

TABLEAU INDIQUANT LES PARTIES PRIVATIVES  
DE L'IMMEUBLE AVEC LA QUOTE-PART DE CHACUNE DE  
CES PARTIES PRIVATIVES DANS LES PARTIES COMMUNES.

Il est attribué à titre de quotités indivises dans les parties communes :

a) sous-sols :

- à chacun des garages-boxes GB.18, GB.19, GB.20, GB.21, GB.24, GB.25, GB.26 et de GB.33 à GB.45 dix/dixmillièmes, soit ensemble deux cents/dixmillièmes 200/10.000
- à chacun des garages-boxes doubles GB.14-15, GB.16-17, GB.27-28, GB.29-30 et GB.31-32 : quatorze/dixmillièmes, soit ensemble septante/dixmillièmes 70/10.000
- à chacun des garages boxes GB.22 et GB.23 : huit/dixmillièmes, soit ensemble seize/dixmillièmes 16/10.000

b) rez-de-chaussée :

- à chacun des garages boxes GB.1 à GB.8 et GB.11 : dix/dixmillièmes, soit ensemble nonante/dixmillièmes 90/10.000
- à chacun des garages boxes GB.9, GB.10, GB.12 et GB.13 : huit/dixmillièmes, soit ensemble trente-deux/dixmillièmes 32/10.000
- à chacun des appartements A et H : cent seize/dixmillièmes, soit ensemble deux cent trente-deux/dixmillièmes 232/10.000
- à l'appartement C : cent quatorze/dixmillièmes 114/10.000
- à l'appartement G : septante-huit/dixmillièmes 78/10.000
- à l'appartement I : septante et un/dixmillièmes 71/10.000

c) étages :

- à chacun des appartements A.1, A.2, A.3, A.4, A.5, A.6, A.7 et A.8 : cent cinquante-cinq/dixmillièmes, soit ensemble mille deux cent quarante/dixmillièmes 1.240/10.000
- à chacun des appartements B.1, B.2, B.3, B.4, B.5, B.6, B.7, et B.8 : quatre-vingt-cinq/dixmillièmes, soit ensemble six cent quatre-vingts/dixmillièmes 680/10.000
- à chacun des appartements C.1, C.2, C.3, C.5, C.6, C.7 et C.8 : cent quatre-vingt-un/dixmillièmes, soit ensemble mille deux cent soixante-sept/dixmillièmes 1.267/10.000
- à chacun des appartements D.1, D.2, D.3, D.5, D.6, D.7 et D.8 : cent et deux/dixmillièmes, soit ensemble sept cent quatorze/dixmillièmes 714/10.000
- à l'appartement C + D au quatrième étage : deux cent quatre-vingt-trois/dixmillièmes 283/10.000
- à chacun des appartements E.1, E.2, E.3, E.4, E.5, E.6, E.7 et E.8 : soixante/dixmillièmes, soit ensemble quatre cent quatre-vingt/dixmillièmes 480/10.000
- à chacun des appartements F.1, F.2, F.3, F.4, F.5, F.6, F.7 et F.8 : cent cinquante-sept/dixmillièmes, soit ensemble mille deux cent cinquante-six/dixmillièmes 1.256/10.000
- à chacun des appartements G.1, G.2, G.3 et G.4 : cent cinquante-cinq/dixmillièmes, soit ensemble six cent et vingt/dixmillièmes 620/10.000
- à chacun des appartements G.5, G.6, G.7 et G.8 : cent cinquante-neuf/dixmillièmes, soit ensemble six cent trente-six/dixmillièmes 636/10.000

- à chacun des appartements H.1, H.2, H.3, H.4, H.5, H.6, H.7 et H.8 : cent vingt-huit/dixmillièmes, soit ensemble mille vingt-quatre/dixmillièmes	1.024/10.000
- à chacun des appartements I.1, I.2 et I.3 : cent cinquante-deux/dixmillièmes, soit ensemble quatre cent cinquante-six/dixmillièmes	456/10.000
- à chacun des appartements J.1, J.2 et J.3 : cent quarante-sept/dixmillièmes, soit ensemble quatre cent quarante et un/dixmillièmes	<u>441/10.000</u>
Total : dix mille / dixmillièmes	10.000/10.000 =====

Cet exposé fait, le comparant, qualitate qua, nous a requis de dresser comme suit l'acte de base de l'immeuble, objet des présentes.

ARTICLE 1. ACTE DE BASE. CAHIER DES CHARGES.  
REGLEMENT DE COPROPRIETE. TRADUCTION.  
CAHIER PARTICULIER DES CHARGES.

a) Le présent acte de base, comprenant le Cahier des charges, le Cahier des charges Particulier, le Règlement de Copropriété et les plans précis, constituent, 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) En cas de traduction du présent acte de base, le texte des présentes prévaudra.

ARTICLE 2. RESERVE DE MITOYENNETE.

La société "Entreprises Amelinckx" se réserve à son seul profit et sans indemnité, le droit de percevoir les prix des reprises de mitoyenneté par des propriétaires voisins.

Ce droit emporte ceux d'effectuer le metrage, 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 la société "Entreprises 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. MANDATS.

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 la société "Entreprises 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 acquéreurs donnent mandat irrévocable à la société "Entreprises 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 desdites autorités publiques.

Ce mandat irrévocable implique le droit pour la société "Entreprises Amelinckx", de stipuler toutes les conditions jugées utiles, de passer tous actes nécessaires, de signer toutes pièces, plans, cahier des charges et autres documents en rapport avec l'acte à conclure, d'encaisser toutes sommes et donner valable quittance, de donner 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 la société "Entreprises Amelinckx", ni recours contre elle.

#### B. 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 librement par la société "Entreprises Amelinckx". Il en est de même pour toutes canalisations souterraines et les chambres de visite techniquement nécessaires et/ou indispensables à cet égard. Les acquéreurs et usagers ne peuvent revendiquer à ce titre aucune indemnité et ils devront toujours accorder libre accès à leur lot pour permettre tous les travaux qui seraient nécessaires à ces conduites, tuyaux ou canalisations.

#### C. 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 la société "Entreprises Amelinckx."

D. Cabines à Haute Tension. Cabines de Détente pour le Gaz.

Si la compagnie distributrice d'électricité ou de 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, la société "Entreprises 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 de 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 faite à ce sujet.

ARTICLE 5. CHOSES PRIVATIVES.

Font l'objet de la propriété privée, 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 privées 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 intérieures, à l'exclusion de gros murs, voiles, colonnes et poutres en béton;
- les revêtements et les garde-corps des balcons et de toutes les terrasses, y compris celles construites sur le toit;
- les portes palières, les portes intérieures, les portes de dépendances privatives au sous-sol;
- les menuiseries et quincailleries;
- les installations sanitaires et de chauffage desservant le lot;
- les installations du parlophone 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, notamment, sans que la liste ci-dessous soit limitative et ce, pour autant que ces éléments soient prévus dans l'immeuble :

- le terrain bâti et non bâti, les fondations et les gros murs; l'armature bétonnée de l'édifice et les hourdis;
- 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'égoûts, les fosses, les canalisations de gaz, eau, électricité, de téléphone, de radio ou de télévision;
- l'installation de chauffage, d'eau chaude, et tous les accessoires et la trémie desservant les appartements aux étages;
- antenne de radio et de télévision;
- les locaux éventuels pour voitures d'enfants et vélos;
- les emplacements pour compteurs;
- la conciergerie;
- les parlophones, ouvre-portes et sonneries à l'entrée commune dans leur partie à usage commun;
- toutes les parties de l'immeuble abritant ou desservant les installations de l'immeuble qui ne sont pas à l'usage exclusif d'un lot.

#### ARTICLE 7. REGLE D'INTERPRETATION.

En cas de doute, seront réputées parties communes, toutes parties et/ou installations qui ne seront pas affectées à un lot exclusivement privatif.

#### ARTICLE 8. AGRANDISSEMENT EVENTUEL DU TERRAIN.

Au cas où la société "Entreprises Amelinckx" jugerait nécessaire ou souhaitable d'agrandir le terrain sur lequel est bâti l'immeuble, objet du présent acte de base, en lui adjoignant une ou plusieurs parcelles, la société "Entreprises Amelinckx", reçoit mandat irrévocable des acquéreurs pour convenir en leur nom et pour leur compte de toutes conditions ayant trait à ladite augmentation.

En outre, la société "Entreprises Amelinckx" pourra déterminer souverainement la destination à donner à l'éventuel agrandissement du terrain en y pouvant réaliser pour son propre compte, tous privatifs possibles moyennant les autorisations éventuellement nécessaires des autorités compétentes.

La société "Entreprises Amelinckx" fixera souverainement et sans aucun recours possible de la part des acquéreurs l'incidence de cet agrandissement sur la répartition des quotités dans les parties communes.

Il est toutefois bien entendu que tous les frais en rapport avec l'acquisition de(s) la parcelle(s) supplémentaire(s) seront à charge de la société "Entreprises Amelinckx", sans intervention des acquéreurs, ni recours contre eux.

#### ARTICLE 9. AUTORISATION DE BATIR.

La société comparante, par l'organe de son représentant, déclare avoir reçu du Collège des Bourgmestres et Echevins de la Commune d'Anderlecht, le permis de bâtir l'immeuble, objet des présentes, le vingt-six juillet mil neuf cent septante-sept, sous le numéro 37.791 - Urbanisme (3/FL/23).

Ce permis de bâtir ne contient pas de conditions spéciales.

#### ARTICLES 10.

La construction de l'immeuble, objet des présentes, a été commencée le vingt-sept octobre mil neuf cent septante-sept.

#### ARTICLE 11. DECLARATION.

Et à l'instant, le comparant, qualitate qua, nous a remis pour être annexé aux présentes, un document, dénommé "Cahier des Charges particulier - Cahier des Charges - Règlement de Copropriété", destiné à régir l'immeuble dont question aux présentes.

En conséquence, il demeurera ci-annexé, après avoir été certifié véritable et signé "ne varietur" par les comparants, qualitate qua, et revêtu de la mention d'annexe par le notaire soussigné; il sera enregistré en même temps que les présentes et fera désormais partie intégrante du présent acte.

Le comparant, qualitate qua, a en outre déclaré reconnaître sa signature apposée au bas de ce document et réitérer les conditions et conventions qu'il renferme, voulant que ces conditions et conventions acquièrent le même degré d'authenticité que si elles étaient ici copiées.

ARTICLE 12.

S'il s'avérait, que par suite d'une erreur matérielle, les quotités précitées devraient être adaptées, mais uniquement concernant les frais d'exploitation de l'immeuble, la société "Entreprises Amelinckx" pourra établir souverainement dans un acte de base complémentaire, un nouveau tableau des quotités uniquement destiné à la répartition des frais en question.

A cet effet, les amateurs-acquéreurs donnent par les présentes explicitement et irrévocablement, même post mortem, tous les pouvoirs nécessaires à la société comparante, ses successeurs ou ayants-droit à quelque titre que ce soit.

ETAT-CIVIL.

Le notaire soussigné certifie l'exactitude des nom, prénoms, lieu et date de naissance et dénomination des comparants, sur le vu des pièces officielles, requises par la loi.

ELECTION DE DOMICILE.

Pour l'exécution des présentes, la société comparante déclare faire élection de domicile en son siège susindiqué:

DONT ACTE.

Fait et passé à Bruxelles, en l'étude.

Lecture faite, le comparant, qualitate qua, a signé avec Nous, Notaire.

CAHIER DES CHARGES PARTICULIER - CAHIER DES CHARGES  
REGLEMENT DE COPROPRIETE.

SECTION I

CAHIER DES CHARGES PARTICULIER.

PREAMBULE.

La vente et le contrat d'entreprise sont basés sur la formule "AMELINCKX" : "PRIX D'ACHAT = PRIX DE LIVRAISON".

Sont dès lors compris dans le prix, les droits d'enregistrement et les taxes sur la valeur ajoutée et de bâtisse aux taux en vigueur au moment de la signature du compromis, toute majoration éventuelle de ces taux étant à charge de l'acquéreur. Sont également compris les honoraires notariaux, le coût de tous les raccordements d'utilité publique, l'aménagement des zones vertes et des voiries. La taxe de bâtisse n'est toutefois pas comprise pour les constructions dans la Province de Liège.

En application de cette formule, l'acquéreur ne supporte d'aucune façon les hausses des salaires, ni des matériaux qui pourraient survenir entre le jour de la signature du compromis, régissant la vente et l'entreprise et le jour de la livraison de son bien.

Seul la société "Entreprises Amelinckx" supporte les risques et aléas des hausses de salaires et de matériaux.

ARTICLE 1.

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

L'acquéreur 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 du vingt-quatre avril mil neuf cent septante-quatre, dans la classe 8, 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'acquéreur à la Caisse de Dépôts et Consignations dans les quinze jours de la demande qui lui en est faite par la société 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, la société Entreprises Amelinckx a droit à titre d'indemnité, due par l'acquéreur, 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'acquéreur devra, en outre, par application de l'article 1152 du Code Civil, payer des dommages et intérêts forfaitaires à la société Entreprises Amelinckx, de :

- a) vingt mille francs (20.000 F) pour un appartement à une chambre à coucher;
- b) vingt-cinq mille francs (25.000 F) pour un appartement à trois chambres à coucher;
- c) trente mille francs (30.000 F) pour un appartement à trois chambres à coucher ou plus;
- d) quinze mille francs (15.000 F) pour un studio.

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

Les retouches et menus travaux ne peuvent constituer un obstacle à la mainlevée du solde du cautionnement.

### ARTICLE 3. RECEPTION DES TRAVAUX.

#### A. Réception des parties privatives.

La réception provisoire n'a pas pour seul but de constater la fin des travaux, mais elle couvre aussi les vices apparents.

Le refus de réception par l'acheteur doit être notifié, avant toute prise de possession, par pli recommandé à la poste, dans les cinq jours de l'invitation que l'acheteur reçoit de procéder à la réception et ce refus doit être clairement motivé.

Ne peuvent pas faire obstacle à la réception provisoire :

- les retouches éventuelles exécutées aux peintures, enduits, plafonnages, tapissage, carrelages, parquets, etcaetera;
- les essais à effectuer aux ascenseurs et installations de chauffage;
- les menus travaux encore à exécuter.

D'autre part, l'acquéreur est présumé agréer les travaux, provisoirement ou définitivement selon le cas, s'il a laissé sans suite la demande écrite de la société "Entreprises Amelinckx" d'effectuer la réception à une date déterminée et si, dans les quinze jours qui suivent la sommation que la société 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 et de signification de l'acte d'huissier seront à charge de l'acheteur.

Il est convenu que la réception définitive sera aussi présumée avoir eu lieu après l'expiration d'un délai d'un an à dater de la réception provisoire ou de la prise de possession de l'appartement, sauf preuve contraire.

Par ailleurs, l'acheteur qui prend possession, occupe ou utilise son bien est présumé en accepter tacitement la réception provisoire ou définitive, et ce sauf preuve contraire.

#### 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 unique-ment de constater la fin des travaux, mais elle couvre également tous les vices qui sont apparents au moment de la réception provisoire.

La réception définitive a pour but de constater, sous la forme d'une lettre recommandée adressée par la société "Entreprises Amelinckx" au co-gérant, que les réserves éventuelles formulées lors de la réception provisoire sont levées.

La réception, tant provisoire que définitive de tous les éléments de l'immeuble susceptibles de réception séparée, par exemple : chaufferie, électricité, ascenseurs, etc. pourra se faire indépendamment et anticipativement, tout en sortant les mêmes effets pour la partie objet de cette réception partielle.

Le co-gérant, ou s'il n'en existe pas, le gérant sera autorisé et aura l'obligation de procéder au nom de la communauté à la réception, même partielle, des parties communes de l'immeuble. Dans les trente jours de la désignation du co-gérant, le gérant en avertira la société "Entreprises Amelinckx" par pli recommandé.

Le mandat attribué à cette personne doit être irrévocable sauf pour des motifs graves.

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

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

Les frais de la sommation, du constat et de la signification sont à charge de la communauté.

#### C. Garanties.

; Après réception provisoire des parties communes ou privatives ou fait équipollent à la réception, les garanties, qu'elles soient légales ou conventionnelles, ne s'étendront en aucun cas à la responsabilité civile que l'acquéreur pourrait encourir du chef des matériels ou corporels que lui-même, des visiteurs ou toutes autres personnes quelconques auraient subis par suite de déficiences qui auraient pu survenir à la construction. La garantie de la société "Entreprises Amelinckx" se limite exclusivement au remplacement ou à l'amélioration dans le plus bref délai de la partie déclarée défectueuse, sans

paiement d'aucun dommage-intérêt, sous quelques formes que ce soit et sans que cette énonciation soit limitative, par exemple : perte de jouissance, perte de loyers, dommages corporels quelconques de n'importe quelle nature et de quelle importance que ce soit, dommages quelconques aux objets, équipements, etc., comme par exemple dégâts au mobilier, tapis, dommages corporels ou matériels provoqués par suite d'une rupture de canalisation des eaux, de joints, etc., risques pour lequel l'acquéreur s'engage à s'assurer et pour lequel il se déclare d'accord de ne jamais prendre aucun recours quelconque contre l'entrepreneur, etc.

Les délais de garantie, y compris ceux prévus par les articles 1792 et 2270 du Code Civil, commencent à courir à la réception provisoire, tant pour les parties communes que privatives.

#### 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'acquéreur 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 la société "Entreprises Amlinckx". L'acquéreur 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 débitation des dommages et intérêts.

#### ARTICLE 5.

L'acquéreur 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 la société "Entreprises Amelinckx", tous les frais, droits, honoraires, taxes et amendes que cette dernière justifiera avoir payés.

L'acheteur devra également payer les charges communes de la période située entre la signature du contrat et d'éventuelle résolution de la vente.

En outre, par application de l'article 1152 du Code Civil, l'acquéreur sera tenu de payer de plein droit et sans mise en demeure préalable, une indemnité forfaitaire et irréductible de dix pour cent du montant total de l'acquisition et représentant pour la société "Entreprises 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'acquéreur souscrit un emprunt, les sommes empruntées jusqu'à concurrence du solde resté dû devront faire l'objet d'une délégation irrévocable en faveur de la société "Entreprises Amelinckx" et, dans ce cas, l'acquéreur 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'acquéreur.

Tous frais afférents à une inscription hypothécaire sont entièrement à charge de l'acquéreur. Les mainlevées ou cessions de rang seront signées au siège social ou administratif de la société "Entreprises Amelinckx", aux frais de l'acquéreur.

L'acquéreur 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, c'est-à-dire tous frais de chauffage à partir de la mise en route de l'installation de chauffage central, tous les appareillages quelconques relatifs à la sécurité de l'

immeuble, l'intervention dans et les raccordements à l'antenne T.V./radio, les compteurs privatifs gaz, eau et électricité, conformément aux documents sus-indiqués.

Toutes sommes qui deviendraient exigibles en vertu d'une plus-value éventuelle constatée par une administration fiscale compétente seront à charge de l'acquéreur.

Sont également exclus les éventuels travaux supplémentaires commandés par l'acquéreur.

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

#### ARTICLE 9. ÉQUIPEMENT DES COMMUNS.

En ce qui concerne le choix et le placement d'appareillages électriques quelconques dans les dégagements, caves, réduits, débarras communs, dans les halls et abords, la société "Entreprises Amelinckx" est libre d'en effectuer le choix en fonction de l'esthétique de l'immeuble.

La société "Entreprises Amelinckx" portera le coût de ces appareils et celui de leur placement en compte à la communauté en joignant les justificatifs à leurs factures ou en faisant facturer directement les frais par le fournisseur à la communauté. Le paiement se fera dans tous les cas par truchement du syndic désigné.

S E C T I O N    I I  
CAHIER DES CHARGES REGISSANT LE CONTRAT D'ENTREPRISE  
DE LA SOCIETE ANONYME "ENTREPRISES AMELINCKX".  
=====

CHAPITRE I.

NATURE DU CONTRAT D'ENTREPRISE.

ARTICLE 1.

La construction du bien immeuble, objet du contrat d'entreprise, sera réalisée sur base de la formule "AMELINCKX" exposée en préambule au Cahier des Charges Particulier.

ARTICLE 2.

L'objet du contrat est la construction complète et achevée d'un bien immeuble pour compte de l'acquéreur suivant l'appellation "clé sur porte".

Il est basé sur :

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

Il est toutefois convenu que la société "Entreprises 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'acquéreur pourra demander la résiliation du contrat, mais sans aucune indemnité de quelque nature que ce soit, l'obligation de la société "Entreprises Amelinckx", se limitant au remboursement des sommes déjà encaissées par elle.

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

L'Architecte de l'immeuble pourra toutefois décider souverainement du remplacement de certains matériaux ou de l'application de techniques alternatives en fonction de l'évolution dans l'industrie du bâtiment et/ou les impératifs esthétiques.

La société "Entreprises Amelinckx" se réserve le droit de modifier, à n'importe quel moment, la marque des appareils et des équipements éventuellement prévus, sans avis préalable.

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.

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

#### ARTICLE 4.

Tous les travaux ou fournitures modificatifs ou supplémentaires devront être agréés au préalable par la société "Entreprises Amelinckx" et payés au comptant par l'acquéreur lors de l'envoi de la facture.

Les conditions et/ou 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 et/ou suppressions ne soit pas exécutée conformément aux confirmations existantes, un décompte correspondant en plus ou en moins, sera établi par simple compensation et sur base des conditions convenues initialement.

L'acquéreur et la société "Entreprises 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 la société "Entreprises Amelinckx" l'accepte les modifications exécutées par des sous-traitants qui ne sont pas liés par contrat à la société "Entreprises Amelinckx", ne sont couvertes ni par la garantie, ni par la responsabilité de l'entrepreneur.

#### ARTICLE 6.

L'acquéreur peut, avec l'accord préalable de la société "Entreprises Amelinckx", supprimer certaines fournitures ou renoncer à certains travaux prévus au descriptif des travaux.

#### ARTICLE 7.

Il est expressément convenu que les suppressions dont question à l'article 6 ci-dessus, ne peuvent dépasser deux pour cent du prix déterminé au compromis de vente.

### CHAPITRE II

#### OBLIGATIONS DE LA SOCIETE "ENTREPRISES AMELINCKX".

#### ARTICLE 8.

La société "Entreprises 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 la société "Entreprises 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.

La société "Entreprises 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.

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

#### ARTICLE 9.

La société anonyme "Entreprises 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.

La société "Entreprises 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 gênent, ni entravent à la circulation.

La société "Entreprises Amelinckx" se conformera aussi à tous les règlements de voirie sans que l'acquéreur soit obligé d'intervenir.

#### ARTICLE 10.

Le fait que la société anonyme "Entreprises Amelinckx" confie tout ou partie de ses obligations à des tiers ne dégage pas sa responsabilité envers l'acquéreur. Celui-ci ne se reconnaît aucun lien juridique avec ces tiers.

Dès lors, la société anonyme "Entreprises Amelinckx" demeure seule et entièrement responsable envers l'acquéreur 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, la société anonyme "Entreprises Amelinckx" dressera à ses frais un état des lieux de tous les immeubles voisins risquant de subir des

dommages et elle sera seule responsable de toutes les dégradations à ces immeubles résultant d'une faute dans l'exécution des travaux.

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

De même, elle supportera seule les dédommagements éventuels.

#### ARTICLE 12.

Avant de commencer les travaux, la société "Entreprises Amelinckx" effectuera le tracé des ouvrages.

#### ARTICLE 13.

La société "Entreprises Amelinckx" établira les clôtures conformément aux règlements en la matière.

#### ARTICLE 14.

La société "Entreprises Amelinckx" est réputée s'être informée auprès des organismes de l'emplacement des conduites des câbles et installations souterraines de tous genres qu'elle pourrait rencontrer au cours de ses travaux.

#### ARTICLE 15.

La société anonyme "Entreprises 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.

La société anonyme "Entreprises 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 la société "Entreprises 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 la société "Entreprises Amelinckx", dans les parties privatives ou communes.

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

### CHAPITRE III.

#### OBLIGATIONS DE L'ACQUEREUR.

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

###### ARTICLE 17.

L'acquéreur devra mettre les quotités indivises du terrain ou les constructions déjà érigées dont il sera devenu propriétaire par accession, à la libre disposition de la société "Entreprises 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'acquéreur 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'acquéreur 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 la société anonyme "Entreprises Amelinckx" au taux de un franc vingt-cinq centimes 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.

Il en sera de même au cas où l'acquéreur n'effectue pas le choix de ses matériaux de parachèvement dans le délai lui imparti par la société "Entreprises Amelinckx".

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

#### ARTICLE 21.

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

L'Acquéreur 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'acquéreur est censé reconnaître que les travaux sont bien arrivés au stade correspondant au paiement réclamé.

Si l'acquéreur 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 la société "Entreprises Amelinckx", de déterminer le stade d'avancement.

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

ARTICLE 23.

Tous paiements à la société "Entreprises Amelinckx" devront être faits en espèces ayant cours légal ou par versements à son compte de chèques postaux 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'acquéreur.

ARTICLE 24.

S'il y a plusieurs acquéreurs 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'acquéreur.

ARTICLE 25.

1. L'acquéreur ne pourra, en cours de travaux, jusqu'au paiement intégral du prix, céder ses droits et obligations sans l'autorisation écrite et préalable de la société "Entreprises 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, la société "Entreprises Amelinckx" aura le droit d'arrêter immédiatement les travaux, de poursuivre la résolution judiciaire du compromis de vente aux torts et griefs de l'acquéreur et de lui réclamer les dommages et intérêts fixés forfaitairement et irréductiblement audit compromis de vente.

4. Si la société "Entreprises Amelinckx" avait pris inscription pour tout ou partie du montant de l'acquisition, elle consentirait, soit à céder son rang d'inscription au bailleur de fonds, soit à ne prendre inscription qu'en second rang après l'inscription 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, etc. déduits. Le tout à charge pour l'acquéreur de se conformer aux stipulations du cahier des charges particulier en ce domaine.

### III. RECEPTION DES TRAVAUX. (cfr. Cahier des Charges Particulier).

#### ARTICLE 26.

L'acquéreur est censé suivre ou faire suivre les travaux de son lot privatif; il aura l'obligation de porter immédiatement à la connaissance de la société "Entreprises Amelinckx", toute réserve qu'il pourrait éventuellement formuler au sujet des matériaux mis en oeuvre ou des techniques appliquées au fur et à mesure de l'incorporation des matériaux.

#### ARTICLE 27.

En rapport avec l'article 26 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 28. MODIFICATION AUX CONSTRUCTIONS.

Tant en cours d'exécution des travaux qu'après l'achèvement et la réception définitive de ceux-ci, la société "Entreprises 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 non construction d'un ou plusieurs étages (ou partie 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) La société "Entreprises Amelinckx" a le droit, en tous temps, à n'importe quel niveau de pratiquer des accès avec les lots voisins soit en faisant communiquer des habitations de l'immeuble avec celles des bâtiments voisins, soit en installant un passage pour piétons et/ou véhicules entre les parkings situés dans l'un des immeubles ou les deux. Cette énonciation n'est pas du tout limitative.

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

k) La société "Entreprises Amelinckx" aura le droit d'exécuter des terrasses sur le toit, celui-ci demeurant partie commune; seul le pavement de la terrasse sera privatif.

l) Dépôts : la société "Entreprises Amelinckx" se réserve le droit de réunir en un seul lot, plusieurs "garages-peintures" 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.

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

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

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

m) Et en général, tous les 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.

La société anonyme "Entreprises Amelinckx" peut user de ces droits décrits ci-dessus, soit d'initiative ou à la demande de l'un ou l'autre acquéreur.

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 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, proportionnellement à la surface privative transférée.

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

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

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

#### 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 acquéreurs, par le seul fait de leur acquisition, donnent mandat irrévocable avec pouvoir de substitution à la société "Entreprises 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 acquéreurs s'engagent à prêter leur concours à la société "Entreprises Amelinckx" si celui-ci était requis par une autorité publique ou judiciaire ou par un notaire, par exemple pour l'établissement d'un acte de base complémentaire.

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

#### ARTICLE 32. PUBLICITE.

##### A. Publicité sur la toiture.

La société anonyme "Entreprises Amelinckx" se réserve le droit à son seul profit et sans aucune indemnité pendant un délai de cinquante ans à dater de la mise sous toit de l'immeuble, de faire usage de ce toit, par l'installation d'enseignes lumineuses.

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

La société "Entreprises 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 la société Amelinckx à toute personne physique ou morale de son choix.

B. Publicité de la société "Entreprises Amelinckx".

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

C. Publicité des sous-traitants et fournisseurs.

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

ARTICLE 33.

La société anonyme "Entreprises 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 acquéreurs confèrent mandat irrévocable à la société "Entreprises Amelinckx" afin de convenir avec des sociétés de radio-télédistribution ou des entreprises spécialisées dans l'installation d'antennes, des conditions d'équipement de l'immeuble.

A ces conventions conclues par la société "Entreprises 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 individuellement à répondre immédiatement en tant que garant de la société "Entreprises Amelinckx" à toute demande d'intervention de la société de radio-télédistribution ou de l'

entreprise qui a installé l'antenne, du chef du non respect par la communauté des copropriétaires, des conventions conclues par la société 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 la société "Entreprises 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 la société "Entreprises Amelinckx", soit par une firme spécialisée choisie par elle.

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 acquéreur par l'installateur.

B. Il est convenu que la société "Entreprises Amelinckx" ou l'installateur peut même après la réception des parties communes de l'immeuble, raccorder à cette antenne les immeubles voisins, si ceux-ci étaient gênés dans la réception normale des émissions de radio et de télévision par le fait de la construction de l'immeuble, objet du présent acte de base.

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

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

A cet effet, les acquéreurs donnent par les présentes mandat irrévocable à la société "Entreprises 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 la société "Entreprises Amelinckx" construirait sur une parcelle voisine.

Dans pareil cas, les frais de raccordement, voir 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'escalier est pourvue de deux ascenseurs, ceux-ci desserviront chacun un certain nombre des appartements accédant à cette cage d'escalier, suivant les directives de la société anonyme "Entreprises 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 acquéreur. 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. La société "Entreprises Amelinckx" aura le droit de transformer les "garages-peinture" en box. Ce droit est également reconnu à l'acquéreur d'un garage-peinture, moyennant l'accord des acquéreurs 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, etc.

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, la société "Entreprises Amelinckx" pourra faire en sorte que la propriété ou la jouissance des "garages-peinture" soit partagée entre deux ou plusieurs acquéreurs (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 déduction de mille francs la première fois, de deux mille francs la seconde fois, augmentant ainsi de mille francs à chaque constat successif, somme qui sera augmentée des éventuels frais de constat et de signification, le tout à charge du contrevenant.

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

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

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

Les mêmes dispositions seront de rigueur pour le cas où un véhicule stationnerait en infraction sur un emplacement de garage appartenant à un propriétaire qui en demande l'application. Dans ce cas, l'indemnité devra être versée directement au propriétaire concerné.

ARTICLE 35bis. PARKINGS-JOUR.

A. Le parking-jour est un emplacement privatif pour voiture délimité par des lignes de peinture sur le sol et auquel ne sont pas attribués des quotités dans les parties communes.

B. L'usage de ces parkings-jour est soumis aux mêmes règles que celles d'application pour les "garages-peinture" pour ce qui concerne l'aire de roulage et la manière de parquer son véhicule.

C. L'entretien et le renouvellement du revêtement du sol sont à charge du propriétaire mais l'exécution en sera confiée au gérant.

ARTICLE 36. HABITATION DE LA CONCIERGE.

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

Dans ce cas, la société "Entreprises 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 PREVENTIONS CONTRE L'INCENDIE ET LA POLLUTION DE L'AIR, SECURITE.

La société anonyme "Entreprises Amelinckx" pourra convenir et souscrire les contrats nécessaires à cet égard, au cas où les autorités compétentes imposeraient le placement d'extincteurs ou autres appareils quelconques.

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

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

Il est en outre, de convention expresse qu'au cas où la société "Entreprises Amelinckx" souscrit des contrats ayant comme objet le contrôle de la protection contre l'incendie, les copropriétaires seront tenus de reprendre ces contrats pour les durées, conditions et prix y repris.

Pareils contrats, dans le but de la sécurité de tous dans l'immeuble, peuvent être conclus librement par la société "Entreprises Amelinckx" auprès d'organismes ou sociétés qualifiés.

Les frais y relatifs seront supportés par les copropriétaires à concurrence des quotités qu'ils possèdent dans les parties communes.

#### ARTICLE 38. CHEMINEES ET FOYERS OUVERTS.

A. 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 la société "Entreprises 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 leurs cheminées 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.

B. L'acquéreur-propriétaire s'engage à ne pas modifier les conduits de fumée éventuellement prévus par la société "Entreprises Amelinckx".

Si le propriétaire installe une garniture, qu'elle soit fictive ou réelle, il s'engage à prendre l'entière responsabilité des constructions concernées et prévues par la société "Entreprises Amelinckx".

Le propriétaire s'engage également, d'exiger par écrit la co-responsabilité du constructeur de cheminées.

ARTICLE 39. COMBUSTIBLES.

La société "Entreprises 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 la société "Entreprises Amelinckx" peut avoir conclues en rapport avec la livraison des combustibles pour usage ménager.

ARTICLE 40. COMPTEURS PRIVATIFS.

a) Le placement dans l'immeuble des conduites d'arrivées principales d'eau, de gaz et d'électricité est à charge de la société anonyme "Entreprises Amelinckx".

b) La société 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, etc.), ceux-ci n'étant pas compris dans les conditions d'acquisition des éléments privatifs de l'immeuble.

Pour ce qui concerne le placement éventuel des compteurs de chaleur, la société "Entreprises Amelinckx" peut convenir de les louer pour compte des acheteurs.

La société "Entreprises 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 la société "Entreprises Amelinckx" conventions qui seront reprises par les acquéreurs et/ou par la communauté.

S E C T I O N    I I I .  
R E G L E M E N T  D E  C O P R O P R I E T E .  
-----

C H A P I T R E  I .

E X P O S E

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.

C H A P I T R E  I I .

S T A T U T  D E  L ' I M M E U B L E .

ARTICLE 2. PRINCIPES.

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

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

Toute partie privative est dénommée lot dans le présent règlement.

ARTICLE 3. LOTS PRIVATIFS SANS QUOTITES DANS LES PARTIES COMMUNES.

La société "Entreprises 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 la société "Entreprises Amelinckx" qu'à un acquéreur 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 la société "Entreprises Amelinckx" ne sera plus propriétaire de quotités indivises et au plus tôt dix ans après la passation du présent acte de base, les lots sans quotités dans les parties communes non vendus, deviendront automatiquement parties communes et cela sans indemnités pour la société "Entreprises Amelinckx".

Tous les frais, charges, droits et impôts généralement quelconques seront à charge des copropriétaires sans recours contre la société "Entreprises 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 l'usage exclusif d'un copropriétaire.

#### ARTICLE 5. CHOSES COMMUNES.

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

### CHAPITRE III.

#### EXERCICE DES DROITS DE PROPRIETE.

#### ARTICLE 6. TRAVAUX AUX CHOSES PRIVATIVES.

Il est interdit aux copropriétaires d'effectuer dans les parties privatives des travaux quels qu'ils soient qui pourraient nuire aux autres propriétaires ou restreindre les droits de ceux-ci, spécialement tous travaux qui pourraient, ne 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 des fenêtres, des volets et persiennes, des vitres en façade, des portes palières donnant accès aux lots par les corridors et paliers communs.

#### ARTICLE 7. 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 la société "Entreprises Amelinckx" de diviser comme elle 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 8. 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 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) un propriétaire de deux appartements ou flats dans le présent immeuble peut en affecter un à usage de bureau, à la condition d'affecter l'autre à son habitation personnelle.