineuses ou de la publi-

cité sur la façade de l'immeuble ou à ses fenêtres.

IV. Dérogation à la destination de certains lots-exclusivité :

a) Les acheteurs de lots privatifs dans l'immeuble donnent mandat irrévocable à AMELINCKX par le seul fait de leur acquisition d'attribuer aux divers lots privatifs une autre destination que celle prévue ci-dessus et d'accorder toute exclusivité se rapportant à l'exercice d'une activité commerciale et/ou professionnelle dans l'immeuble. AMELINCKX peut faire usage de ce droit aussi longtemps qu'il est propriétaire d'au moins une quotité dans les parties communes de l'immeuble. Ce mandat est conféré à AMELINCKX dans le but de réaliser les différents lots privatifs.

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

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

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

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

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

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

Article 10.-

Location.

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

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

Article 11.-

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

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

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

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

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

A. Garnissage des fenêtres et balcons : les copropriétaires ou occupants ne pourront mettre aux fenêtres ou sur les balcons ni enseigne, ni réclame ni linge ou autres objets quelconques.

Des rideaux seront placés à toutes les fenêtres des façades de l'immeuble. Ils seront de teinte neutre, clairs et flous et de toute la largeur et la hauteur des fenêtres. Cette disposition ne s'applique pas à AMELINCKX, aussi longtemps que le(s) lot(s) ne sera (seront) pas vendus.

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

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

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

B. Chauffage des appartements :

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

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

C. Isolation phonique des éléments privatifs :

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

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

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

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

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

D. Plaques professionnelles - panneaux et affiches.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

F. Accès aux lots privatifs.

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

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

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

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

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

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

G. Toiture.

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

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

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

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

b) La(s) partie(s) non privative(s) de la toiture ne seront accessibles qu'en cas de déménagement, emménagement, nécessité ou sinistre.

H. Cours, jardins et terrasses.

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

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

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

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

un autre lot privatif, ou encore pour faciliter l'emménagement ou le déménagement.

d) Les obligations décrites sub c) ci-dessus, s'imposent également au propriétaire d'un lot privatif jouissant d'une terrasse ou d'un balcon même si ceux-ci sont parties privatives et, en outre, ceux-ci seront grevés d'une servitude de passage en faveur des échelles et des escaliers de secours de manière à permettre l'évacuation de l'immeuble en cas de nécessité, l'entretien et la réparation de ces escaliers et échelles.

I. Circulation des véhicules.

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

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

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

CHAPITRE IV.-

Administration de la copropriété.

Section 1.-

L'assemblée générale des copropriétaires.

Article 13.-

Principes.

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

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

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

Article 14.-

Composition de l'assemblée.

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

Les copropriétaires indivis d'un lot ne peuvent exercer leur droit de vote que par le truchement d'un mandataire au

nom de l'indivision du groupe.

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

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

Le gérant doit toujours être convoqué aux assemblées générales.

Article 15.-

Convocation.

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

Les convocations sont valablement adressées au domicile élu par chaque copropriétaire conformément à l'article 71 du présent règlement, sauf notification de son changement de domicile, faite au gérant par pli recommandé.

Article 16.-

Assemblée générale ordinaire.

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

Article 17.-

Assemblée Générale Extraordinaire.

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

Une assemblée générale extraordinaire peut également être convoquée conformément aux dispositions relatives à la réception des parties communes prévues dans le Cahier des Charges particulier.

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

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

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

Article 18.-Organisation de l'assemblée générale.

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

B. Les votes se font à main levée, à haute voix ou par bulletin écrit suivant ce qu'en décide l'assemblée.

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

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

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

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

Article 19.-Quorum et majorité.

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

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

La nouvelle assemblée délibère valablement sans conditions de quorum.

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

Article 20.-Pouvoirs de l'assemblée générale.

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

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

A titre exemplatif, ces pouvoirs sont notamment les suivants :

- Administrer l'immeuble et réglementer son occupation et son entretien en application du présent règlement.

- Décider des travaux à effectuer aux parties communes de l'immeuble notamment dans le cadre de l'article 7 ci-dessus.

- Décider des travaux quant aux choses communes, que ceux-ci soient nécessaires ou simplement utiles, tel notamment la modification ou l'adaptation de certaines installations communes.

- Autoriser des travaux dans les lots privatifs, en application de l'article 6 ci-dessus.

- Nommer le gérant, sous réserve toutefois de la clause de premier gérant stipulée à l'article 22 ci-dessous.

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

- Etablir ou modifier le règlement d'ordre intérieur et le règlement de la concierge.

- Mouvoir toute action en justice tant en demande qu'en défense, sous réserve des pouvoirs expressément délégués au gérant à cet effet par l'article 24 ci-dessous.

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

Procès-verbaux.

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

Les copropriétaires pourront obtenir à leurs frais une copie certifiée conforme par le gérant des procès-verbaux de l'assemblée générale, sauf si le procès-verbal est établi par notaire.

Section II.-

Le gérant.

Article 21.-

Nomination du gérant.

L'administration journalière de l'immeuble est confiée à un gérant nommé par l'assemblée générale. Le gérant peut être un des propriétaires de lots privatifs ou un tiers, personne physique ou morale.

L'assemblée générale fixe la durée de son mandat et le montant de sa rémunération.

Article 22.-

Premier gérant.

Par dérogation à l'article 21 supra, AMELINCKX désigne comme premier gérant de l'immeuble, la société anonyme GERIM, dont le siège social est établi à Molenbeek-Saint-Jean, 82, avenue Jean Dubrucq, et élisant domicile pour cet immeuble au dit siège social.

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

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

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

L'assemblée générale devra déléguer un ou deux commissaires chargés d'examiner toutes les pièces, comptes, bilans, etcaetera..., en rapport avec la dite gérance. Ces commissaires devront préalablement à l'établissement des décomptes, examiner les pièces justificatives des paiements, comme entre autre les factures. Cet examen se fera sans déplacement des pièces, en collaboration avec le Syndic de l'immeuble pendant les jours ouvrables et les heures normales de bureau.

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

a) cinquante francs par mois, par appartement, studio ou propriété commerciale.

b) dix francs par mois par emplacement de voiture.

c) cinq cents francs par mois, pour tout l'immeuble pour les frais d'administration.

Cette rémunération ainsi fixée est basée sur l'index des prix à la consommation du royaume, à savoir ----- cent sept virgule trente-deux ----- et sera automatiquement adaptée proportionnellement à l'index du premier janvier de chaque année.

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

Article 23.-

Co-gérant.

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

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

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

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

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

Article 24.-

Pouvoirs du gérant.

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

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

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

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

Section III.-

Comptabilité.

Article 25.-

Charges communes.

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

- a) A l'entretien, l'usage, la réparation, le renouvellement, l'administration des choses communes.
- b) Au concierge, tels le salaire, les charges sociales et fiscales, les primes d'assurances, de même la charge des avantages en nature dans la mesure où ceux-ci sont décidés par l'assemblée générale.
- c) Aux frais d'installation, d'achat et d'entretien du mobilier commun, tels les tapis, les lustres, les appliques, les plafonniers et tout le matériel destiné à l'entretien des parties communes (cireuse, aspirateur, tondeuse, poubelles, etcetera...).
- d) Aux assurances relatives aux choses communes ou à la responsabilité civile des propriétaires.
- e) Aux frais de procédure intéressant la copropriété et notamment les frais quels qu'ils soient exposés par le gérant pour le recouvrement des charges communes.
- f) Aux charges publiques, pour autant qu'elles ne soient pas enrolées au nom d'un copropriétaire et en général à tout ce qui est relatif comme frais ou charges exposés.
- g) A la rémunération du gérant et éventuellement des membres du conseil de gérance.
- h) A l'un ou l'autre service, ou à l'une ou l'autre installation qui bien que mis à la disposition de tous les propriétaires, pourrait être utilisée plus ou moins fréquemment par l'un ou l'autre.
- i) Sont aussi charges communes, les sommes dues par un copropriétaire défaillant contre lequel seront prises les mesures décrites à l'article 34.

Article 26.-

Répartition des charges.

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

Si AMELINCKX installe des compteurs individuels pour l'eau chaude et pour l'eau froide, la répartition des charges d'eau chaude et d'eau froide, se fera sur base de la

consommation renseignée par les dits compteurs. Il en sera de même si l'assemblée générale décide à la majorité des septante-cinq pour cent des quotités représentées, de placer de tels compteurs.

Article 27.-

De même il est convenu, sauf dérogation, qu'en ce qui concerne les frais de chauffage, qu'un quart de ceux-ci sera à charge des copropriétaires d'après leurs quotités dans les parties communes, même s'ils ne font pas usage du chauffage.

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

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

Dérogation dans les participations des frais d'eau chaude et froide :

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

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

Article 28.-

Dérogation à la répartition des frais :

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

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

Une communication existante pourra toujours être supprimée ou, si cette communication n'est pas utilisée, ce dernier fait n'exclut pas la participation aux frais d'exécution et d'entretien du hall et de la cage d'escaliers.

Les plans d'exécution et les modifications éventuelles (accès) devront être approuvés avant leur mise en oeuvre par l'assemblée générale des copropriétaires. L'élément déterminant de la participation du rez-de-chaussée commercial aux frais d'exécution et d'entretien du hall et de la cage d'escaliers est donc le fait qu'il y ait ou non un accès de cette propriété commerciale au hall commun.

Article 29.-

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

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

Article 30.-

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

Article 31.-

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

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

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

Article 32.-Provision.

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

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

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

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

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

Article 33.-Paiement des charges communes.

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

Cette indemnité de retard sera portée de plein droit à cinquante francs par jour à compter du dixième jour suivant la date de dépôt à la poste par le gérant d'une lettre recommandée réclamant le paiement de la provision et servant de mise en demeure jusqu'à et y compris le jour du complet paiement.

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

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

Article 34.-

Recouvrement des charges communes.

Le gérant est autorisé pour le recouvrement des charges communes :

a) à assigner les copropriétaires défaillants au paiement des sommes dues.

A cette occasion, il ne doit justifier d'aucune autorisation spéciale à l'égard des Tribunaux et des tiers. Les copropriétaires lui donnent mandat exprès et irrévocable à cette fin.

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

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

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

Article 35.-

Mutuation des lots.

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

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

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

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

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

Article 36.-

Recettes communes.

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

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

CHAPITRE V.-

Travaux.

Article 37.-

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

a) travaux nécessaires et urgents.

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

b) travaux nécessaires mais non urgents.

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

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

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

Ces travaux ne pourront être décidés qu'en application d'une délibération de l'assemblée générale statuant à la majorité de septante-cinq pour cent des quotités représentées.

Article 38.-

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

Aucun propriétaire ne pourra, sans l'assentiment exprès de l'assemblée générale, prendre l'initiative de faire peindre lui-même, encore qu'il en supporterait les frais, les châssis, les volets, les persiennes et les portes extérieures de son appartement, de même que les murs et plafonds de ses terrasses.

CHAPITRE VI.-Les concierges.Article 39.-

Le gérant engage, surveille et révoque les concierges, dont il fixe le salaire.

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

Les concierges assument la surveillance de l'immeuble. Ils doivent signaler au gérant, qui en fera éventuellement rapport à l'assemblée générale, les contraventions au règlement d'ordre intérieur.

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

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

Ils surveillent les lots privatifs en cas d'absence des occupants, mais sans engager leur responsabilité ou celle de la copropriété.

Les concierges ne peuvent exécuter de travaux pour le compte des occupants de l'immeuble.

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

CHAPITRE VII.-Règlement d'ordre intérieur.Article 40.-

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

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

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

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

En cas d'infraction à ces règlements, comme en cas d'infraction à une disposition du présent règlement de copropriété, l'assemblée générale peut obliger un propriétaire de résilier le bail conclu avec l'occupant défaillant, sans préjudice de tous droits à dommages-intérêts s'il y a lieu.

CHAPITRE VIII.-Antennes radio - télévision.Article 41.-

Tous les frais afférents aux antennes communes de radio ou de télévision seront supportés par tous les copropriétaires d'appartements ou de flats en proportion de leurs quotités dans l'immeuble et même par ceux dont l'appartement ou le flat ne serait pas raccordé.

L'assemblée générale peut décider à la majorité simple des voix de toutes transformations concernant ces antennes et qui auraient pour objet d'élargir les possibilités de réception. Dans pareil cas, les charges et travaux de transformation incomberaient à tous les copropriétaires, même à ceux dont les lots ne seraient pas raccordés.

CHAPITRE IX.-Appareillage pour la protection contre l'incendie et contre la pollution de l'air.Article 42.-

Conformément au Cahier des Charges, AMELINCKX peut installer ou faire installer dans l'immeuble tout appareillage contre la pollution de l'air ou pour la protection contre l'incendie, qui lui paraît le mieux approprié, le cas échéant et en se conformant aux stipulations des autorités compétentes.

Si ces appareillages n'ont pas été prévus par AMELINCKX l'assemblée générale des copropriétaires pourra décider leur installation ou leur placement à la simple majorité des voix, et le gérant reçoit, dans ce cas, mandat irrévocable pour passer toute convention à cet effet au nom et pour compte des copropriétaires.

Les mêmes règles sont d'application pour le placement des compteurs individuels (électricité, gaz, eau chaude et froide, chauffage, etcetera...).

CHAPITRE X.-Assurances.Section I.-Généralités.Article 43.-

a) AMELINCKX jouit d'une entière liberté quant à la décision, de souscrire aux assurances obligatoires et de souscrire ou non à des assurances non obligatoires qui lui paraîtraient cadrer avec l'intérêt du bâtiment.

b) Toutes les assurances concernant le bâtiment sont ou seront souscrites aux conditions les plus avantageuses possibles et auprès de compagnies d'assurances de première importance.

La communauté des copropriétaires est tenue de reprendre les assurances souscrites par AMELINCKX et d'en payer les primes sans qu'AMELINCKX puisse être inquiété de quelque façon que ce soit à ce sujet.

Section II.-

Énumération des assurances.

A. Assurances du bâtiment.

Article 44.-

Incendie.

Les assurances suivantes seront obligatoirement souscrites par la copropriété pour couvrir l'immeuble, - parties privatives, parties communes, dépendances, contre les risques suivants :

- incendie
- chômage immobilier
- recours des voisins et/ou occupants
- recours des locataires
- le risque électrique
- frais de déblai et démolition et frais de sauvetage.

- foudre et chute d'avions, explosion.

Article 45.-

Dégâts des eaux.

Une assurance doit être conclue pour couvrir contre les dégâts des eaux tant les parties communes que les parties privatives de l'immeuble ainsi que le recours des voisins et/ou occupants et/ou locataires.

B. Les assurances responsabilité civile.

Article 46.-

Responsabilité civile.

Une assurance doit être conclue pour couvrir la responsabilité des copropriétaires ou de leurs mandataires dans les cas suivants :

- dommages du fait du bâtiment et des antennes, qu'il s'agisse de parties communes ou de parties privatives.
- dommages du fait des ascenseurs et appareils de levage utilisés dans le bâtiment.
- dommages du fait du personnel employé par la copropriété.

C. Les assurances accident de travail.

Article 47.-

L'assurance - Loi.

Une assurance doit être conclue pour couvrir les risques d'accident au personnel.

Section III.-

Détermination et souscription des polices - paiement des primes.

Article 48.-

L'assemblée générale détermine pour chaque police d'assurance ci-dessus les capitaux à assurer et leur indexation éventuelle. Elle fixe la durée des contrats à intervenir. Elle peut faire couvrir les risques complémentaires non prévus à la section II ci-dessus, notamment le bris de glace, la tempête, le vol et l'incendie du mobilier et matériel communs.

Elle choisit les courtiers et compagnies d'assurances avec lesquels elle entend contracter et elle détermine avec eux les conditions générales et particulières des polices, sans préjudice de l'application de l'article 43 (premières assurances).

Toutes ces décisions sont prises à la majorité simple des voix présentes ou représentées.

Article 49.-

Chaque copropriétaire s'oblige à respecter toutes les clauses des polices d'assurances et s'oblige à les imposer à tout occupant de son lot privatif.

Article 50.-

Les polices seront souscrites au nom de la communauté des copropriétaires présents et futurs de l'immeuble.

Les originaux seront conservés comme les autres actes et documents de la copropriété, mais chaque copropriétaire en recevra une copie complète à ses frais.

Le gérant, en exécution des décisions de l'assemblée générale, souscrit les polices d'assurances, acquitte les primes et encaisse les indemnités.

En cas d'urgence, le gérant a le droit de souscrire des couvertures provisoires et même une augmentation provisoire des capitaux assurés.

Article 51.-

Les primes des contrats d'assurances auxquelles l'assemblée générale décide de souscrire sont considérées comme charges communes incombant à tous les copropriétaires dans la proportion de leurs quotités dans les parties communes, sauf ce qui sera dit aux articles 52, 54, 55 et 56

Article 52.-

En rapport avec les polices énumérées à la Section II et à la condition qu'il en supporte les charges et primes, chaque copropriétaire peut contracter - par l'intermédiaire du courtier de la copropriété - pour son compte personnel, une assurance complémentaire couvrant :

a) les capitaux supplémentaires, soit que le copropriétaire juge les capitaux fixés par l'assemblée générale

insuffisants, soit qu'il ait apporté des améliorations à son bien.

b) des risques non retenus par l'assemblée générale. Dans ce cas, le copropriétaire a seul le droit à l'indemnité allouée par suite de l'assurance complémentaire.

Article 53.-

Il incombe à chaque occupant de l'immeuble de contracter à ses frais une assurance suffisante pour couvrir contre les risques d'incendie et les risques accessoires usuels, les objets mobiliers garnissant les locaux occupés par lui.

Section IV.-

Aggravation des risques.

Article 54.-

Tout copropriétaire qui, par son fait personnel, par le fait de personnes dont il répond ou par le fait de celui qui occupe son bien, soit à titre onéreux soit à titre gratuit, est la cause de l'application d'une tarification d'assurance plus élevée que celle qui aurait été appliquée sans son fait personnel, le fait des personnes dont il répond ou le fait de celui qui occupe son bien, supportera seul les suppléments de primes et les surcroits de dépenses d'assurances qui en découlent pour couvrir l'immeuble ou le complexe immobilier même dans son ensemble, conformément aux articles 44 et 45 ci-dessus.

Article 55.-

Si plusieurs copropriétaires se trouvent dans le cas de l'application de l'article 54, les suppléments dont question ci-dessus seront payés par chacun d'eux selon les bases à convenir entre eux. A défaut d'accord de ces copropriétaires, la répartition entre eux des suppléments sera fixée souverainement et en dernier ressort par le courtier négociateur des polices souscrites ; ce dernier statuera en amiable compositeur et il déterminera les frais incombant à chacune des parties. Il sera dispensé de toute formalité de procédure.

Article 56.-

Chaque copropriétaire est responsable de l'insuffisance du capital assuré qui résulterait de l'augmentation apportée par lui à la valeur des biens assurés.

Chaque copropriétaire doit donc, dans ce cas, communiquer au courtier négociateur des polices souscrites ou au gérant, l'augmentation de la valeur qu'il projette et si, de ce fait, les capitaux assurés en faveur de la copropriété doivent être augmentés, le gérant fera adapter les polices d'assurances pour couvrir cette augmentation à moins que celle-ci ait déjà fait l'objet d'une assurance complémentaire suffisante, selon les modalités de l'article 52 ci-dessus.

Le supplément de prime qui en résulterait serait à charge du copropriétaire responsable de l'augmentation de valeur.

Section V.-

Sinistres et paiement des indemnités.

Article 57.-

En cas de sinistre affectant un ou plusieurs lots privatifs, sans affecter les parties communes, les indemnités dues en vertu des polices d'assurances souscrites seront payées entre les mains des copropriétaires ou ayants droit sinistrés, qui s'obligent à remettre leur lot en parfait état.

Article 58.-

En cas de sinistre affectant les parties communes - avant leur réception, les indemnités dues en vertu des polices d'assurances souscrites seront payées soit à AMELINCKX, soit au gérant selon que le risque de la chose est supporté par AMELINCKX ou par la copropriété.

Article 59.-

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

Article 60.-

Pour les cas qui n'ont pas été prévus aux articles 57, 58 et 59 ci-dessus, l'indemnité sera payée entre les mains de qui supporte le risque de la chose assurée.

Article 61.-

a) En cas d'insuffisance de l'indemnité pour la remise en état ou la reconstruction des parties communes, le supplément sera à charge de celui qui supporte le risque de la chose assurée. Si ce risque est à charge des copropriétaires, le supplément sera supporté par chacun d'eux dans la proportion de leurs quotités dans les parties communes.

En cas d'insuffisance de l'indemnité pour la remise en état ou la reconstruction de lots privatifs, le supplément sera à charge du ou des copropriétaires sinistrés.

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

Article 62.-

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

Section VI.-Destruction partielle ou totale de l'immeuble.Article 63.-

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

Article 64.-

Chacun des copropriétaires contribue aux frais de reconstruction des parties communes dans la proportion de ses quotités dans les dites parties communes.

Les copropriétaires s'obligent à fournir leur quote-part dans les conditions prévues au compromis de vente. L'assemblée générale peut exiger la consignation des quote-parts des copropriétaires avant d'entamer les travaux.

Article 65.-

La copropriété peut contraindre par toute voie de droit un défaillant à acquitter sa part dans les frais de reconstruction.

Article 66.-

L'assemblée générale peut, à la majorité des trois/quarts des voix présentes ou représentées, décider, soit de ne pas reconstruire l'immeuble, soit de le reconstruire sur base des plans primitifs, soit encore de le reconstruire sur base d'autres plans. Elle peut également décider de reconstruire l'immeuble sur un autre terrain.

Le copropriétaire dont l'appartement est grevé d'hypothèque sera toujours censé présent ou représenté et sera toujours censé voter pour la reconstruction, à moins qu'il n'apporte à l'assemblée générale soit la preuve de la main levée, soit l'autorisation par ses créanciers hypothécaires de ne pas voter la reconstruction.

Article 67.-

En cas de non reconstruction, le régime de la copropriété prend fin.

Les parties sont licitées dans les conditions décidées par l'assemblée générale et le produit de la licitation ainsi que l'indemnité d'assurance sont partagés entre les copropriétaires conformément à leurs droits.

Section VII.-Mandat donné au gérant.Article 68.-

En cas de sinistre affectant les parties communes, le gérant a mandat irrévocable de désigner un expert de son choix et aux frais des copropriétaires, de traiter avec les assureurs des indemnités revenant à la copropriété, d'en encaisser le montant, d'établir le cahier des charges des travaux de réfection et de faire exécuter les dits travaux.

Si un différend devait surgir avec les assureurs pour le règlement des indemnités, le gérant en référerait à l'assemblée générale, qui décidera à la majorité simple des voix présentes ou représentées.

Article 69.-

Pour ce qui n'est pas prévu au présent règlement ou aux règlements annexes les copropriétaires s'en référeront aux usages ou à la décision de l'assemblée générale.

CHAPITRE XII.-

Litiges.

Article 70.-

Tous litiges, à l'exclusion de ceux qui relèvent du Juge des Référés, relatifs à l'interprétation, la validité ou l'exécution du présent règlement ou des règlements annexes, seront soumis à l'assemblée générale qui statuera à la majorité simple des voix.

Si les parties ne se conforment pas à la décision de l'assemblée générale dans le délai éventuellement imparti, le litige sera alors soumis aux tribunaux compétents, sauf si les parties conviennent de régler le différend par voie d'arbitrage.

Chapitre XIII.-

Election de domicile.

Article 71.-

Chaque propriétaire fait élection de domicile dans l'immeuble sauf pour lui de notifier au gérant une autre élection.

Chapitre XIV.-

Modification au règlement de copropriété.

Article 72.-

a) les articles suivants ne peuvent en aucun cas être modifiés : articles 3, 9, 12, 22, 29, 30, 42, 43, 58.

b) les articles suivants ne peuvent être modifiés que par l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité simple des voix : articles 1, 11.

c) les articles suivants ne peuvent être modifiés que par l'assemblée générale des copropriétaires représentant les trois/quarts des quotités dans l'immeuble et statuant à la majorité des deux/tiers : articles 6, 7, 14 à 21, 23 à 27, 31 à 41, 44 à 57, 59 à 71.

d) les articles suivants ne peuvent être modifiés que du consentement unanime de tous les copropriétaires : articles 2, 4, 5, 13, et 72.

ELECTION DE DOMICILE.

Pour l'exécution des présentes, la société comparante fait élection de domicile à Molenbeek-Saint-Jean, 82, avenue Jean Dubrucq.

DISPENSE D'INSCRIPTION D'OFFICE.

Monsieur le Conservateur des Hypothèques est expressément dispensé de prendre inscription d'office pour quelque cause que ce soit lors de la transcription des présentes.

DONT ACTE.

Fait et passé à Molenbeek-Saint-Jean, avenue Dubrucq, 82.

Date que dessus.

Lecture faite, la société comparante a signé avec
Nous, Notaire.

Suivent les signatures.

Enregistré quarante-trois rôles, un renvoi à Schaerbeek I, le seize novembre mil neuf cent septante-deux. Volume 70, folio 23, case 3. Reçu cent cinquante francs. Le
Receveur (s) J. MICHIELS.