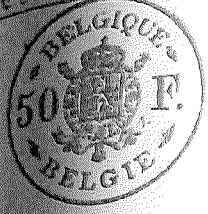


de base du
octobre 1901



Notaire n°
9245

H 100892

L'An mil neuf cent soixante cinq.
Le vingt huit octobre .

Devant Nous, Pierre DE CORT, Notaire, de résidence à Etterbeek; à l'intervention de Notre Confrère, Maître Guy Torrekens, Notaire à Rhode-~~le-Combray~~ Saint Genèse. A COMPARU

La Société de Personnes à Responsabilité Limitée "ENTREPRISES AMELINCKX" établie à Anvers, Rue Dambrugge, numéro 306, constituée sous la raison sociale "ENTREPRISES GENERALES FRANCOIS AMELINCKX", suivant acte reçu par le Notaire Van Nigem à Anvers, le dix mai mil neuf cent trente huit, publié aux annexes du Moniteur Belge du vingt neuf mai suivant, sous le numéro 8048 et dont l'ancienne raison sociale a été changée en la raison sociale actuelle suivant acte passé devant le Notaire Van Winckel à Anvers, le vingt quatre mars mil neuf cent cinquante huit publié aux annexes du Moniteur Belge du douze avril suivant, sous le numéro 7.117, Register du Commerce d'Anvers, numéro 52.833.

Ici représentée par Monsieur Louis Tassoul, architecte, demeurant à Ixelles, Place Eugène Flagey, numéro 26, aux termes d'un acte de délégation de pouvoirs lui conférés par Monsieur François Amelinckx, gérant de la dite société, et entrepreneur, demeurant à Anvers, Rue Dambrugge, n° 308, reçu par le Notaire Francis Louveaux, de résidence à Bruxelles, le vingt cinq janvier mil neuf cent soixante et un dont une expédition est demeurée annexée à un acte du Notaire Pierre De Cort, soussigné, en date du quatre août mil neuf cent soixante et un.

Monsieur François Amelinckx préqualifié, agissant en sa qualité de gérant de la dite société et en vertu d'une délégation de pouvoirs conférés par l'assemblée générale de la dite société selon acte passé devant le Notaire Van Winckel susdit, le quatre novembre mil neuf cent cinquante, publié aux annexes du Moniteur Belge, du vingt quatre novembre suivant, sous le numéro 24.021.

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

CHAPITRE I. - EXPOSE PREALABLE.-

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

Section 1 : SITUATION ET DESCRIPTION.-

COMMUNE D'ETTERBEEK.-

Un terrain à bâtir situé à front de la Rue de la Jonchaise et à l'angle de la Rue des Francs, où il développe

premier feuillet
double.

Handwritten signature or initials.

une façade de quatre vingt trois mètres environ, avec terrain de fond donnant sur entrée carrozable à front de la Chaussée Saint-Pierre, d'une longueur de cinq mètres environ, contenant d'après titre environ vingt ares dix neuf centiares vingt six dix millièmes, cadastré ou l'ayant été, section A, numéros 551 Y2 partie, 551 L4, 551 M4, 551 G partie, 545 E12, 545 U, 545 R, 545 V, 545 Q, 545 N, 545 M, 545 O, 545 P et 551 P3 partie, numéros 554 P et 544 Q, 554 L, 551 F4.

Section 2. - ORIGINE DE PROPRIÉTÉ. -

La Société comparante est propriétaire de ce bien, savoir :

LES PARCELLES CADASTRÉES OU L'AYANT ÉTÉ, SECTION A, NUMÉROS 551 Y2 PARTIE, 551 L4, 551 M4, 551 G PARTIE, 545 E12, 545 U, 545 V, 545 Q, 545 N, 545 M, 545 O, 545 P et 551 P/3 PARTIE : pour une contenance totale de douze ares septante six centiares quatre vingt quatre dix millièmes, d'après titre, pour les avoir acquises de la Commune d'Etterbeek, aux termes d'un acte de vente du ministère des Notaires Guy Torrekens, et Pierre De Cort, résidant respectivement à Rhode-Saint-Genèse et à Etterbeek, en date du cinq mars mil neuf cent soixante deux, transcrit au premier Bureau des Hypothèques de Bruxelles, le dix avril suivant, volume 040, numéro 5.

La Commune d'Etterbeek était elle-même propriétaire des dites parcelles, savoir :

Parcelle 551 Y 2 (partie)

Pour l'avoir acquise avec les constructions qui s'y trouvaient, de Monsieur Gustave Louis De Cae, cafetier, et son épouse, Madame Jeanne Suzanne De Coon, sans profession, demeurant ensemble à Ikelles, aux termes d'un acte de vente pour cause d'utilité publique passé devant Monsieur René Piret, Bourgmestre de la Commune d'Etterbeek, le vingt deux septembre mil neuf cent quarante neuf, transcrit au Premier Bureau des Hypothèques de Bruxelles, le sept octobre suivant, volume 2.940, numéro 17.

Parcelle 551 L 4.

Pour l'avoir acquise, avec les constructions qui s'y trouvaient de Madame Marie Suzanne Huckenbout, sans profession, à Saint-Gilles-Bruxelles, veuve de Monsieur Henri Léopold Van Brnyssal, aux termes d'un acte de vente pour cause d'utilité publique passé devant Monsieur René Piret, Bourgmestre de la Commune d'Etterbeek, en date du vingt sept août mil neuf cent soixante, transcrit au Premier Bureau des Hypothèques de Bruxelles, le trente du même mois, volume 3.878, numéro 5.



168001 H

Parcelle 551 M 4.

Pour l'avoir acquise, avec les constructions qui s'y trouvaient, de la Société Anonyme "La Garniture" ayant son siège social à Etterbeek, Rue de la Gare, numéro 25/27, suivant acte de vente pour cause d'utilité publique passé devant Monsieur René Piret, Bourgmestre de la Commune d'Etterbeek, le dix huit juillet mille neuf cent soixante et un, transcrit au premier Bureau des Hypothèques de Bruxelles, le deux août suivant, volume 3.978, numéro 27.

Parcelle 551 P 3.

Pour l'avoir acquise de Monsieur Lambert Jacques Louis Delderenne, employé, époux séparé de biens de Madame Eugénie Joanne Vandenkerekhove, demeurant à Etterbeek, aux termes d'un acte de vente pour cause d'utilité publique passé devant Monsieur René Piret, Bourgmestre de la Commune d'Etterbeek, le seize novembre mil neuf cent soixante, transcrit au premier Bureau des Hypothèques de Bruxelles, le vingt cinq du même mois, volume 3.904, numéro 2.

Parcelles 543 U, 543 V, 543 Q, 543 R, 543 M, 543 N, 543 O et 543 P.

Pour les avoir acquises de 1° Madame Marie Louise Wellens, sans profession, veuve de Monsieur Marie Jean Philippe Joseph Moens, demeurant à Woluwé-Saint-Pierre, 2° Marie Simonne Wellens, sans profession, épouse de Monsieur Victor Snutsal, à Etterbeek, 3° Madame Rose Joséphine Marie Denayer, sans profession, veuve de Monsieur Henri Albert Wellens, à Etterbeek et ses enfants : a) Madame Marie Madeleine Wellens, sans profession, épouse de Monsieur Henri Dubois, gérant d'hôtel, à Montréal (Canada), b) Monsieur Jean Marie Henri Wellens, industriel, à Etterbeek, aux termes d'un acte de vente passé devant les Notaires Roger Demuylder et Pierre De Cort, tous deux de résidence à Etterbeek, en date du sept octobre mil neuf cent soixante, transcrit au premier Bureau des Hypothèques de Bruxelles, le douze octobre suivant, volume 3.891, numéro 4.

Parcelle 543 E 2.

Pour l'avoir acquise, avec les constructions qui s'y trouvaient, de Monsieur François Degroote, Rentier et son épouse, Madame Wilhelmine Joosten, demeurant ensemble à Waterloo, aux termes d'un acte de vente pour cause d'utilité publique passé devant Monsieur René Piret, Bourgmestre de la Commune d'Etterbeek, en date du vingt huit octobre mil neuf cent soixante, transcrit au premier Bureau des Hypothèques de Bruxelles, le sept novembre suivant, volume 3.896, numéro 4.

deuxième feuillet double.

[Handwritten signature]

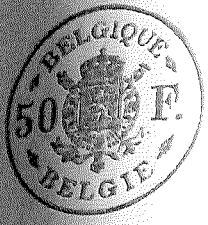
L'IMMEUBLE AYANT PORTE LES NUMEROS 19 ET 21, RUE DE LA JONCHAILLE : d'une contenance d'après titre de trois ares nonante centiares, quarante dix milli-ares, pour l'avoir acquis de Monsieur François Degroote, et son épouse Dame Wilhelmine Joosten, tous deux sans profession, à Waterloo, aux termes d'un acte de vente du ministère du Notaire Pierre De Cort, soussigné, en date du vingt cinq juin mil neuf cent soixante deux, transcrit au premier Bureau des Hypothèques de Bruxelles, le douze juillet suivant, volume 4074, numéro 5.

Les époux Degroote-Joosten, en étaient eux-mêmes propriétaires, pour l'avoir acquis, sous les lots deux, trois et quatre, aux termes d'un procès verbal d'adjudication définitive du ministère de Maître Paul Verté, Notaire ayant résidé à Bruxelles, en date du douze juillet mil neuf cent trente sept clôturant une vente publique faite à la requête du curateur à la faillite de Monsieur Laurent Gaspard Désiré Leurquin, négociant en bois et en charbon, époux de Madame Ide Henriette Dainef, sans profes-sion, demeurant ensemble à Etterbeek, transcrite au premier Bureau des Hypothèques de Bruxelles, le vingt neuf juillet suivant, volume 2157, numéro 7.

Les époux Leurquin-Dainef, en étaient proprié-taires, savoir : une partie des bâtiments pour les avoir fait construire eux-mêmes. Le terrain avec des constructions pour l'avoir acquis suivant pro-cès-verbal d'adjudication définitive clôturé par le Notaire Félix Nap à Etterbeek, le premier juin mil neuf cent vingt et un transcrit au premier Bureau des Hypothèques de Bruxelles, le onze juin suivant volume 426, numéro 22.

L'ENTREE CARROSSABLE CHAUSSEE ST PIERRE ET LE TER-RAIN DE FOND DONNANT ACCES A LA RUE DE LA JONCHAILLE,
par suite des événements suivants :

a) l'immeuble ayant porté le numéro 352 de la Chaussée St Pierre d'une contenance d'après titre de trois ares quinze centiares, vingt cinq dix milliars, pour l'a-voir acquis de 1) Madame Catherine De Cubbar, épouse de Monsieur Jacques François D'Hond, tous deux sans profession à Etterbeek, 2) Madame Marie Pauline Six sans profession, épouse de Monsieur Fernand Auguste Raymond Eulalie Van der Schueren, à Schaerbeek, 3) Madame Jeanne Caroline Joséphine Six, sans profession, épouse de Monsieur Théodore Gustave Van Lint, à Woluwé Saint-Lambert, 4) Madame Ghislaine Charlotte Six, sans profession, épouse de Monsieur Pierre Edmond Léopold



H 100890

Léon Wavrant, menuisier à Port Mahon Plage (Somme France) aux termes d'un acte de vente du ministère du Notaire Pierre De Cort, soussigné, en date du vingt neuf janvier mil neuf cent soixante quatre, transcrit au premier bureau des Hypothèques de Bruxelles, le vingt et un février suivant, volume 4.226, numéro 4.

Le dit bien dépendait originellement de la communauté légale de biens ayant existé à défaut de contrat de mariage entre Monsieur Ghislain François Six et son épouse Madame Catherine De Cubber, pour avoir été acquis par eux de Monsieur Jacques François D'Hondt, commerçant et son épouse Madame Nathalie De Cubber, aux termes d'un acte de vente du ministère de Maître Charles Nouveaux, Notaire, ayant résidé à Etterbeek, en date du dix décembre mil neuf cent trente quatre, transcrit au premier bureau des Hypothèques de Bruxelles, le vingt du même mois, volume 1857, numéro 5.

Monsieur Ghislain François Six, en son vivant blan chisseur, époux de Dame Catherine De Cubber, est décédé intestat en son domicile à Etterbeek, le dix avril mil neuf cent quarante deux laissant pour seule et unique héritière réservataire à défaut de descendant, sa mère Madame Jeanne Marie Vereecken, veuve de Monsieur Constantin Six, sous réserve des droits revenant à son épouse survivante, Madame Catherine De Cubber, prénommée, en vertu d'un acte du ministère du Notaire Jean Demuylder, ayant résidé à Etterbeek, le treize mars mil neuf cent trente trois, contenant donation au profit du survivant des époux de la plus forte quotité disponible tant en pleine propriété qu'en usufruit y compris l'usufruit de la part réservée par la loi aux ascendants.

Madame veuve Constantin Six-Vereecken, est elle-même décédée intestate à Etterbeek, le huit novembre mil neuf cent cinquante six, laissant pour seules et uniques héritières légales et réservataires, ses deux enfants étant : a) Madame Vander Schueren-Six, et b) Madame Van Lint-Six, toutes deux prénommées, et c) sa petite-fille, Madame Wavrant-Six, également prénommée, venant par représentation de son père, Monsieur Charles Joseph Six, fils prédécédé de la défunte.

b) Suivant acte du ministère des Notaires Pierre De Cort soussigné, et Pierre Pissoort, de résidences à Bruxelles en date du cinq août mil neuf cent soixante quatre, transcrit au premier Bureau des Hypothèques de Bruxelles le dix septembre suivant, volume 4.272, numéro 29, la société "Entreprises Amelinkx" avait acquis de 1) Madame Marie Schoonheydt, sans profession, veuve non remariée de Monsieur Joseph Buschots, à Etterbeek, et

Troisième feuillet double.

Handwritten signature or initials.

de 2) Madame Amanda Theresia Busschots, tailleurse, épouse de Monsieur Henri Guillaume De Geynst, ardoisier-couvreur à Etterbeek, un terrain industriel avec atelier et maison d'habitation sise Chaussée Saint-Pierre, n° 330, développant une façade de dix neuf mètres et contenant en superficie, sept cent vingt mètres carrés, soixante sept décimètres carrés, cadastré section A, numéros 544 P et 544 Q.

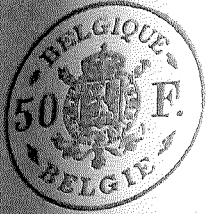
Autrefois, ces biens appartenant à Monsieur Joseph Busschots, ci-après plus amplement qualifié pour les avoir obtenus aux termes d'un acte de partage intervenu entre lui et sa soeur, Madame Rosalie Busschots, sans profession, épouse de Monsieur Remi François Constant Billen, à Woluwé-Saint-Pierre et constaté aux termes d'un acte reçu par le Notaire Edmond Morren à Bruxelles, le sept juillet mil neuf cent trente et un ; transcrit au premier Bureau des Hypothèques à Bruxelles, le cinq août mil neuf cent trente et un, volume 1.501, numéro 11.

Monsieur Joseph Busschots, en son vivant, sans profession, époux de Madame Marie Schoonheydt, prénommée, domicilié à Etterbeek, y est décédé le deux août mil neuf cent soixante et un, sans laisser d'héritier réservataire.

Aux termes de son testament public dicté au Notaire Nelson, à Woluwé-Saint-Lambert, le quatorze janvier mil neuf cent quarante neuf, enregistré, le de cujus, a institué en qualité de légataire universelle son épouse survivante avec laquelle il était marié sous le régime de la communauté réduite aux acquêts, aux termes de leur contrat de mariage, reçu par le Notaire Vanisterbeek, à Bruxelles, le six juillet mil neuf cent vingt trois, et a légué à sa fille naturelle reconnue Madame Amanda Theresia Busschots, épouse de Monsieur De Geynst, prénommée, la plus forte quantité disponible en pleine propriété dont la loi permet de disposer.

c) Suivant acte du ministère du Notaire Pierre De Cort, soussigné, en date du cinq août mil neuf cent soixante quatre, transcrit au premier Bureau des Hypothèques de Bruxelles, le dix septembre suivant, volume 4.272, numéro 30, la société "Entreprises Omelinx" a vendu aux époux François Rietgens-Godselieve Boeye, l'immeuble sis Chaussée Saint-Pierre, numéro 330, d'une superficie de quatre vingt centiares et d'une façade de six mètres.

d) Suivant acte du ministère du Notaire Pierre De Cort soussigné, en date du cinq août mil neuf cent soixante



688001 H

quatre, transcrit au premier Bureau des Hypothèques de Bruxelles, le trente et un août suivant, volume 4.275, numéro 29, la société "Entreprises Amelinckx" a vendu une partie du bien acquis des consorts Busschots dont question au b) ci-avant, sis à front de la Chaussée Saint-Pierre, d'une façade de treize mètres deux centimètres et d'une contenance de trois après vingt cinq centiares, cinquante dix millièmes, à Monsieur Léon Joseph Ghislain Gorlier, ingénieur civil, époux de Dame Louise Décol, à Uccle en échange d'un terrain de fond faisant partie du terrain sis à front de la Chaussée ST Pierre entre les n^{os} 332 et 340, cadastré d'après titre, section A, partie du numéro 544 L, contenant en superficie d'après titre un are cinquante deux centiares.

Le dit bien appartenait à Monsieur Léon Gorlier, pour l'avoir acquis sous plus grande contenance de Monsieur Fernand Jacques Emile Ghislain Frisque, sans profession à Etterbeek, et ce aux termes d'un acte reçu par le Notaire Van Wetter, à Ixelles, le cinq avril mil neuf cent cinquante quatre, transcrit au premier Bureau des Hypothèques de Bruxelles, le quinze du même mois, volume 3.281, numéro 9.

Le dit bien dépendait originellement de la communauté légale ayant existé, aux termes de leur contrat de mariage reçu par Maître Huyberechts, Notaire, de résidence à Thorombais les Béguines, le vingt cinq juin mil huit cent nonante neuf, entre Monsieur Emile Antoine Frisque, et Madame Emerence Marie Emilie Louette, tous deux demeurant à Woluwé Saint-Pierre, pour avoir été acquis par eux de Madame Marie Hanssens, épouse de Monsieur Jean-Baptiste Desmedt, tous deux sans profession, demeurant à Etterbeek, aux termes d'un acte de vente du ministère de Maître Félix Hap, Notaire ayant résidé à Etterbeek, le quatorze mai mil neuf cent et sept, transcrit.

Monsieur Emile Antoine Frisque est décédé intestat à Woluwé-Saint-Lambert, le cinq novembre mil neuf cent dix huit, laissant pour seul héritier légal et réservataire, son fils Monsieur Fernand Frisque, sous réserve des droits revenant à son épouse survivante, en vertu de la donation contenue dans son contrat de mariage précépendu aux termes d'un acte de partage reçu par le dit Notaire Hap, le quatre octobre mil neuf cent vingt et sept transcrit et intervenu entre Madame veuve Frisque-Louette et Monsieur Fernand Frisque; le dit bien a été attribué en pleine propriété à Madame Frisque-Louette.

Cette dernière est décédée intestate à Woluwé-Saint Lambert, le premier septembre mil neuf cent quarante six, laissant pour seul héritier légal et réservataire son fils, Monsieur Fernand Frisque, prénommé.

Quatrième feuillet
double.

P

P

Tous les acquéreurs d'appartements, garages, studios, et autres locaux privatifs devront se contenter de l'origine de propriété qui précède et ne pourront réclamer d'autre titre qu'un expédition de leur acte particulier d'acquisition.

Section 3.- CONDITIONS SPECIALES.-

1°) L'acte prévanté de ministère des Notaires Guy Torrekens et Pierre De Cort, du cinq mars mil neuf cent soixante deux, stipule entre autres, ce qui suit :

" Conditions spéciales.-

" De plus et sans dérogation à ce qui précède la présente vente est en outre consentie et acceptée aux clauses et conditions suivantes que la société acquéreuse devra imposer à tous ses sous-acquéreurs ou ayants-droit :

" 1° Les constructions à ériger sur les terrains présentement vendus devront se composer de quatre étages et d'un cinquième étage présentant un recul tel qu'aucun des éléments soit visible pour un observateur se trouvant au pied de la façade.

" Le front de la bâtisse devra être établi à trois mètres de recul pour rapport à l'alignement prévu à l'arrêté royal du six novembre mil huit cent nonante six.

" La zone de recul de trois mètres devra être aménagée en jardinet par les soins des acquéreurs.

" Des box pour garages seront autorisés dans les parties arrières.

" 2° La présente vente est en outre consentie aux clauses et conditions du cahier général des charges régissant la vente publique des terrains communaux dont toute et chacune de ces clauses et tout spécialement la condition relative au délai de construction prévu à l'article dix huit seront de stricte application, lequel demeurera ci-annexé.

" Ce cahier des charges contenant ces clauses et conditions spéciales émanant de la commune vendeuse demeurera ci-annexé. La société acquéreuse représentée comme dit est, déclare avoir pris connaissance de ce cahier des charges par la lecture qui lui a été donnée par les Notaires soussignés et déclare expressément s'y soumettre."

L'acte de vente prévanté du ministère du Notaire Pierre De Cort, soussigné, du vingt neuf janvier mil



H 100878

neuf cent soixante quatre, stipule entre autres ce qui suit :

" 8° Dans l'acte de vente précité du ministère du Notaire Charles Heures du dix décembre mil neuf cent trente quatre, on lit les clauses-ci-après textuellement reproduites :

" 7° Il est fait observé que le cahier des charges relatif à la vente publique du dit immeuble, clôturée selon procès-verbal reçu par le Notaire Nap, le vingt deux août mil neuf cent vingt et un, porte littéralement ce qui suit :

" Le puits mitoyen se trouvant entre les lots un (étant l'immeuble vendu aux présentes aux époux Six-De Cubber) et deux sera à l'usage commun de ces lots à charge d'entretien à frais communs, mais l'acquéreur du lot I pourra obliger celui du lot II d'établir une pompe sur ce dernier lot de façon à éviter pour puiser de l'eau à ce puits, tout passage d'un lot sur l'autre.

" L'égoût du lot I est commun avec le lot II.

" Les eaux pluviales du lot II se déversent dans la citerne du lot I.

" Le vendeur déclare que l'immeuble désigné au dit cahier des charges comme étant le lot II est la maison située à Etterbeek, Chaussée Saint-Pierre, numéro 354."

" 2°) La partie cédée par les Entreprises Amelinckx et figurant au plan sous le lot I et délimitée en bleu, sera cédée par les Entreprises Amelinckx, libre des constructions concernant l'atelier de fond et ce, à partir du premier avril mil neuf cent soixante cinq, les démolitions de l'atelier de fond seront effectuées aux frais exclusifs des Entreprises Amelinckx, lesquelles démolitions ne pourront commencer qu'à partir du premier avril mil neuf cent soixante cinq, les échangeistes ne pourront formuler aucune réclamation l'un envers l'autre, soit pour différences de contenance en plus ou en moins, fût-elle supérieure au vingtième, soit à raison des servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues qui pourraient grever les biens échangés, mais ils restent tenus à la garantie de droit et notamment à l'action résultant de l'article 1.705 du Code Civil.

" La fenêtre de la cuisine donnant sur la façade latérale droite arrière sera déplacée au frais des Entreprises Amelinckx, pour être remise à la façade arrière de la maison, ainsi qu'un mur de clôture du jardin sur une hauteur de deux mètres.

" Les échangeistes devront se pourvoir auprès des autorités communales et de toutes autres autorités compé-

Cinquième feuillet
double.

" tentes pour obtenir les autorisations nécessaires
" pour la bâtisse, suivre les alignements et niveaux
" que donneront des autorités et se conformer à tou-
" tes prescriptions légales de clôtures ou autres,
" le tout sans l'intervention du coéchangiste ni
" recours contre lui.

" A ce sujet, le Notaire a rappelé aux échan-
" gistes, les dispositions des articles 17 et 18 de
" l'arrêté de Loi du deux décembre mil neuf cent qua-
" rante six, concernant l'urbanisme.

" Les copropriétaires, titulaires d'un droit
" réel dans l'immeuble décrit ci-après seront subrogés
" dans tous les droits et obligations résultant des sti-
" pulations ci-avant reproduites et de celles inscrites
" dans les titres antérieurs, pour autant qu'elles soient
" encore d'application."

CHAPITRE II.- ACTE DE BASE.-

La société comparante a procédé à la démolition
des bâtiments qui étaient érigés sur le terrain pré-
décrit et y a entrepris la construction d'un immeuble
à appartements comportant deux blocs d'habitations,
dénommé bloc 1 et bloc 2.

Le bloc 1 : Sis Rue de la Jonchaie et angle de la
Rue des Francs, comportant deux niveaux en sous-sols
pour des emplacements de garages, de caves ordinaires
un niveau de rez-de-chaussée et huit étages.

Le bloc 2 : Sis Rue de la Jonchaie, comportant un ni-
veau en sous-sol pour des caves ordinaires, un niveau de
rez-de-chaussée et six étages.

Le tout ci-après décrit, son intention étant de
vendre séparément le gros-oeuvre des appartements, ga-
rages, studios, et autres parties privatives en cours
de constructions qui composeront l'édifice, ensemble
avec leurs quotités indivises dans le terrain et dans
et dans les parties communes de l'immeuble ainsi que
le parachèvement.

Chaque appartement et studio ou/et local priva-
tif sera la propriété privative et exclusive de son
propriétaire avec, comme accessoire, une fraction des
parties communes.

En conséquence, en vue de ces ventes, et aux
fins d'opérer la division horizontale de la propriété,
la société comparante nous a requis d'acter authenti-
quement sa volonté de placer l'immeuble dont il s'a-
git sous le régime de la copropriété forcée, confor-
mément à la loi du huit juillet mil neuf cent vingt
quatre, formant l'article 577 bis du code civil.



H 100879

Section 1 : Division de l'immeuble.

La comparante, par l'organe de son représentant, déclare opérer la division de l'immeuble en appartements et autres locaux privatifs.

Cette déclaration de volonté crée, dès ce moment, les locaux privatifs en fonds distincts susceptibles chacun, d'être l'objet de toutes mutations entre vifs ou à cause de mort et de tous contrats.

Chacun des locaux privatifs comprend :

- Une partie en propriété privative et exclusive ;
- Un certain nombre de quotités dans les parties communes de l'immeuble lesquelles se trouvent en état de copropriété et indivision forcée.

L'aliénation d'un local privatif comporte nécessairement l'aliénation à la fois de la partie privative et des quotités dans les parties communes qui en sont l'accessoire.

L'hypothèque et tout autre droit réel grevant un local privatif greve à la fois la partie en propriété privative et exclusive et les quotités dans les parties communes qui y sont inséparablement attachées.

La création des locaux privatifs donne naissance à l'existence des parties communes à ces divers fonds.

Les parties communes sont divisées en deux mille/ deux millièmes pour l'ensemble des deux blocs (2.000/ 2.000) dont treize cent septante huit et demi/deux millièmes (1378,5/2.000) pour le bloc 1 et six cent vingt et un et demi/deux millièmes (621,5/2.000) pour le bloc 2. Elles sont en copropriété et indivision forcée.

Section 2 : Plans.

La société comparante a fait établir les plans de l'immeuble, dont des exemplaires conformes à ceux soumis aux services de l'urbanisme et autres autorités compétentes et approuvés par eux, en date des dix décembre mil neuf cent soixante quatre et seize juin et huit sont groupés en un recueil qui restera ci-annexé, après avoir été signé par son représentant, et Nous, Notaire.

Les plans renseignent les descriptions suivantes :

- Le plan 01 : Configuration générale du rez-de-chaussée des blocs 1 et 2.
- le plan 02 : Le premier sous-sol (emplacement des parkings du bloc 1)
- le plan 03 : Le second sous-sol (emplacement des parkings du bloc 1)

septembre mil neuf
mil neuf cent soi-
xante cinq
Renvoi approuvé : -

P
S
W

- le plan 04 : le second sous-sol (plan détaillé du bloc 1)
- le plan 05 : le premier sous-sol (plan détaillé du bloc 1)
- le plan 06 : le rez-de-chaussée du bloc 1
- le plan 07 : les huit étages du bloc 1.
- le plan 08 : le sous-sol du bloc 2.
- le plan 09 : le rez-de-chaussée du bloc 2.
- le plan D10 : les six étages du bloc 2.

Section 3 : Description et composition de l'immeuble ; Répartition des quotités dans le terrain et les autres parties communes.

I.- Description et composition de l'immeuble.

PARTIES COMMUNES DE L'IMMEUBLE.-

D'une manière générale le terrain ainsi que toutes les parties communes et éléments indiqués comme communs dans le règlement général de copropriété dont question infra, notamment tous les locaux, parties et éléments qui sont affectés à l'usage commun ou à l'utilisation commune des copropriétaires pour autant qu'ils existent :

BLOC I

1) 1.- Au niveau du second sous-sol :

La rampe d'accès de la Chaussée Saint-Pierre vers le parking de ce niveau, l'aire de roulage couverte, la chaufferie, le local des tanks à mazout, et les cheminées, les escaliers d'accès, à ce niveau de sous-sol avec leur cage, les fosses et trémies prévues pour les lift, les aérars, les gaines de ventilation, les tuyaux, les dégagements vers les caves, les terres-plains, ainsi que tous autres locaux généralement quelconques n'ayant pas une affectation privative.

2.- Au niveau du premier sous-sol :

L'accès de la Chaussée Saint-Pierre vers le parking de ce niveau, l'aire de roulage couverte, cheminées, les locaux des vides-poubelles avec leurs sas, les escaliers donnant accès à ce niveau de sous-sol avec leur cage, les trémies prévues pour les lift, les tuyaux, la grande cabine électrique de haute tension, les locaux des compteurs du gaz et de l'électricité, le local pour le téléphone, l'escalier et la rampe d'accès vers le bloc 2, la cave de la conciergerie.

3.- Au rez-de-chaussée :

Les jardinets en façade à vue Rue de la Jonchaie, et Rue des Francs, avec leurs plantations, l'entrée carrossable, Chaussée Saint-Pierre, la grande entrée en façade, Rue de la Jonchaie, avec sa porte d'entrée et ses dégagements, les trois escaliers avec leur cage, les trois lift avec leur cage, le local pour les voitures d'enfants, (celui-ci après un délai de vingt ans) la conciergerie



comprenant la loge avec coin à cuisiner, donnant sur terrasse en façade arrière, chambre et salle de bain avec water-closet, les aires de déménagements des appartements D et J, les passages en dallage de déménagement des appartements D et J, la plate forme du premier sous-sol, les cheminées de chauffage et des living, les vides-poubelles, les aeras, les diverses canalisations, ainsi que les diverses ventilations des sous-sols.

4.- A chacun des étages :

Les ascenseurs avec leur cage, les escaliers avec leur cage, les aeras, les cheminées de chauffage central et des living, les vides-poubelles, les divers paliers, et leurs dégagements, les chutes de water-closet, les différentes ventilations et décharges, et canalisations, les descentes d'eaux.

5.- La toiture :

Les aeras, les ventilations des vides-poubelles, cheminées des living, la toiture, les cheminées du chauffage central, le local du vase d'expansion, les poutrelles de déménagement, les descentes d'eaux pluviales, les antennes collectives de radio et/ou télévision, les machineries des lift.

BLOC 2:-

1.- Au niveau du sous-sol :

Les locaux des vides-poubelles avec leur sas, les escaliers donnant accès au sous-sol avec leur cage, les fosses et trémies prévues pour les lift, les locaux compresseurs, les divers dégagements, le passage souterrain vers le premier sous-sol du bloc 1, la cave de la conciergerie, les terre-plains.

2.- Au niveau du rez-de-chaussée :

Les jardinets avec leurs plantations en façades à rue et latérale, la cour arrière commune, les deux entrées en façade Rue de la Jonchaie avec leur porte d'entrée et leurs dégagements et grands halls, les deux ascenseurs avec leur cage, les deux escaliers avec leur cage, les deux locaux pour voitures d'enfants, les gaines des vides-poubelles, les cheminées des living, les aeras et les diverses canalisations, la conciergerie, comprenant : hall avec vide-poubelle living avec cuisine chambre, salle de bain avec water-closet.

3.- A chacun des étages :

Les ascenseurs avec leur cage, les escaliers avec leur cage, les aeras, les cheminées des living, les vides-poubelles, les divers paliers et dégagements, les chutes des water-closet, les différentes ventilations et décharges, les descentes d'eaux.

me feuillet
ble.

4.- La toiture :

Les aeras, les ventilations des vides-poubelles, cheminées des living, la toiture, l'éventuel local du vase d'expansion, les poutrelles de déménagements, les descentes d'eaux pluviales, les antennes collectives de radio et/ou télévision.

B. PARTIES PRIVATIVES.

A) BLOC I.

1.- Au niveau du second sous-sol :

a) Un vaste parking comprenant :

D'un côté de l'aire de roulage couverte, saize emplacements pour voitures dénommés : GP 1, GP 2, GP 3, GP 4, GP 5, GP 6, GP 7, GP 8, - - - GP 9, GP 10, GP 11, GP 12, GP 13, GP 14, GP 15, GP 16 et de l'autre côté de l'aire de roulage couverte, vingt emplacements pour voitures dénommés : GP 17, GP 18, GP 19, GP 20, GP 21, GP 22, GP 23, GP 24, GP 25, GP 26, GP 27, GP 28, GP 29, GP 30, GP 31, GP 32, GP 33, GP 34, GP 35, GP 36.

b) soixante cinq caves numérotées : C 45, C 46, C 47, C 48, C 49, C 50, C 51, C 52, C 53, C 54, C 55, C 56, C 57, C 58, C 59, C 60, C 61, C 62, C 63, C 64, C 65, C 66, C 67, C 68, C 69, C 70, C 71, C 72, C 73, C 74, C 75, C 76, C 77, C 78, C 79, C 80, C 81, C 82, C 83, C 84, C 85, C 86, C 87, C 88, C 89, C 90, C 91, C 92, C 93, C 94, C 95, C 96, C 97, C 98, C 99, C 100, C 101, C 102, C 103, C 104, C 105, C 106, C 107, C 108, C 109 .

2.- Au niveau du premier sous-sol :

a) Un vaste parking comprenant :

D'un côté de l'aire de roulage couverte : vingt-deux emplacements pour voitures dénommés GP 37, GP 38, GP 39, GP 40, GP 41, GP 42, GP 43, GP 44, GP 45, GP 46, GP 47, GP 48, GP 49, GP 50, GP 51, GP 52, GP 53, GP 54, GP 55, GP 56, et GP 57 et GP 58; de l'autre côté de l'aire de roulage couverte, vingt-deux emplacements pour voitures dénommés : GP 59, GP 60, GP 61, GP 62, GP 63, GP 64, GP 65, GP 66, GP 67, GP 68, GP 69, GP 70, GP 71, GP 72, GP 73, GP 74, GP 75, GP 76, GP 77, GP 78, GP 79, et GP 80, et en outre, le long de l'aire d'accès, quatre emplacements pour voitures dénommés GP 81, GP 82, GP 83 et GP 84.

b) quarante quatre caves numérotées : C 1, C 2, C 3, C 4, C 5, C 6, C 7, C 8, C 9, C 10, C 11, C 12, C 13, C 14, C 15, C 16, C 17, C 18, C 19, C 20, C 21, C 22, C 23, C 24, C 25, C 26, C 27, C 28, C 29, C 30, C 31, C 32, C 33, C 34, C 35, - - - C 36, C 37, C 38, C 39, C 40, C 41, C 42, C 43, C 44.

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

La comparante se réserve la faculté de réduire ou d'augmenter le nombre de ces caves, et se réserve éventuelle, même en prenant une partie du ou des couloirs communs ou des locaux communs projetés, mais non entièrement utilisés, tels que, entre autres et non limitativement, chaufferie, dépôts de matériel, compteurs, fides-poubelles et/ou leur sas, aéras et câble électrique. Cette augmentation ou diminution des caves pouvant se faire, soit sur la même surface, soit sur une surface moindre, ou soit en utilisant une partie de surface ou de volume non utilisé, mais tenue en réserve par les Entreprises Amelinckx.

Tous les garages sont destinés à servir d'abri à des voitures automobiles servant de transport de personnes ou usage mixte, genre station wagon, à l'exclusion de toutes voitures de location, taxis ou autres ; ils peuvent être vendus par les Entreprises Amelinckx ou par les acquéreurs d'appartements, studios, à des personnes physiques ou morales qui ne sont pas copropriétaires dans l'immeuble et ils peuvent être occupés par des personnes qui ne sont ni propriétaires ni occupants d'appartements, studios, dans l'immeuble, mais ces personnes devront observer les stipulations du présent acte et du règlement de copropriété y annexé.

3.- Au niveau du rez-de-chaussée :

a) A l'extrémité gauche en façade à rue, Rue de la Jonchaie :

L'appartement dénommé RB, comprenant : hall d'entrée, living et chambre un et chambre deux en façade à rue, cuisine avec débarras et vide-poubelles, en façade latérale, water-closet et salle de bain.

b) L'appartement dénommé RA sis à l'arrière du pré-cédent, comprenant : hall d'entrée, living et chambre un et chambre deux, tous trois avec terrasse en façade arrière, cuisine avec débarras et vide-poubelles en façade latérale, water-closet et salle de bain.

c) L'appartement dénommé RC, situé en façade à rue à gauche de la porte d'entrée, comprenant : hall d'entrée avec débarras et vide-poubelles, living, cuisine, chambre deux et chambre un, tous quatre en façade à rue, water-closet et salle de bain.

d) Le studio dénommé RS 1, situé à l'arrière du précédent, comprenant : hall d'entrée, studio, cuisine, tous deux avec terrasse en façade arrière, salle de bain avec water-closet.

e) L'appartement dénommé RG, situé en façade à rue, à droite de la porte d'entrée, comprenant : hall d'entrée avec débarras et vide-poubelles, living, cuisine, chambre deux et chambre un, tous quatre en façade à rue, water-closet, et salle de bain.



H 10081

Huitième feuillet double.

Handwritten signature or initials.

f) Le studio dénommé RS 2, situé à l'arrière du précédent, comprenant : hall d'entrée, studio, cuisine, tous deux avec terrasse en façade arrière, salle de bain avec water-closet.

g) L'appartement dénommé RI, situé à l'extrémité droite, comprenant : hall d'entrée, living et chambre tous deux en façade à rue, cuisine en façade latérale, avec débarras et vide-poubelles, water-closet et salle de bain.

h) L'appartement dénommé RJ, situé à l'arrière du précédent, comprenant : hall d'entrée, living et chambre à l'arrière, tous deux avec terrasse, cuisine en façade latérale avec débarras et vide-poubelle, water-closet et salle de bain.

4.- Au niveau des étages:

a) Les appartements situés à l'extrémité gauche, en façade Rue des Francs, et façade arrière Rue de la Jonchaie, dénommés A1, A2, A3, A4, A5, A6, A7, A8, suivant qu'ils se trouvent au premier, deuxième, troisième, quatrième, cinquième, sixième, septième ou huitième étage, comprenant hall d'entrée, living avec terrasse en façade Rue des Francs, cuisine avec débarras et vide-poubelles, donnant sur la dite terrasse, chambre un et chambre deux en façade arrière, water-closet, et salle de bain.

b) Les appartements situés à l'extrémité gauche, en façade à rue, Rue de la Jonchaie, dénommés B1, B2, B3, B4, B5, B6, B7 et B8, suivant qu'ils se trouvent aux premier, deuxième, troisième, quatrième, cinquième, sixième, septième ou huitième étage, comprenant : hall d'entrée, living en façade à rue, avec terrasse Rue des Francs, cuisine avec débarras et vide-poubelles donnant sur la dite terrasse, chambre un et deux en façade à rue, salle de bain, et water-closet.

c) Les appartements contigus aux précédents, en façade Rue de la Jonchaie, dénommés C1, C2, C3, C4, C5, C6, C7 et C8, suivant qu'ils se trouvent aux premier, deuxième, troisième, quatrième, cinquième, sixième, septième ou huitième étage, comprenant : hall d'entrée, living, cuisine avec débarras et vide-poubelles, tous deux avec terrasse à rue, chambre un et chambre deux avec terrasse à l'arrière, débarras, salle de bain et water-closet.

d) Les appartements contigus aux précédents, en façade Rue de la Jonchaie, dénommés : D1, D2, D3, D4, D5, D6, D7 et D8, suivant qu'ils se trouvent aux premier, deuxième, troisième, quatrième, cinquième, sixième, septième ou huitième étage, comprenant : hall d'entrée, living et cuisine avec débarras et vide-poubelle, tous deux avec terrasse à rue, chambres un, deux et trois, avec terrasse en façade arrière, débarras, salle de bain et water-closet.

e) Les studios, situés au-dessus de la porte d'entrée et dénommés : E1, E2, E3, E4, E5, E6, E7 et E8, suivant qu'ils

se trouvent aux premier, deuxième, troisième, quatrième, cinquième, sixième, septième ou huitième étage, comprenant : hall d'entrée, vide-poubelles, studio avec cuisine, avec terrasse à rue, salle de bain avec water-closet.

f) Les appartements contigus aux précédents, en façade Rue de la Jonchale, dénommés F1, F2, F3, F4, F5, F6, F7 et F8, suivant qu'ils se trouvent aux premier, deuxième, troisième, quatrième, cinquième, sixième, septième, ou huitième étage, comprenant : hall d'entrée, living et cuisine avec débarras et vide-poubelles, tous deux avec terrasse en façade à rue, les chambres un, deux et trois, avec terrasse en façade arrière, débarras, salle de bain, et water-closet.

g) Les appartements contigus aux précédents, en façade Rue de la Jonchale, dénommés G1, G2, G3, G4, G5, G6, G7 et G8, suivant qu'ils se trouvent aux premier, deuxième, troisième, quatrième, cinquième, sixième, septième ou huitième étage, comprenant : hall d'entrée, living et cuisine avec débarras et vide-poubelles, tous deux avec terrasse à rue, chambre un et deux en façade arrière, avec terrasse, salle de bain et water-closet.

h) Les appartements situés à l'extrémité droite en façade Rue de la Jonchale, dénommés H0, H2, H3, H4, H5, H6, H7 et H8, suivant qu'ils se trouvent aux premier, deuxième, troisième, quatrième, cinquième, sixième, septième ou huitième étage, comprenant : hall d'entrée, living, avec terrasse latérale, cuisine avec débarras et vide-poubelles, donnant sur la dite terrasse, chambre un et deux en façade à rue, salle de bain et water-closet.

Remarques :

Au rez-de-chaussée les appartements RC, RG, RS1 et RS2 ont l'usage des vide-poubelles communs. Il est signalé qu'il existe un conduit de rampe pour les studios RS1 et RS2 ainsi que pour les poubelles des locaux 1 et 2. Ceci approuvé.

1) Les appartements situés à l'arrière des précédents, dénommés I1, I2, I3, I4, I5, I6, I7 et I8, suivants qu'ils se trouvent aux premier, deuxième, troisième, quatrième, cinquième, sixième, septième ou huitième étage, comprenant : hall d'entrée, living avec terrasse latérale, cuisine avec débarras et vide-poubelles, donnant sur la dite terrasse, chambres un et deux en façade arrière, salle de bain et water-closet. o/

B.- NLOC 2.-

1.- Au niveau du sous-sol :

- quarante-trois caves numérotées : C 109, C 110, C 111, C 112, C 113, C 114, C 115, C 116, C 117, C 118, C 119, C 120, C 121, C 122, C 123, C 124, C 125, C 126, C 127, C 128, C 129, C 130, C 131, C 132, C 133, C 134, C 135, C 136, C 137, C 138, C 139, C 140, C 141, C 142, C 143, C 144, C 145, C 146, C 147, C 148, C 149, C 150, C 151.

J D

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

La comparante se réserve la faculté de réduire ou d'augmenter le nombre de ces caves, même en prenant une partie du ou des couloirs communs ou des locaux communs projetés, mais non entièrement utilisés, tels que chaufferie, dépôts de mazout, compteurs, fides-poubelles et/ou leur sas, aéras et cabine électrique.

2.- Au niveau du rez-de-chaussée :

a) L'appartement dénommé KR, situé à l'extrémité gauche en façade Rue de la Jonchais, comprenant :

Hall d'entrée, living en façades à rue et latérale, cuisine en façade latérale, chambre à l'arrière suivie d'une cour, salle de bain et water-closet, vide-poubelle.

b) L'appartement dénommé LR, situé en façade Rue de la Jonchais, comprenant : hall d'entrée, living, en façade à rue, cuisine en façade à rue, chambre à l'arrière, suivie d'une cour, salle de bain avec water-closet, usage de vide-poubelles se trouvant dans le grand hall d'entrée.

c) L'appartement dénommé MR, situé en façade Rue de la Jonchais, comprenant hall d'entrée, living, cuisine et chambre deux, tous trois en façade à rue, chambre trois, suivie d'une cour latérale, chambre un, à l'arrière, suivie d'un jardin, salle de bain, water-closet et vide-poubelle.

d) L'appartement dénommé PR, situé à l'extrémité droite en façade Rue de la Jonchais, comprenant : Hall d'entrée, living et cuisine, tous deux en façade à rue, chambre à l'arrière suivie d'un jardin, salle de bain, water-closet, vide-poubelle.

AU NIVEAU DES ETAGES.-

a) Les appartements situés à l'extrémité gauche, en façade Rue de la Jonchais, dénommés K 1, K 2, K 3, K 4, K 5, K 6, suivant qu'ils se trouvent aux premier, deuxième, troisième, quatrième, cinquième ou sixième étage, comprenant : hall d'entrée, living en façade à rue avec terrasse latérale, cuisine en façade à rue, avec vide-poubelle et terrasse, chambre deux latérale avec terrasse, chambre un à l'arrière, salle de bain, water-closet.

b) Les appartements contigus aux précédents, en façade Rue de la Jonchais, dénommés L 1, L 2, L 3, L 4, L 5 et L 6, suivant qu'ils se trouvent aux premier, deuxième, troisième, quatrième, cinquième ou sixième étage, comprenant : hall d'entrée, living et cuisine, tous deux

en façade à rue, avec terrasse et vide-poubelles, chambre un et deux à l'arrière, salle de bain et water-closet.

c) Les appartements situés à front de la Rue de la Jonchaie, contigus aux précédents, dénommés M 1, M 2, M 3, M 4, M 5, et M 6, suivant qu'ils se trouvent aux premier, deuxième, troisième, quatrième, cinquième ou sixième étage, comprenant : hall d'entrée, living et cuisine, tous deux en façade à rue, avec terrasse, chambre un en façade arrière, chambre deux en façade arrière, avec terrasse, chambre trois latérale, salle de bain, water-closet, et vide-poubelles.

d) Les studios situés à front de la Rue de la Jonchaie, contigus aux appartements précédents, dénommés N 1, N 2, N 3, N 4, N 5 et N 6, suivant qu'ils se trouvent aux premier, deuxième, troisième, quatrième, cinquième ou sixième étage, comprenant : hall d'entrée avec vide-poubelle, studio en façade à rue, avec terrasse et avec kitchenette, salle de bain avec water-closet.

e) Les studios sis à l'arrière des précédents en façade arrière, dénommés O 1, O 2, O 3, O 4, O 5 et O 6, suivant qu'ils se trouvent aux premiers, deuxième, troisième, quatrième, cinquième ou sixième étage, comprenant : hall d'entrée avec vide-poubelles, studio avec kitchenette en façade arrière avec terrasse, salle de bain avec water-closet.

f) Les appartements situés à l'extrémité droite en façade Rue de la Jonchaie, dénommés P 1, P 2, P 3, P 4, P 5 et P 6, suivant qu'ils se trouvent aux premier, deuxième, troisième, quatrième, cinquième ou sixième étage, comprenant : hall d'entrée avec vide-poubelle, living et cuisine, tous deux en façade à rue, chambre un à l'arrière avec terrasse, chambre deux à l'arrière, salle de bain, et water-closet.

II.- Répartition des quotités dans le terrain et les autres parties communes de l'immeuble :

BLOC I ET II.-

Les appartements, studios, emplacements garages ou autres locaux privatifs, appartiendront en propriété privative et exclusive à leurs propriétaires respectifs qui, en même temps, seront propriétaires des parties communes y rattachées comme accessoires.

Les parties privatives comprennent, en copropriété et indivision forcée, les quotités ci-après déterminées par la société comparante, dans le terrain et les autres parties communes de l'ensemble des blocs 1 et 2, divisées en deux mille/deux millièmes (2.000/2.000 ièmes).

BLOC I.-

-1 ^{er} appartement	R A,	seize/deux millièmes.	..	..	16/2.000
-1 ^{er} appartement	R B,	quinze et demi/deux millièmes	..	..	15,5/2.000
-1 ^{er} appartement	R C,	seize/deux millièmes,	..	..	16/2.000
- le studio	RS1,	treize et demi/deux millièmes	..	..	13,5/2.000
- le studio	RS2,	treize et demi/deux millièmes	..	..	13,5/2.000
-1 ^{er} appartement	R G,	seize/deux millièmes.	..	..	16/2.000
-1 ^{er} appartement	R M,	quinze/deux millièmes	..	..	15/2.000
-1 ^{er} appartement	R J,	quinze/deux millièmes	..	..	15/2.000
-1 ^{er} appartement	A 1,	seize et demi/deux millièmes	..	..	16,5/2.000
-1 ^{er} appartement	A 2,	seize et demi/deux millièmes	..	..	16,5/2.000
-1 ^{er} appartement	A 3,	seize et demi/deux millièmes	..	..	16,5/2.000
-1 ^{er} appartement	A 4,	seize et demi/deux millièmes	..	..	16,5/2.000
-1 ^{er} appartement	A 5,	seize et demi/deux millièmes	..	..	16,5/2.000
-1 ^{er} appartement	A 6,	seize et demi/deux millièmes	..	..	16,5/2.000
-1 ^{er} appartement	A 7,	seize et demi/deux millièmes	..	..	16,5/2.000
-1 ^{er} appartement	A 8,	seize et demi/deux millièmes	..	..	16,5/2.000
-1 ^{er} appartement	B 1,	seize et demi/deux millièmes	..	..	16,5/2.000
-1 ^{er} appartement	B 2,	seize et demi/deux millièmes	..	..	16,5/2.000
-1 ^{er} appartement	B 3,	seize et demi/deux millièmes	..	..	16,5/2.000
-1 ^{er} appartement	B 4,	seize et demi/deux millièmes	..	..	16,5/2.000
-1 ^{er} appartement	B 5,	seize et demi/deux millièmes	..	..	16,5/2.000
-1 ^{er} appartement	B 6,	seize et demi/deux millièmes	..	..	16,5/2.000
-1 ^{er} appartement	B 7,	seize et demi/deux millièmes	..	..	16,5/2.000
-1 ^{er} appartement	B 8,	seize et demi/deux millièmes	..	..	16,5/2.000
-1 ^{er} appartement	C 1,	dix sept - /deux millièmes	..	..	17/2.000
-1 ^{er} appartement	C 2,	dix sept - /deux millièmes	..	..	17/2.000
-1 ^{er} appartement	C 3,	dix sept - /deux millièmes	..	..	17/2.000
-1 ^{er} appartement	C 4,	dix sept - /deux millièmes	..	..	17/2.000
-1 ^{er} appartement	C 5,	dix sept - /deux millièmes	..	..	17/2.000
-1 ^{er} appartement	C 6,	dix sept - /deux millièmes	..	..	17/2.000
-1 ^{er} appartement	C 7,	dix sept - /deux millièmes	..	..	17/2.000
-1 ^{er} appartement	C 8,	dix sept - /deux millièmes	..	..	17/2.000
-1 ^{er} appartement	D 1,	dix neuf - /deux millièmes	..	..	19/2.000
-1 ^{er} appartement	D 2,	dix neuf - /deux millièmes	..	..	19/2.000
-1 ^{er} appartement	D 3,	dix neuf - /deux millièmes	..	..	19/2.000
-1 ^{er} appartement	D 4,	dix neuf - /deux millièmes	..	..	19/2.000
-1 ^{er} appartement	D 5,	dix neuf - /deux millièmes	..	..	19/2.000
-1 ^{er} appartement	D 6,	dix neuf - /deux millièmes	..	..	19/2.000
-1 ^{er} appartement	D 7,	dix neuf - /deux millièmes	..	..	19/2.000
-1 ^{er} appartement	D 8,	dix neuf - /deux millièmes	..	..	19/2.000
- le studio	E 1,	quatorze - /deux millièmes	..	..	14/2.000
- le studio	E 2,	quatorze - /deux millièmes	..	..	14/2.000
- le studio	E 3,	quatorze - /deux millièmes	..	..	14/2.000
- le studio	E 4,	quatorze - /deux millièmes	..	..	14/2.000
- le studio	E 5,	quatorze - /deux millièmes	..	..	14/2.000
- le studio	E 6,	quatorze - /deux millièmes	..	..	14/2.000
- le studio	E 7,	quatorze - /deux millièmes	..	..	14/2.000
- le studio	E 8,	quatorze - /deux millièmes	..	..	14/2.000
-1 ^{er} appartement	F 1,	dix neuf - /deux millièmes	..	..	19/2.000
-1 ^{er} appartement	F 2,	dix neuf - /deux millièmes	..	..	19/2.000
-1 ^{er} appartement	F 3,	dix neuf - /deux millièmes	..	..	19/2.000
-1 ^{er} appartement	F 4,	dix neuf - /deux millièmes	..	..	19/2.000

-1 ^o appartement F 5,	dix neuf	-	/deux millièmes	..	19/2.000
-1 ^o appartement F 6,	dix neuf	-	/deux millièmes	..	19/2.000
-1 ^o appartement F 7,	dix neuf	-	/deux millièmes	..	19/2.000
-1 ^o appartement F 8,	dix neuf	-	/deux millièmes	..	19/2.000
-1 ^o appartement G 1,	dix sept	-	/deux millièmes	..	17/2.000
-1 ^o appartement G 2,	dix sept	-	/deux millièmes	..	17/2.000
-1 ^o appartement G 3,	dix sept	-	/deux millièmes	..	17/2.000
-1 ^o appartement G 4,	dix sept	-	/deux millièmes	..	17/2.000
-1 ^o appartement G 5,	dix sept	-	/deux millièmes	..	17/2.000
-1 ^o appartement G 6,	dix sept	-	/deux millièmes	..	17/2.000
-1 ^o appartement G 7,	dix sept	-	/deux millièmes	..	17/2.000
-1 ^o appartement G 8,	dix sept	-	/deux millièmes	..	17/2.000
-1 ^o appartement H 1,	seize et demi	/deux millièmes	..	16,5/2.000	
-1 ^o appartement H 2,	seize et demi	/deux millièmes	..	16,5/2.000	
-1 ^o appartement H 3,	seize et demi	/deux millièmes	..	16,5/2.000	
-1 ^o appartement H 4,	seize et demi	/deux millièmes	..	16,5/2.000	
-1 ^o appartement H 5,	seize et demi	/deux millièmes	..	16,5/2.000	
-1 ^o appartement H 6,	seize et demi	/deux millièmes	..	16,5/2.000	
-1 ^o appartement H 7,	seize et demi	/deux millièmes	..	16,5/2.000	
-1 ^o appartement H 8,	seize et demi	/deux millièmes	..	16,5/2.000	
-1 ^o appartement I 1,	seize et demi	/deux millièmes	..	16,5/2.000	
-1 ^o appartement I 2,	seize et demi	/deux millièmes	..	16,5/2.000	
-1 ^o appartement I 3,	seize et demi	/deux millièmes	..	16,5/2.000	
-1 ^o appartement I 4,	seize et demi	/deux millièmes	..	16,5/2.000	
-1 ^o appartement I 5,	seize et demi	/deux millièmes	..	16,5/2.000	
-1 ^o appartement I 6,	seize et demi	/deux millièmes	..	16,5/2.000	
-1 ^o appartement I 7,	seize et demi	/deux millièmes	..	16,5/2.000	
-1 ^o appartement I 8,	seize et demi	/deux millièmes	..	16,5/2.000	
-les quarante huit (
emplacements pour					
voitures au niveau					
du premier sous-					
sol, numérotés :					
GP 37, à GP 84,					
chacun avec un/					
demi/deux milli-					
èmes, soit ensem-					
bles :	vingt quatre	/deux millièmes	..	24/2.000	
-les trente six (
emplacements pour					
voitures au niveau					
du deuxième sous-					
sol, numérotés :					
GP 1, à GP 36,					
chacun avec un/					
demi/deux milliè-					
mes, soit ensem-					
bles :	dix huit	/deux millièmes	..	18/2.000	

BLOC II.-

-1 ^o appartement R K,	quinze	/deux millièmes	..	15/2.000
-1 ^o appartement R L,	quinze	/deux millièmes	..	15/2.000

-1 ^o appartement	R M,	dix huit	-	/deux	millièmes...	18/2.000
-1 ^o appartement	R P,	quinze et demi	/deux	millièmes...	15,5/2.000	
-1 ^o appartement	K 1,	seize et demi	/deux	millièmes...	16,5/2.000	
-1 ^o appartement	K 2,	seize et demi	/deux	millièmes...	16,5/2.000	
-1 ^o appartement	K 3,	seize et demi	/deux	millièmes...	16,5/2.000	
-1 ^o appartement	K 4,	seize et demi	/deux	millièmes...	16,5/2.000	
-1 ^o appartement	K 5,	seize et demi	/deux	millièmes...	16,5/2.000	
-1 ^o appartement	K 6,	seize et demi	/deux	millièmes...	16,5/2.000	
-1 ^o appartement	L 1,	seize et demi	/deux	millièmes...	16,5/2.000	
-1 ^o appartement	L 2,	seize et demi	/deux	millièmes...	16,5/2.000	
-1 ^o appartement	L 3,	seize et demi	/deux	millièmes...	16,5/2.000	
-1 ^o appartement	L 4,	seize et demi	/deux	millièmes...	16,5/2.000	
-1 ^o appartement	L 5,	seize et demi	/deux	millièmes...	16,5/2.000	
-1 ^o appartement	L 6,	seize et demi	/deux	millièmes...	16,5/2.000	
-1 ^o appartement	M 1,	dix sept	-	/deux	millièmes...	17/2.000
-1 ^o appartement	M 2,	dix sept	-	/deux	millièmes...	17/2.000
-1 ^o appartement	M 3,	dix sept	-	/deux	millièmes...	17/2.000
-1 ^o appartement	M 4,	dix sept	-	/deux	millièmes...	17/2.000
-1 ^o appartement	M 5,	dix sept	-	/deux	millièmes...	17/2.000
-1 ^o appartement	M 6,	dix sept	-	/deux	millièmes...	17/2.000
- le studio	N 1,	- treize	-	/deux	millièmes...	13/2.000
- le studio	N 2,	- treize	-	/deux	millièmes...	13/2.000
- le studio	N 3,	- treize	-	/deux	millièmes...	13/2.000
- le studio	N 4,	- treize	-	/deux	millièmes...	13/2.000
- le studio	N 5,	- treize	-	/deux	millièmes...	13/2.000
- le studio	N 6,	- treize	-	/deux	millièmes...	13/2.000
- le studio	O 1,	- treize	-	/deux	millièmes...	13/2.000
- le studio	O 2,	- treize	-	/deux	millièmes...	13/2.000
- le studio	O 3,	- treize	-	/deux	millièmes...	13/2.000
- le studio	O 4,	- treize	-	/deux	millièmes...	13/2.000
- le studio	O 5,	- treize	-	/deux	millièmes...	13/2.000
- le studio	O 6,	- treize	-	/deux	millièmes...	13/2.000
-1 ^o appartement	P 1,	dix sept	-	/deux	millièmes...	17/2.000
-1 ^o appartement	P 2,	dix sept	-	/deux	millièmes...	17/2.000
-1 ^o appartement	P 3,	dix sept	-	/deux	millièmes...	17/2.000
-1 ^o appartement	P 4,	dix sept	-	/deux	millièmes...	17/2.000
-1 ^o appartement	P 5,	dix sept	-	/deux	millièmes...	17/2.000
-1 ^o appartement	P 6,	dix sept	-	/deux	millièmes...	17/2.000
TOTAL GENERAL :		deux mille	/deux	millièmes	2.000/2.000	=====

REMARQUES GENERALES :

- 1) La répartition interne des appartements est, en principe telle que figurée aux plans, mais est susceptible de changement au gré des amateurs.
- 2) La répartition de chaque niveau ou étage est également susceptible de modifications, soit par accouplement de deux ou plusieurs appartements, soit par une distribution différente de l'espace. Egalement, une ou plusieurs pièces pourront être prélevées sur un appartement pour être jointes à un appartement voisin et les modifications aux

charges et répartitions des quotités indivises seront décrites dans les actes de vente.

Si des locaux sont modifiés ou ajoutés, les Entreprises Amelinckx seules, opéreront entre les nouveaux locaux constitués, une nouvelle répartition des quotités dans les parties communes attribuées aux locaux primitifs à leurs frais et sans l'intervention des copropriétaires, sans modification du prix.

Les Entreprises Amelinckx sont habilitées à signer tout acte à cette fin ; mandat irrévocable leur étant conféré à cette fin par les copropriétaires.

S'il s'avérait impossible de pouvoir établir le nombre des quatre vingt quatre emplacements pour voitures, les Entreprises Amelinckx se réservent le droit de supprimer ou d'augmenter le nombre des emplacements pour voitures, sans modifier le nombre des quotités leur attribuées aux termes du présent acte. Ces dernières étant définitivement fixées.

CHAPITRE III. - REGLEMENT GENERAL DE COPROPRIETE.-

Section 1 : Principe.-

Dans le but de conjurer toutes les difficultés et contestations qui pourraient surgir entre les futurs propriétaires de l'immeuble, dans les rapports de voisinage et de copropriété, la société comparante a établi un règlement général de copropriété ou statut immobilier auquel tous les propriétaires, usufruitiers, nus propriétaires, locataires, usagers, occupants ou autres ayants droit de l'immeuble seront tenus de se conformer.

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

Un exemplaire de ce règlement de copropriété, signé "ne varietur" par la comparante et Nous, Notaires, demeurera ci-annexé pour faire partie intégrante du présent acte et sera enregistré avec lui.

Lors de toute mutation en propriété ou en jouissance ayant pour objet des éléments privatifs de l'immeuble, tous actes translatifs ou déclaratifs de propriété ou de jouissance, en ce compris les baux, devront contenir la mention expresse que le nouvel intéressé a une parfaite connaissance de l'acte de base et du règlement général de copropriété y annexé, objet des présentes, et qu'il est

subrogé dans tous les droits et obligations qui en résultent ainsi que dans ceux résultant des décisions régulièrement prises par les assemblées générales des copropriétaires.

Section 2 : Dérogations - Extensions.-

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

Conditions et charges :

Les acquéreurs des quotités du bien immobilier (terrain et ou construction érigée) sont tenus de prendre à leur compte les conditions de servitudes actives et passives, apparentes ou occultes, qui grevent ce terrain et ou l'immeuble, ainsi que le paiement d'après les quotités respectives dans le terrain de toutes les fournitures et travaux exécutés mêmes anciens ou nouveaux et/ou réparations) ou à exécuter directement et indirectement par les autorités publiques quelconques et/ou Entreprises Amelinckx, aux trottoirs, bordures, éclairage public, nouvelles voiries, nouveaux pavages et asphaltages des voies publiques, nouveaux égouts, etc... et cela, même avant la date d'introduction de la demande d'autorisation de bâtir.

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

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

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

Les clauses de ce règlement, dans lesquelles les Entreprises Amelinckx pourraient avoir un intérêt quelconques, entr'autres les articles 31, 37, et 49, ne pourront être modifiées sans le consentement écrit de la société comparante.

Paiements :

Les tranches de paiements seront dues aux Entreprises Amelinckx en fonction de l'état d'avancement de

chacun des blocs 1 et 2, et ce, pour chaque acquéreur concernant le bloc dans lequel il fait une acquisition, l'avancement des travaux étant différent pour les deux bâtiments.

Retard de paiement :

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

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

Prix de l'entreprise - Hausse éventuelle.

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

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

- hausses des taxes de facture et autres taxes assimilées au timbre, frais d'enregistrement, honoraires des notaires ainsi que chaque hausse des salaires des ouvriers (y compris les charges sociales et le bénéfice normal de l'entrepreneur) ;
- la hausse des salaires sera suffisamment prouvée par le fait même du paiement de la hausse par les Entreprises Amelinckx, qui peut être justifié par cette dernière par des états de salaires et par toutes les pièces de comptabilité dans le sens le plus étendu ; elle sera due depuis le jour du compromis d'option.

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

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

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

Taxe de bâtisse :

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

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

Appartements des étages.-

Les appartements sont prévus comme habitation résidentielle, dont une seule pièce peut servir de bureau privé avec deux employés maximum. L'exercice d'une profession libérale y est admis. Toute publicité visible de l'extérieur y est interdite, sauf dérogation ci-après.

Rez-de-chaussée :

Les locaux du rez-de-chaussée pourront être affectés à l'usage de bureaux ou à l'exercice de tous commerces sains, mais sans étal extérieur.

Les Entreprises Amelinckx se réservent dans ce cas, la faculté de créer dans les jardinets toutes servitudes de passage, afin de donner un accès direct aux dits locaux.

Dans ces derniers, la publicité est admise jusqu'au culot des loggias du premier étage.

Les Entreprises Amelinckx, seules, se réservent la faculté d'ériger des publicités sur les diverses toitures.

Usage des droits de propriété :

En dérogation à l'article 11, paragraphe 1, du règlement général de copropriété, ceux qui exercent une profession libérale dans les appartements sont autorisés à placer à la façade une plaque de cuivre de cinq centimètres sur trente centimètres au maximum.

Réserve de mitoyenneté :

La société comparante "Entreprises Amelinckx se réserve le droit réel de mitoyenneté portant sur les murs de pignon et de clôture à édifier à cheval sur les limites séparant le terrain partie commune, des fonds limitrophes. Cette réserve a uniquement pour but de permettre à la dite société Entreprises Amelinckx de toucher à son profit exclusif l'indemnité qui serait due par les constructeurs sur les terrains voisins qui voudront ou voudraient faire usage de ces murs. En conséquence ladite Société Entreprises Amelinckx a le droit de procéder seul au mesurage, à l'estimation et au transfert de ces murs, d'en toucher le prix et d'en donner quittance. Cette réserve de droit de mitoyenneté ne peut engendrer pour ladite société ni obligation de contribuer à l'entretien, la protection, la réparation et la reconstruction de ces murs, ni aucune responsabilité quelconque.

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

Gestion :

Par dérogation à l'article 27 du cahier général des charges-règlement général de copropriété, il est expressément convenu et accepté que la gestion de l'immeuble sera assurée par les Entreprises Amelinckx ou par une société ou personne à désigner par elle, durant une période de dix ans à partir de l'achèvement de l'immeuble.

Cette administration comprend entr'autres, toutes les attributions qui en vertu du règlement de copropriété ressortent des fonctions du syndic. Ainsi chaque propriétaire sera tenu pendant ce terme de dix ans de fournir aux Entreprises Amelinckx et/ou à la personne ou société indiquée par elle, sa part contributive dans les frais et charges communes, y compris la rémunération normale pour l'exécution de l'administration. Les décomptes seront établis par le syndic tous les semestres et ce, contrairement aux dispositions de l'article 31, du règlement général de copropriété.

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

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

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

Cheminées décoratives :

Des manteaux de cheminées peuvent uniquement être placés par des firmes agréées par les Entreprises Amelinckx.

Canalisations :

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

Assurances :

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

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

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

Ascenseurs :

Les ascenseurs ne déservent pas les deux niveaux des sous-sols.

Toutefois, si les Entreprises Amelinckx décident de faire descendre le ou les ascenseurs jusqu'aux caves, possibilité que seules les Entreprises Amelinckx se réservent, sans recours des acquéreurs, ces derniers s'obligent à payer en proportion de leurs quotités dans les parties communes, le supplément qui est fixé forfaitairement dès à présent à vingt neuf mille cinq % par ascenseur et par niveau. Seuls les propriétaires des garages, sont dispensés de participer à cette charge. Les acquéreurs d'appartements et studios s'engagent à payer ce supplément à première demande des Entreprises Amelinckx.

Bail emphytéotique :

Dans le cas où la Régie de l'Electricité exigerait une cabine de transformation du courant électrique, les Entre-

1000 francs
approu-

prises Amelinckx, négocieront pour leur compte et pour compte des copropriétaires, les conditions d'établissement de cette cabine et mettront à la disposition de la Régie intéressée le local nécessaire à cette fin.

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

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

Si ce local n'était pas utilisé par la Régie de l'Electricité, il deviendrait la propriété privative des Entreprises Amelinckx, sans quotité dans les parties communes.

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

Caves :

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

Locaux des voitures d'enfants :

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

Appareils anti-calcaires et pompes :

Les frais de la fourniture et de la pose de ou des stabilisateur(s) de calcium de l'eau, ainsi que des diverses pompes sur les installations de chauffage, d'eau chaude, des égouts et d'incendie, sont à charge des copropriétaires, en proportion des quotités de leur appartement, studio, . Ces appareils seront placés par les Entreprises Amelinckx. Les acquéreurs rembourseront ces frais aux Entreprises Amelinckx à la première demande.

Construction :

Du chapitre V, 7°, "Construction du cahier général des charges" il faut lire :

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

Modifications en cours de construction :

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

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

b) Si des locaux sont modifiés, les Entreprises Amelinckx devront opérer entre les nouveaux locaux constitués une nouvelle répartition des quotités dans les parties communes attribuées aux locaux privatifs.

c) Les Entreprises Amelinckx se réservent le droit de construire sur la toiture terrasse de l'immeuble, ou, éventuellement en cave, une chambre de suie et/ou épurateurs de fumée, quelle qu'en soit l'affectation avec un ascenseur y accédant au cas où la chaufferie de chauffage central serait installée pour la consommation de fuel lourd. Cette construction sera partie commune et sera faite aux frais des copropriétaires qui en supporteront le coût proportionnellement aux quotités leur attribuées dans les parties communes, en plus du paragraphe fuel lourd cité ci-après.

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

Zone de recul :

Le revêtement des entrées extérieures et les aires de roulage des voitures sont à la charge des Entreprises Amelinckx.

L'aménagement des parties ornementales et les murets de la zone de recul sont à la charge de la copropriété.

(apports de terrain, gazon, fleurs, arbres et haies). Il en sera de même en façades latérales et postérieures.

Trottoirs et bordures :

L'aménagement des trottoirs et des bordures est à charge de la copropriété au prorata des quotités respectives de chaque propriétaire.

Antenne de Télévision et Téléphonie sans Fil, et F.M.

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

Fuel lourd :

En application de l'alinéa six, chapitre V du cahier général des charges, la somme de cent dix huit francs % est prévue comme montant forfaitaire supplémentaire au cas où la chaufferie du chauffage central serait installée pour la consommation de fuel lourd, faculté que, seules les Entreprises Amelinckx se réservent.

Conduits de fumées et de ventilation :

Les Entreprises Amelinckx se réservent la faculté de placer des conduits de fumée et/ou de ventilation spéciaux dans les aéras et à travers les parties communes quelconques et ce, à l'usage exclusif de certaines parties privatives déterminées par les Entreprises Amelinckx.

Raccordements - Compteurs :

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

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

Il en sera de même, si les Entreprises Amelinckx, seules, décidaient -- cette amélioration. En cas d'installation "confort électrique", les suppléments exécutés en dehors du cahier des charges des Entreprises Amelinckx seront supportés par chaque copropriétaire (que ce supplément soit imposé par la société ou régie distributrice ou non imposé mais exécuté par les Entreprises Amelinckx.)

Locaux compteurs et téléphone en cave :

Si ces locaux ne recevaient pas leur destination primitive, c'est-à-dire, l'installation des compteurs

par quotité ap-
portant au pro-
priétaire
approuvé.

Y
W.V.

(eau-gaz-électricité) et central téléphonique, ils seraient la propriété des Entreprises Amelinckx, suivant les modalités prévues aux caves.

Garages :

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

Au cas où le nombre d'emplacements pour voitures était modifié en plus ou en moins, soit sur la même surface, soit sur une surface moindre ou soit en utilisant une partie de surface ou de volume non utilisé, mais tenue en réserve par les Entreprises Amelinckx, possibilité que seules, les Entreprises Amelinckx se réservent de décider, sans l'intervention des copropriétaires, les quarante-deux-millièmes des quantités attribuées à ces emplacements ne seraient pas modifiés. L'ensemble nouveau restera toujours quarante deux mille/deux millièmes.

Election de domicile :

Pour l'exécution des présentes, la société comparante élit domicile en son siège à Bruxelles, 20/A, Boulevard Général Wabis à Schaefbeek.

Frais :

Tous le frais, droits et honoraires résultant du présent acte sont à charge de la société comparante ; les acquéreurs d'appartements, studios, garages ou autres locaux privés ont droit à une copie sur papier libre du présent acte.

Ils pourront également, mais à leurs frais, se faire délivrer expédition ou extrait de l'acte de base.

Dont acte.

Fait et passé à Etterbeek, en l'étude de Maître De Cort.

Lecture faite, Monsieur Tassoul, agissant es qualité a signé avec Nous, Notaires, la minute des présentes, restant à Maître De Cort.

[Handwritten signatures]

*14 Novembre 1965
30 41 17
Néjic 5 pages
cent pages*

*...tant cette
... manoeuvre,
... conducteur
... de ce
... ture pour
... bien enten
... ement en
... sur les
... vants vo
... approuvé*

[Handwritten initials]

*... le bit
... onze m
... uls.*

Entreprises Amelinckx

S. P. R. L.

Siège Social : ANVERS
306, rue Dambrugge
Tél. : 31.49.80 (6 lignes)

Filiales : Compagnie Chérifienne de Commerce et d'Entreprise
Siège Social : Casablanca

S. A. Entreprises Amelinckx (France)
37, Bd. Jean Jaurès
CLICHY (Seine)

Jules De Winter, s.p.r.l., Anvers

Cahier général des charges

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

CHAPITRE PREMIER

EXPOSE

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

L'entrepreneur doit :

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

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

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

CHAPITRE II

NATURE DU CONTRAT D'ENTREPRISE

MODIFICATIONS

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

CHAPITRE III

OBJET ET BASE DU CONTRAT

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

Il est basé sur :

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

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

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

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

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

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

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

3° — Les dispositions du présent cahier des charges.

Jusqu'au jour auquel l'acte notarial de base sera passé Entreprises Amelinckx s.p.r.l. seule se réserve le droit de résilier cette convention, mais ce seulement dans deux cas :

- a) que la situation internationale et politique rend l'exécution des travaux difficile par pénurie de matériaux, de main-d'œuvre et/ou autres circonstances.
- b) par le décès de Mr. François Amelinckx. L'acompte payé sera alors immédiatement remboursé avec majoration des intérêts à 6 % l'an.

CHAPITRE IV

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

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

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

Le Maître de l'ouvrage devra :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3° — Réceptionner les travaux.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

CHAPITRE V

OBLIGATIONS DE L'ENTREPRENEUR

L'entrepreneur aura l'obligation de :

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

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

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

2° — Terminer ses travaux dans le délai convenu.

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

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

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

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

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

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

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

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

4° — **Toit-Terrasse.**

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

5° — **Caves supplémentaires.**

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

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

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

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

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

6° — **Chauffage.**

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

Règlement Général de co-propriété

CHAPITRE 1

EXPOSE

Article premier

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

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

Article 2.

Les droits et obligations de chacun des copropriétaires comprennent :

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

CHAPITRE 2

PROPRIETE IMMOBILIERE

DROITS DE PROPRIETE

Article 3.

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

Article 4.

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

Article 5.

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

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

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

Article 6.

La partie privative comprend nécessairement un ensemble entier.

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

Article 7.

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

Article 8.

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

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

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

Article 9.

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

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

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

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

Article 10.

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

USAGE DES DROITS DE PROPRIÉTÉ

Article 11.

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

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

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

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

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

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

Article 12.

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

Article 13.

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

Article 14.

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

Article 15.

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

Article 16.

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

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

Article 17.

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

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

Article 18.

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

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

Article 19.

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

Article 20.

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

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

Article 21.

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

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

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

Article 22.

L'assemblée générale est appelée à statuer :

- 1° Sur les autorisations à accorder aux propriétaires dans les cas prévus à l'article 11 ci-devant.
Dans tous les cas prévus sous les lettres a) à f) inclus de cet article 11, l'autorisation ne peut être accordée qu'à la majorité des trois quarts en nombre de tous les propriétaires de l'immeuble et des trois quarts de voix prenant part au vote.

La décision devant être actée par notaire, elle liera la minorité comme la majorité de la même manière que si tous les copropriétaires s'étaient constitués en société.

Dans les cas prévus sous les lettres g) à j) de l'article 11, il suffit de la majorité prévue ci-après :

- 2° a) Sur les autorisations à donner aux propriétaires d'appartements qui voudraient établir des communications permanentes ou temporaires avec un immeuble voisin;
- b) Sur tous les cas d'application du présent règlement non expressément prévus ou au sujet desquels un litige se produirait;
- c) Sur tout ce qui concerne l'administration de l'immeuble ou son occupation, notamment sur l'application du présent règlement et sur les modifications à y apposer relativement à la dite administration;
- d) Sur la nomination du ou des agents chargés du soin de l'administration;
- e) Sur la gestion annuelle du syndic, sur la décharge à lui donner ou les actions à intenter éventuellement contre lui.

- 3° Sur les actions en justice à intenter au nom de tous copropriétaires de l'immeuble.

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

Article 23.

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

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

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

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

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

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

Article 24.

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

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

Article 25.

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

CHAPITRE 3.

ADMINISTRATION - ENTRETIEN - OCCUPATION

1. — ADMINISTRATION

Article 26.

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

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

Article 27.

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

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

Article 28.

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

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

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

Article 29.

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

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

Article 30.

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

CHARGES ET RECETTES CONCERNANT LES PARTIES
COMMUNES DE L'IMMEUBLE

Article 31.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Article 32.

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

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

3. — REPARATIONS

Article 33.

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

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

Article 34.

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

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

A moins d'urgence, cet accès ne pourra cependant être exigé pendant la période du 1^{er} juillet au 30 septembre de chaque année.

4. — ENTRETIEN

Article 35.

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

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

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

5. — ASSURANCES

Article 36.

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

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

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

Dans les mêmes conditions sera faite :

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

Article 37.

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

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

Article 38.

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

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

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

Article 39.

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

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

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

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

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

Article 40.

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

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

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

Article 41.

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

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

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

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

USAGE DE L'ASCENSEUR

Article 42.

L'usage de l'ascenseur est exclusivement réservé :

1° — aux occupants de l'immeuble;

2° — à leurs visiteurs;

3° — aux domestiques des précédents, lorsqu'ils accompagnent leurs maîtres ou les enfants de ceux-ci.

Article 43.

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

Article 44.

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

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

CONCIERGE

Article 45.

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

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

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

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

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

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

POLICE INTERIEURE DE L'IMMEUBLE

Article 46.

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

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

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

CHAPITRE V.

IMPREVUS - DESACCORD - CONFLITS

Article 47.

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

Article 48.

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

CHAPITRE VI.

Article 49.

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

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

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

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

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

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

Ainsi accepté, lu et approuvé à Etterbeek

le 28 octobre 1955.

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]



ENREGISTRÉ A ETTERBECK ACTES
 CIVILS ET SUCCESSIONS, 1^{er} BUREAU,
 LE quatre novembre 1955 soixante cinq
 VOL. 4 FOL. 36 0^{SE} 7
 neuf rôles sans RENVOI
 REQU cent francs
 100
 LE RECEVEUR

[Handwritten signature]
 E. VANBENHOOFDEN

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]