

ENTREPRISES AMELINCKX

S.P.R.L.

rue Dambrugge , 306

Anvers

A C T E D E B A S E

d'un

immeuble à appartements multiples

sis à l'angle de

L'AVENUE HENRI DUNANT ET DE

LA RUE DE GENEVE

à

EVERE - BRUXELLES

dressé par

Maître Etienne TAYMANS

Notaire à Evere - Bruxelles 14 .

L'AN MIL NEUF CENT SOIXANTE SEPT

Le vingt quatre avril,

Par devant Nous, Etienne TAYMANS, notaire de résidence à EVERE-
BRUXELLES

A COMPARU :

La Société Anonyme " ENTREPRISES AMELINCKX " dont le siège est
établi à ANVERS, Dambruggestraat n°306 - 308.

Issue de la transformation de la Société de Personnes à Responsa-
bilité limitée " ENTREPRISES AMELINCKX ", suivant acte avenü le vingt
neuf décembre mil neuf cent soixante cinq devant le notaire Paul Smet
à Anvers, publié aux annexes du Moniteur Belge du quatorze janvier mil
neuf cent soixante six sous le numéro 1163, constituée originairement
sous la forme de Société de Personnes à Responsabilité Limitée et sous
la raison sociale de " Entreprises Générales François Amelinckx " .
suivant acte passé devant le notaire Van Migem à Anvers, le dix mai
mil neuf cent trente huit, publié aux annexes du Moniteur Belge du
vingt neuf mai suivant sous le numéro 8848 et dont l'ancienne raison
sociale a été changée en la raison sociale actuelle suivant acte passé

devant le notaire Albert 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 7117 et dont les statuts ont été modifiés en dernier lieu suivant acte passé devant le notaire Van Winckel à Anvers le dix huit janvier mil neuf cent soixante trois, publié par extrait aux annexes du Moniteur Belge du trente janvier suivant sous le numéro 2203.

Ici représentée par Monsieur Louis TASSOUL, architecte, demeurant à Ixelles, place Eugène Flagey n°28, en suite d'une délégation de pouvoirs lui conférée par le Conseil d'Administration aux termes d'un acte avenü le vingt neuf décembre mil neuf cent soixante cinq devant le notaire Paul Smet à Anvers, publié aux annexes du Moniteur Belge du quatorze janvier mil neuf cent soixante six sous le numéro 1165, lequel au surplus se porte fort pour elle.

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 actuellement propriétaire du bien ci-après décrit :

Section I : Situation et description

Commune d'EVERE

Un terrain à bâtir situé à l'angle de l'avenue Henri Dunant et de la rue de Genève, où il présente des façades respectives de soixante mètres soixante deux centimètres avenue Henri Dunant et de quarante neuf mètres vingt quatre centimètres rue de Genève avec un pan coupé de dix huit mètres, cadastré ou l'ayant été section D numéros 308 i et 308 k (parties) contenant en superficie d'après mesurage quarante huit ares quatre vingt huit centiares.

PLAN

Tel au surplus que ce terrain se trouve repris et figuré sur un plan avec procès-verbal de mesurage qu'en a dressé le huit mars mil neuf cent

soixante cinq, Monsieur Vital DECOURT, Géomètre Expert immobilier, demeurant à Machelen, lequel plan est demeuré annexé à un procès-verbal d'adjudication définitive clôturé le vingt sept octobre mil neuf cent soixante cinq par le notaire Etienne Taymans à Evere-Bruxelles.

Section 2 : Origine de propriété

La Société comparante est propriétaire du bien prédécrit par transfert de l'universalité des biens actifs et passifs formant le patrimoine de la Société de Personnes à Responsabilité Limitée " ENTREPRISES AMELINCKX " à la société anonyme " ENTREPRISES AMELINCKX " aux termes de l'acte de transformation de la société reçu le vingt neuf décembre mil neuf cent soixante cinq par le notaire Paul Smet à Anvers, publié aux annexes du Moniteur Belge du quatorze janvier mil neuf cent soixante six sous le numéro 1163.

La Société de Personnes à Responsabilité Limitée " ENTREPRISES AMELINCKX " était propriétaire du bien prédécrit pour l'avoir acquis de Monsieur Bernard Marie Léon Antoine Ghislain Warzée, employé, époux contractuellement séparé de biens de Madame Marie Germaine Jeanne Nicole Castermans, demeurant à Schaerbeek, aux termes d'un acte avenant le quatre novembre mil neuf cent soixante cinq devant le notaire Etienne Taymans à Evere-Bruxelles, transcrit au troisième bureau des Hypothèques à Bruxelles le trois décembre mil neuf cent soixante cinq, volume 6020 numéro 26.

Monsieur Bernard Marie Léon Antoine Ghislain Warzée prénommé était propriétaire du dit bien pour lui avoir été adjugé dans une vente publique tenue à la requête de la Commune d'Evere et clôturée le vingt sept octobre mil neuf cent soixante cinq par le ministère du notaire Etienne Taymans à Evere-Bruxelles transcrit au troisième bureau des Hypothèques à Bruxelles le dix neuf novembre mil neuf cent soixante cinq, volume 6022 numéro 22.

La Commune d'Evere était propriétaire du dit terrain en suite d'un jugement d'expropriation prononcé le quinze avril mil neuf cent vingt neuf par la Première Chambre du Tribunal de Première Instance à Bruxelles contre Monsieur Constant Léopold MICHAUX, propriétaire à Ixelles et déclarant remplies toutes les formalités prescrites par la loi en matière d'expropriation du bien ci-dessus et d'autres, le dit jugement transcrit au troisième bureau

des Hypothèques à Bruxelles le huit février mil neuf cent trente, volume 1737 numéro 20.

Section 3 : Conditions spéciales

A l'acte de vente dont question ci-dessus reçu par le notaire Etienne Taymans à Evere-Bruxelles le vingt sept octobre mil neuf cent soixante cinq se trouve annexé le cahier général des charges établi par la Commune d'Evere pour la vente du dit terrain communal et dont la teneur littérale suit :

Article premier

La Commune d'Evere vend ce terrain dans l'intention et sous la condition expresse que l'acquéreur y érige des constructions, conformément aux dispositions des règlements communaux, aux prescriptions du présent cahier des charges, aux clauses spéciales insérées dans le procès-verbal d'adjudication et au permis de lotir délivré par la commune d'Evere en date du 23-9-1964, concernant le terrain en question.

Tout acquéreur du terrain vendu par la Commune d'Evere renonce expressément à l'aliéner sans l'autorisation préalable, expresse et écrite du Collège des Bourgmestre et Echevins aussi longtemps que n'aura pas été érigé sur ce terrain un bâtiment ou ensemble de bâtiments considéré par le dit Collège comme étant achevé et en état d'être livré à sa destination normale et comme occupant une superficie et un volume suffisants;

L'autorisation prévue ci-avant devra être demandée par lettre recommandée à la poste, avec accusé de réception,

La demande d'autorisation sur laquelle il n'aurait pas été statué dans les cinq mois de sa réception sera réputée accueillie.

En accordant l'autorisation, le Collège peut la subordonner à l'insertion, dans l'acte d'aliénation autorisé, de clauses propres à sauvegarder les droits et intérêts de la Commune, entre autres le respect par le nouvel acquéreur de toutes les clauses énoncées au présent article.

La Commune pourra également, en refusant l'autorisation déclarer vouloir exercer le droit, qu'elle se réserve et que l'acquéreur lui reconnaît expressément ici, de racheter le terrain en remboursant à l'acquéreur, en un seul

paiement, le prix par lui payé à la Commune ainsi que ses débours réels pour frais de son acquisition.

Toutefois, lorsqu'au moment de l'adjudication du terrain vendu par la Commune, l'acquéreur aura déclaré son intention de l'affecter, ainsi qu'il est prévu au paragraphe II de l'article 577 bis du Code Civil (loi du 8 juillet 1924); en copropriété indivise et comme sol à l'usage commun des divers étages ou parties d'étages d'une maison appartenant à des propriétaires distincts, affectation à réaliser avant que les bâtiments à construire ne soient rendus habitables, les dispositions précédentes du présent article, sauf son premier alinéa ne seront pas applicables aux cessions de droits indivis sur le terrain consenties par l'acquéreur en réalisation de son prédit projet d'affectation.

Article 2

Le terrain se vend sous les garanties ordinaires de fait et de droit, pour franc quitte et libre de toutes dettes, privilèges, hypothèques ou inscriptions quelconques. Il est libre d'occupation.

Article 3

Le ou les acquéreurs, leurs successeurs et ayants cause, les possesseurs et détenteurs successifs, à quelque titre que ce soit, sont tenus solidairement et indivisiblement au paiement du prix en principal, intérêts et frais, à l'obligation de bâtir dans le délai fixé, sous peine de pénalités prévues et en général, au respect de toutes les clauses et conditions de la vente.

Article 4

Le terrain à vendre a une superficie de 48a.88ca. Cette superficie ainsi que la configuration du terrain sont arrêtées par un procès-verbal de mesurage avec plan dressé par le géomètre communal de la commune d'EVERE. La contenance ainsi déterminée doit être acceptée comme réelle. Le relotissement de la parcelle est interdit.

Article 5

Le terrain se vend et sera transmis à l'acquéreur dans l'état où il se trouve au moment de l'adjudication définitive, avec toutes les servitudes actives, passives et autres dont il pourrait être avantagé ou grevé, le tout aux risques et périls de l'acquéreur, sans recours contre la commune venderesse.

Article 6

L'acquéreur entrera en pleine propriété et jouissance du bien vendu à partir du jour où la vente est devenue définitive; il en paiera les impôts et les taxes communales à partir du jour de l'adjudication.

Article 7

Prescriptions urbanistiques prévues au permis de lotir délivré par le Collège échevinal de la commune d'Evere en date du 23.9.1964.

I. Généralités.

A. Le règlement communal sur les bâtisses reste d'application pour autant qu'il n'y soit pas dérogé dans les clauses édictées ci-après.

B. En cas de contradiction entre les dispositions graphiques et le texte des prescriptions, les premières sont d'application.

C. Toute publicité est interdite à l'exception de celle relative à la mise en vente des terrains ou des immeubles.

II. Constructions.

A. Destination

Les constructions seront réservées à la résidence ou à des bureaux.

B. Implantation

Les constructions seront implantées dans les gabarits figurant au plan de lotissement. Les voiries privées, rampes, escaliers et accès vers garages souterrains ainsi que les parkings sont obligatoires.

C. Hauteur

Les hauteurs des constructions seront celles correspondant aux hauteurs indiquées au plan de destination. Chaque groupe de constructions devra présenter une hauteur uniforme.

D. Toiture

La couverture des constructions sera établie en terrasse.

L'aspect du couronnement des immeubles sera spécialement soigné; les cages d'ascenseur, souches de cheminée ou d'aéras seront reprises dans une pergola ou dans un autre motif architectural de façon à offrir à l'oeil une silhouette aussi nette que si la toiture était entièrement dégagée.

E. Aspect des constructions

Les façades présenteront une unité qui concourt à réaliser un ensemble parfait. Elles seront exécutées en matériaux naturels ou de qualité comparable, de tonalité claire dominante. Chaque groupe de constructions devra être réalisé d'un seul tenant. Si plusieurs constructeurs interviennent dans l'érection d'un même groupe, l'emploi des mêmes matériaux, gabarits et styles est obligatoire.

Les tonalités, les nuances de couleur et de style seront choisies de manière à obtenir un ensemble harmonieux.

III. Parc privé

Cette zone est réservée exclusivement à l'aménagement d'un parc privé.

Le projet d'aménagement définitif de ce parc devra être soumis à l'agrément du Collège échevinal. Les pelouses et les plantations seront parfaitement entretenues.

La clôture entre le domaine public et le domaine privé est obligatoire. Elle se fera au moyen de murets en pierre naturelle d'une hauteur de 0.25 m. depuis le niveau du trottoir et suivant le croquis figuré au plan du permis de lotir.

Les clôtures mitoyennes seront des haies vives de 0.50 m. de hauteur maximum.

VI. Voirie privée et parkings privés.

Le projet d'aménagement définitif de la voirie privée et des parkings privés devra être soumis à l'agrément du Collège échevinal.

V. Emplacement pour voitures.

Il sera prévu un emplacement pour voiture (box, emplacement dans garage collectif, parking au sol) par 100 m² de surface brute de logement.

Seuls les garages à construire dans les immeubles sont autorisés. Les garages construits sous la zone du parc privé sont tolérés à la condition expresse que la destination " parc " soit maintenue; pour ce faire, il faut prévoir au-dessus des hourdis un minimum de 1.00 m. de terre qui devra être drainée afin d'assurer l'existence de la végétation.

VI. Chauffage.

Le chauffage central au combustible liquide est autorisé à la condition expresse de prévoir des épurateurs de fumée à chaque centrale de chauffe.

VII. Antennes de télévision .

Il ne pourra être prévu qu'une seule antenne collective par groupe de constructions.

Article 8

Conditions spéciales

Les constructions ainsi que leurs abords devront être conformes au permis de lotir, délivré par le Collège échevinal le 23.9.1964.

Il y a lieu en outre de respecter les conditions suivantes :

Implantation des bâtisses :

Les constructions seront implantées dans les gabarits figurant au plan des conditions urbanistiques, joint au procès-verbal de mesurage. Les deux bâtiments devront faire l'objet d'une seule demande de bâtir et devront être construits chacun d'un seul tenant.

Hauteur des bâtisses :

Les bâtiments devront avoir les hauteurs indiquées au plan des conditions urbanistiques, joint au procès-verbal de mesurage.

Garages pour voitures :

L'accès vers les garages et parkings devra obligatoirement se faire par la voirie privée. Aucun autre accès que celui prévu au plan des conditions urbanistiques joint au procès-verbal de mesurage ne sera autorisé.

Voiries et parking

Les voiries, trottoirs, rampes et parkings indiqués au plan des conditions urbanistiques, joint au croquis du procès-verbal de mesurage, sont obligatoires et doivent être construits suivant les règles de l'art et en matériaux durs. L'aménagement du parc privé est également obligatoire. Le plan terrier, plan des profils en long et en travers, plan des ouvrages d'art ainsi que le cahier des charges de ces travaux doivent être soumis au Collège échevinal pour approbation en même temps que les plans des constructions.

Le raccordement à l'égout de l'ensemble des immeubles et des voiries prévus à construire par le constructeur se fera dans l'égout situé avenue H. Dunant.

Les trottoirs situés dans le domaine public seront exécutés par les soins de la commune aux frais du propriétaire de même que les raccordements d'égouts.

Les voiries, trottoirs, rampes et le parc ainsi que les parkings au sol, indiqués au plan des conditions urbanistiques devront être construits et maintenus même en cas d'après vente éventuelle.

Les " conditions spéciales " énumérées ci-devant complètent les prescriptions urbanistiques du permis de lotir délivré par le Collège échevinal de la commune d'Evere en date du 23.9.1964.

Article 9

L'adjudication a lieu aux enchères publiques. Elle se fait en une séance sur mise à prix.

L'adjudication aura lieu au plus offrant et dernier enchérisseur, sans bénéfice des primes ni enchères. Elle se fera en une séance avec faculté cependant pour le Collège échevinal de remettre l'adjudication à une ou plusieurs séances ultérieures et même de retirer les biens de la vente. Le Collège échevinal aura la faculté de lotir le terrain et aussi de le retirer de la vente.

Article 10

L'acquéreur supportera les frais, droits et honoraires à résulter de l'adjudication et éventuellement de l'acte de quittance, le coût des états de charges, s'il en demande les frais de mesurage dont il est parlé à l'article 4 ci-dessus fixés à 20.000,- Fr. ainsi que les taxes de voirie (égout pavage et ouverture de rue) pour l'avenue H. Dunant qui s'élèvent à 243.369 Fr. et la taxe d'ouverture de rue pour la rue de Genève qui s'élève à 140.000 Fr.

Article 11

Le prix de vente ainsi que le coût du procès-verbal de mesurage les taxes de voiries et autres frais seront payables au moment de l'adjudication définitive. La vente ne sera définitive qu'après paiement intégral du principal et des accessoires.

A défaut par l'acquéreur de payer le jour de la vente le montant du prix de vente principal et des accessoires et quel que soit le motif du retard, un intérêt aux taux de six pour cent l'an courra de plein droit et sans mise en demeure au profit de la commune venderesse, à compter du jour de la vente jusqu'à celui du paiement effectif et intégral à la caisse communale. Toutefois les sommes dues (principal, accessoires et intérêts) devront dans tous les cas être payées endéans le mois de l'adjudication définitive.

Article 12

La mise à prix du terrain est fixée à quatre millions huit cent quatre vingt huit mille francs (4.888.000,- Fr.)

Article 13

Tout acquéreur aura la faculté de dénommer command à ses frais, dans les 24 heures de l'adjudication.

Article 14

S'il y a plusieurs acquéreurs, ceux-ci seront obligés solidairement.

Article 15

A défaut pour l'adjudicataire de payer le prix et les accessoires ou de se conformer à toutes les conditions imposées, la vente sera résiliée de plein droit et sans sommation.

Toutefois, la commune se réserve de préférer la revente du bien :

a) soit dans la forme des ventes volontaires, conformément aux articles 90 et suivants de la loi du 15 août 1854 ;

b) soit sur folle enchère, sans autres formalités que la signification d'un simple commandement de mise en demeure, en une ou plusieurs séances, au prix, charges et conditions qu'elle trouvera convenir.

S'il y a revente, l'adjudicataire défaillant sera tenu de la différence en moins dans le prix, sans pouvoir prétendre à l'excédent, lequel excédent reviendra d'office à la commune, à titre d'indemnité.

Article 16

Le notaire pourra refuser et même annuler les offres de telles personnes que bon lui semblera et il ne sera pas tenu de motiver son refus.

A la première demande du Collège échevinal, les paumeurs enchérisseurs,

adjudicataires et commands, seront tenus de fournir immédiatement des cautions, bonnes et solvables, qui resteront solidairement obligées avec eux et devront remplir les conditions prescrites par l'article 2018 du Code Civil, le tout sous peine de voir le bien qu'ils auraient enchéri réexposé en vente, d'être responsables de la différence dans le prix, à moins que le Collège échevinal ne préfère considérer leurs offres comme nulles de plein droit.

Article 17

Pour l'exécution de toutes et chacune des clauses de l'acte de vente les enchérisseurs et l'acquéreur, leurs cautions et commands seront tenus de faire élection de domicile attributive de juridiction ou de command dans la ville ou dans le faubourg de Bruxelles, à défaut de quoi, ils seront censés avoir élu domicile chez Monsieur le Procureur du Roi, de l'arrondissement de Bruxelles.

Article 18

Par le seul fait de l'acquisition, l'acquéreur s'engage à exécuter toutes les clauses et conditions imposées par la commune venderesse et qu'il déclare accepter comme formant contrat qui le lie. Cette clause est de rigueur. Dans tous les cas d'aliénation à un tiers, l'acquéreur est tenu d'imposer au profit de la commune, dans l'acte, l'accomplissement en ses lieu et place des obligations de paiement et autres stipulées au présent cahier des charges, sans qu'il puisse en résulter aucune novation.

Le propriétaire est tenu d'aviser la commune préalablement à la revente. Au titre de propriété devra rester annexé un exemplaire du présent cahier des charges.

Article 19

Tout litige qui pourrait surgir pendant la vente publique sera résoud par le Collège échevinal. Chacun devra se soumettre à cette décision. La vente aura lieu par devant notaire, en présence d'un membre du Collège échevinal, du Secrétaire communal et du Receveur communal.

Article 20

Dans un délai de trois ans, du jour de la passation de l'acte définitif, l'acquéreur devra avoir érigé et mis sous toit sur l'ensemble du terrain des constructions répondant à toutes les conditions prescrites par les présentes.

Dans le même délai de trois ans, la zone de recul devra être clôturée en façade et latéralement.

Article 21

En cas d'inexécution des conditions imposées, l'acquéreur est tenu de verser à la commune, à titre de pénalité et sans préjudice de tous autres dommages-intérêts :

a) une somme égale à CINQ POUR CENT du prix d'adjudication du terrain, si les bâtiments ne sont pas sous toit, ou la zone de recul clôturée, dans le délai stipulé à l'article 20.

Une pénalité égale à DIX POUR CENT du même prix d'adjudication sera due, en outre, à l'expiration de chaque année subséquente de retard.

b) une somme égale à DIX POUR CENT du prix d'adjudication, si l'acquéreur ne respecte pas toutes et chacune des conditions imposées quant aux constructions et clôtures.

Cette stipulation ne préjudice en rien du droit de la commune de poursuivre l'acquéreur devant les tribunaux compétents pour le contraindre à rendre les constructions édifiées conformes aux dites conditions imposées.

c) une somme égale à deux fois l'excédent du prix de revente sur le prix d'achat à la commune, sans que cette indemnité puisse, en aucun cas, être inférieur à la moitié de ce prix d'achat, en cas de contravention aux dispositions de l'article premier relatives à la revente du bien et au droit de réméré de la commune ou en cas de refus de passer les actes portant rachat par la commune, le tout sans préjudice du droit de celle-ci de faire annuler la revente faite au mépris des dites dispositions et droits et de faire décréter le réméré par justice, pour tenir lieu d'acte de revente.

Les diverses pénalités dont question au présent article sont encourues de plein droit par la seule échéance du terme, sans sommation de mise en demeure; elle ne pourront, sous aucun prétexte, être considérées comme comminatoires.

Article 22

Toutes les prescriptions ci-dessus sont applicables à ie ou les acquéreurs à leurs successeurs et à leurs ayants droits.

Ainsi arrêté et approuvé en séance du Conseil Communal d'Evere, en date du 18 mars 1965.

CHAPITRE III

ACTE DE BASE

La Société comparante a entrepris sur le terrain prédécrit la construction d'un immeuble à appartements multiples composé de deux blocs, dénommés respectivement BLOC UN donnant à front de la rue de Genève et BLOC DEUX donnant à front de l'avenue Henri Dunant, d'un seul tenant.

Cet immeuble comporte :

I. Dans le Bloc I : un niveau en sous-sol pour des caves et emplacements de voitures " Parking " ou " Garage Parking " un niveau au rez-de-chaussée et douze étages.

2. Dans le Bloc II : un niveau en sous-sol pour des caves, réserves et emplacements de voitures " Parking " ou " Garage Parking ", un niveau au rez-de-chaussée et six étages.

3. Dans la zone verte : entourant l'arrière des deux blocs, seront construits en surface dix huit emplacements de voitures dénommés " Parking Jour " sans quotités dans les parties communes.

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

Chaque appartement et emplacement pour voitures " Parking " sera la propriété privative et exclusive de son propriétaire avec comme accessoires une fraction des parties communes.

Il en sera de même pour les caves, réserves et les dix huit emplacements pour voitures " Parking Jour " , lesquels ne possèdent pas comme accessoire une portion des parties communes.

En conséquence de ces ventes et aux fins d'opérer la division horizontale de la propriété, la société comparante nous a requis d'acter authentiquement sa volonté de placer l'immeuble dont il s'agit sous le régime de la copropriété forcée, conformément à la loi du huit juillet mil neuf cent vingt quatre, formant l'article 577 bis du Code Civil.

Section I : Division de l'Immeuble

La comparante, par l'organe de son représentant préqualifié déclare opérer la division des deux blocs de l'immeuble en appartements et autres locaux privatifs, en emplacements " Parking " pour voitures ainsi que la division d'une partie de la zone verte entourant l'immeuble en dix huit emplacements " Parking Jour ".

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

Chacun des locaux privatifs comprend :

- une partie de propriété privative et exclusive
- un certain nombre de quotités dans les parties communes de l'immeuble, lequel se trouve en état de copropriété et d'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 grève à la fois la partie privative et exclusive et les quotités dans les parties communes qui y sont attachées. La création des locaux privatifs donne naissance à l'existence des parties communes à ces divers fonds.

Les parties communes sont divisées en quatre mille/quatre millièmes (4.000/4.000èmes).

Elles sont en copropriété et indivision forcée.

Par exception à ce qui est dit ci-avant, les locaux privatifs, tels que caves, réserves, emplacement " Parking Jour " comprennent uniquement une partie de propriété privative et exclusive, sans comporter de quotité dans le terrain et autres parties communes de l'immeuble.

Section II : Plans

La Société comparante a fait établir les plans des deux Blocs de l'immeuble et des emplacements pour voitures dits " Parking Jour " dont des

exemplaires conformes à ceux qui ont été soumis aux services de l'Urbanisme et aux autres Autorités compétentes et approuvés par eux, sont groupés en un recueil, qui restera ci-annexé, après avoir été signés par son représentant et Nous, notaire.

Ces plans renseignent les descriptions suivantes :

1°) le plan d'implantation des blocs UN et DEUX avec l'indication des emplacements pour voitures au rez-de-chaussée portant les numéros 63 à 84 étant pour les numéros G.B. 63 - 74 et 77 des Garages Boxes et pour les autres numéros des emplacements " Parking " ou " G.P. " ainsi que des " Parking Jour " portant les numéros 85 à 102.

2°) le plan sous-sol du Bloc UN, comprenant entr'autres, cent et une caves privatives portant les numéros 1 à 101 et les emplacements pour voitures " Garages Parking " portant les numéros G.P. 1 à G.P. 12 inclus.

3°) le plan des sous-sol du BLOC DEUX comprenant vingt cinq caves privatives portant les numéros 102 à 126, huit caves dites " Réserves " portant les numéros R.I à R.8 et les emplacements pour voitures " Garages Parking " portant les numéros G.P. 13 à G.P. 26 inclus.

4°) le plan général des emplacements pour voitures " Garage Parking " en sous-sol reprenant outre les emplacements " Garage Parking " G.P. 1 à G.P. 26 dont question ci-dessus, les emplacements pour voitures " Garage Parking " numérotés G.P. 27 à G.P. 62.

5°) le plan de la situation et du rez-de-chaussée des BLOCS I et II comprenant entr'autres divers appartements privatifs et les caves privatives portant les numéros 127 à 142, inclus.

Il est fait observer que :

- l'accès de la cave 127 s'effectue par le G.P. 65
- l'accès de la cave 128 s'effectue par le G.P. 66
- l'accès de la cave 129 s'effectue par le G.P. 71
- l'accès de la cave 130 s'effectue par le G.P. 72
- l'accès de la cave 131 s'effectue par le G.B. 74
- l'accès de la cave 140 s'effectue par le G.P. 75
- l'accès de la cave 141 s'effectue par le G.P. 76

l'accès de la cave 142 s'effectue par le G.P. 80

6°) le plan type des étages du Bloc UN

7°) le plan type des étages du Bloc DEUX

8°) le plan du douzième étage ou étage technique du Bloc UN

9°) le plan du sixième étage ou étage technique du Bloc DEUX

Section III : Description et composition
de l'Immeuble (Bloc UN et DEUX)

A. Parties communes aux deux Blocs de l'Immeuble.

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

1) Au niveau du sous-sol des Blocs UN et DEUX

Deux sas et deux W.C. communs dans le blocs DEUX

L'accès et la sortie du garage souterrain du sous-sol vers les emplacements " Parking " avec son aire de circulation, les passages des caves vers les garages " parkings ", les dégagements des caves privées, réserves et autres locaux privatifs, les chambres de visite, de chute et de ventilation, les sas aéra et soupiraux, les fosses et vides des ascenseurs avec leurs cages, les escaliers avec leurs cages, les locaux réservés à la chauffage, aux tanks à mazout, les locaux affectés aux services de l'eau, du gaz et de l'électricité ainsi qu'aux compteurs soit privés soit généraux, la cabine de transformation de courant électrique, les locaux réservés aux canalisations d'égouts et autres, le local réservé au téléphone, la sortie de secours vers parking,

2) Au niveau du rez-de-chaussée des Blocs UN et DEUX

Les entrées principales en façade avec leurs portes, sas et dégagements, les escaliers à usage courant et de secours avec leurs cages, les ascenseurs avec leurs cages, les dégagements aéras, cheminées et vide-poubelles,

chambre de ventilation, les locaux réservés aux compteurs et autres, les locaux pour voitures d'enfants, le passage vers les garages, la loge de la concierge comprenant : hall avec penderie, loge, cuisine, deux chambres, chambre avec douche, lavabo et W.C., vide-poubelles (pas de conduit de fumée).

3) Au niveau des étages des Blocs UN et DEUX

Les escaliers avec leurs cages, les escaliers de secours avec leurs cages, les ascenseurs avec leur machinerie, les vides des ascenseurs avec leurs cages, les dégagements et paliers, les aéras, les ventilations, gaines des vides-poubelles, cheminées, les locaux réservés aux compteurs et autres, appareillages T.V.....

4) Les toitures proprement dites, les aéras et les ventilations des vides-poubelles, les cheminées, les descentes des eaux pluviales.

Les diverses plates-formes des étages en recul et les appareillages de déménagement.

B. Parties privatives

1) Aux sous-sols des Blocs UN et DEUX

a) soixante deux emplacements " Parking " pour voitures portant les numéros G.P. un à G.P. soixante deux inclus.

Tous ces emplacements " Parking " sont destinés à servir d'abri à des voitures automobiles servant au transport de personnes ou à usage mixte, genre station wagon, à l'exclusion de toutes voitures de location, taxis et camions; ils peuvent être vendus par les Entreprises Amelincks ou par les acquéreurs d'appartements 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'appartement dans l'immeuble, mais ces personnes devront observer les stipulations du présent acte et du règlement de copropriété y annexé.

b) dans le Bloc UN, cent et une caves privatives portant les numéros 1 à 101 inclus.

- dans le Bloc DEUX, vingt cinq caves privatives portant les numéros 102 à 126 inclus et huit grandes caves privatives appelées " Réserves "

portant les numéros R. 1 à R. 8 inclus.

Les caves et les réserves ne possèdent aucune quotités indivises dans les parties communes, distinctes de celles de l'appartement dont elles sont une dépendance et ne peuvent donc être vendues séparément des appartements.

Les Entreprises Amelinckx se réservent la faculté de réduire ou d'augmenter le nombre de ces caves et réserves, même en prenant une partie du ou des couloirs communs; les aliénations de caves et de réserves ne sont permises qu'entre les copropriétaires d'appartement de l'immeuble et ne peuvent être occupées que par ces derniers ou par les locataires d'appartement.

2) Au niveau du rez-de-chaussée

a) Emplacements Parking

sur le terrain proprement dit (zone verte) dix huit emplacements pour voitures, dits " Parking Jour ", portant les numéros G.P. 85 à G.P. 102 inclus, ainsi qu'il est précisé ci-avant il n'est attribué à ces dix huit " Parking Jour " aucune quotité dans les parties communes de l'immeuble.

- dans le bloc UN

douze emplacements pour voitures portant les numéros 63 à 74 inclus, tous emplacements parking ou " G.P. " à l'exception des parkings boxes ou " G.B. " n° 63 et 74.

- dans le bloc DEUX

dix emplacements pour voitures portant les numéros 75 à 84 inclus, tous emplacements parking ou " G.P. " à l'exception du n°77 qui est un parking boxe ou " G.B. ".

Tous ces emplacements " Parkings G.P. ou G.B. " et " Parkings Jour " sont destinés à servir d'emplacement à des voitures automobiles servant au transport de personnes ou à usage mixte genre station wagon, à l'exclusion de toutes voitures de location taxis et camions.

Ils peuvent être vendus par les Entreprises Amelinckx ou par les acquéreurs d'appartement 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'appartement dans l'immeuble, mais ces personnes devront observer les stipulations du présent acte et du règlement de copropriété y annexé.

b) Caves

- dans le bloc UN

treize caves privatives portant les numéros 127 à 139 inclus.

- dans le bloc DEUX

trois caves privatives portant les numéros 140 à 142 inclus,

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

Les entreprises Amelinckx se réservent la faculté de réduire ou d'augmenter le nombre de ces caves, même en prenant une partie du ou des couloirs communs; les aliénations de caves ne sont permises qu'entre les copropriétaires d'appartement de l'immeuble et ne peuvent être occupées que par ces derniers ou par les locataires d'appartements.

c) Appartements

au REZ DE CHAUSSEE

1) dans le bloc UN

- l'appartement " Type A ", dénommé R.A. comprenant : hall avec penderie, W.C. salle de bains, living, cuisine avec débarras vide poubelles, dégagement avec placard, trois chambres dont une avec placards, terrasse suspendue.

- l'appartement " studio " type C, dénommé " R.C. " comprenant : hall avec penderie et débarras vide-poubelles, studio avec cuisine et coin à dormir, dégagement avec placard, salle de bains avec W.C., terrasse suspendue.

- appartement " Type E ", dénommé R.E. comprenant : hall avec penderie et placard, débarras avec vide-poubelles, living, dégagement avec placard, cuisine avec placard, W.C., salle de bains, une chambre, terrasse suspendue.

- appartement " Type H ", dénommé R.H. comprenant : hall avec penderie et débarras vide poubelles, living, dégagement avec placard, dressing, cuisine, W.C., salle de bains, une chambre, terrasse suspendue.

- appartement " Type I ", dénommé R.I. comprenant : hall avec penderie et placard et débarras vide-poubelles, living, cuisine, dégagement, W.C., dressing, salle de bains, deux chambres.

2) dans le bloc DEUX

- appartement " Type K " , dénommé R.K. comprenant : hall avec penderie et placard, cuisine avec débarras vide-poubelles, living, dégagement donnant sur : salle de bains, dressing, W.C., deux chambres.

- appartement studio " Type M ", dénommé R.M. comprenant : hall avec penderie, salle de douche avec W.C., living avec coin à dormir et placard, cuisine avec débarras vide-poubelles. (pas de conduit de fumée).

3) Au niveau des Etages

1) dans le bloc un

aux étages un à onze inclus.

TYPE A.

Les appartements dénommés : A 1 - A 2 - A 3 - A 4 - A 5 - A 6 - A 7 - A 8 - A 9 - A 10 - A 11 suivant qu'ils se trouvent au premier, deuxième, troisième, quatrième, cinquième, sixième, septième, huitième, neuvième, dixième, ou onzième étage, comprenant chacun : hall avec penderie, cuisine avec débarras vide-poubelles, living, W.C., salle de bains, deux chambres, terrasse.

TYPE B.

Les appartements dénommés B 1 - B 2 - B 3 - B 4 - B 5 - B 6 - B 7 - B 8 - B 9 - B 10 - B 11 suivant qu'ils se trouvent au premier, deuxième, troisième, quatrième, cinquième, sixième, septième, huitième, neuvième, dixième ou onzième étage, comprenant chacun : hall avec penderie, et placard, cuisine avec débarras vide-poubelles, living, W.C., salle de bains, deux chambres, terrasse.

TYPE C.

Les appartements dénommés C 1 - C 2 - C 3 - C 4 - C 5 - C 6 - C 7 - C 8 - C 9 - C 10 - C 11 suivant qu'ils se trouvent au premier, deuxième, troisième, quatrième, cinquième, sixième, septième, huitième, neuvième, dixième ou onzième étage, comprenant chacun : hall avec penderie et débarras vide-poubelles, living, cuisine, dégagement W.C., salle de bains, deux chambres, terrasse.

TYPE D.

Les appartements dénommés D 1 - D 2 - D 3 - D 4 - D 5 - D 6 - D 7 - D 8 - D 9 - D 10 - D 11 suivant qu'ils se trouvent au premier, deuxième, troisième, quatrième, cinquième, sixième, septième, huitième, neuvième, dixième ou

onzième étage, comprenant : hall avec penderie et débarras vide-poubelles, living, cuisine, dégagement, W.C., salle de bains, deux chambres, terrasse.

TYPE E

Les appartements dénommés E 1 - E 2 - E 3 - E 4 - E 5 - E 6 - E 7 - E 8 - E 9 - E 10 - E 11 suivant qu'ils se trouvent au premier, deuxième, troisième, quatrième, cinquième, sixième, septième, huitième, neuvième, dixième ou onzième étage comprenant : hall avec penderie et débarras, vide-poubelles, cuisine, living, dégagement, dressing, W.C., salle de bains, deux chambres, terrasse.

TYPE F.

a) les appartements dénommés F 1 - F 2 - F 3 - F 4 - F 5 suivant qu'ils se trouvent au premier, deuxième, troisième, quatrième ou cinquième étage comprenant : hall avec penderie et placard, living, dressing, cuisine avec débarras vide-poubelles, W.C., salle de bains, deux chambres, terrasse.

b) les appartements dénommés F 6 - F 7 - F 8 - F 9 - F 10 - F 11, suivant qu'ils se trouvent au sixième, septième, huitième, neuvième, dixième ou onzième étage, comprenant : hall avec penderie, cuisine avec débarras vide-poubelles, living, dégagement dressing, W.C., salle de bains, deux chambres, terrasse.

TYPE G.

a) les appartements studio dénommés G 1 - G 2 - G 3 - G 4 - G 5, suivant qu'ils se trouvent au premier, deuxième, troisième, quatrième ou cinquième étage, comprenant : hall avec placard, living avec coin à dormir, coin à manger et cuisine avec débarras vide-poubelles, passage avec placards, salle de bains avec W.C., terrasse.

b) l'appartement studio dénommé G 6 se trouvant au sixième étage et comprenant : hall avec penderie et placard, vide-poubelles, salle de bains avec W.C., living avec coin à dormir, cuisine, terrasse.

c) les appartements studio dénommés G 7 - G 8 - G 9 - G 10 - G 11, suivant qu'ils se trouvent au septième, huitième, neuvième, dixième ou onzième étage et comprenant : hall avec penderie et débarras vide-poubelles, salle de bains avec W.C., living avec coin à dormir et cuisine, terrasse.

TYPE H.

a) les appartements dénommés H 1 - H 2 - H 3 - H 4 - H 5, suivant qu'ils se trouvent au premier, deuxième, troisième, quatrième ou cinquième étage et comprenant : hall avec penderie et débarras vide-poubelles, living, dégagement, cuisine, dressing, W.C., salle de bains, deux chambres, terrasse.

b) les appartements dénommés H 6 - H 7 - H 8 - H 9 - H 10 - H 11, suivant qu'ils se trouvent au sixième, septième, huitième, neuvième, dixième ou onzième étage et comprenant : hall avec penderie, cuisine avec débarras vide-poubelles, living, dégagement dressing, W.C., salle de bains, trois chambres, terrasse.

TYPE I.

a) les appartements dénommés I 1 - I 2 - I 3 - I 4 - I 5, suivant qu'ils se trouvent au premier, deuxième, troisième, quatrième ou cinquième étages et comprenant : hall avec penderie et débarras vide-poubelles, living, cuisine, dégagement avec placard, salle de bains, W.C., deux chambres, terrasse.

b) l'appartement dénommé I 6, se trouvant au sixième étage et comprenant : hall avec penderie et débarras vide-poubelles, cuisine, living, dégagement vers placard et dressing, dégagement avec placard, W.C., salle de bains, quatre chambres, dont deux avec placard, terrasses.

c) l'appartement dénommé I 7, se trouvant au septième étage et comprenant : hall avec penderie, cuisine avec débarras vide-poubelles, living, dégagement, W.C., salle de bains, trois chambres, terrasse.

d) les appartements dénommés I 8 - I 9 - I 10 - I 11, suivant qu'ils se trouvent au huitième, neuvième, dixième ou onzième étage et comprenant : hall avec penderie, cuisine avec débarras vide-poubelles, living, dégagement, W.C., salle de bains, trois chambres, terrasse.

TYPE J.

a) les appartements dénommés J 1 - J 2 - J 3 - J 4 - suivant qu'ils se trouvent au premier, deuxième, troisième ou quatrième étage comprenant : hall avec penderie et renforcement pour vestiaire, cuisine avec débarras vide-poubelles, living, salle de bains, dégagement avec placard, dressing, W.C., terrasse à rue, trois chambres dont une avec terrasse. Conduits de fumée : tous branchements sont interdits sauf le cas de secours et avec accord de la gérance.

b) l'appartement dénommé J 5 se trouvant au cinquième étage et comprenant : hall avec penderie et renforcement pour vestiaire, cuisine avec débarras vide-poubelles, living, terrasse à rue, dégagement avec placard, dressing, W.C., salle de bains, trois chambres dont une avec terrasse. Conduit de fumée : tous branchements sont interdits, sauf en cas de secours et avec accord de la gérance.

2) dans le bloc deux
aux étages un à cinq inclus.

TYPE K.

les appartements dénommés K 1 - K 2 - K 3 - K 4 - K 5 - suivant qu'ils se trouvent au premier, deuxième, troisième, quatrième ou cinquième étage et comprenant : hall avec penderie, cuisine avec débarras vide-poubelles, living, dégagement avec placard, W.C., salle de bains, trois chambres, terrasses avant et arrière. Conduit de fumée : tous branchements sont interdits, sauf en cas de secours et avec accord de la gérance.

TYPE L.

les appartements dénommés L 1 - L 2 - L 3 - L 4 - L 5 suivant qu'ils se trouvent au premier, deuxième, troisième, quatrième ou cinquième étage et comprenant : hall avec penderie, living, cuisine avec débarras vide-poubelles, dégagement, W.C., salle de bains, une chambre, terrasse.

TYPE M.

les appartements dénommés M 1 - M 2 - M 3 - M 4 - M 5 suivant qu'ils se trouvent au premier, deuxième, troisième, quatrième ou cinquième étage et comprenant : hall avec penderie et placard, cuisine avec débarras vide-poubelles, living, dégagement avec salle de bains et W.C., trois chambres, terrasse.

TYPE N.

les appartements dénommés N 1 - N 2 - N 3 - N 4 - N 5 suivant qu'ils se trouvent au premier, deuxième, troisième, quatrième ou cinquième étage et comprenant : hall avec penderie, placard et vide-poubelles, living, cuisine, W.C., salle de bains, deux chambres, terrasse.

4) Aux étages en recul

1) dans le bloc UN (douzième étage)

- l'appartement A.12 comprenant hall avec penderie et W.C., living, cuisine avec débarras vide-poubelles, une chambre, petit dégagement vers

salle de bains, salle de bains, terrasse.

- l'appartement C 12 comprenant hall avec penderie et débarras vide-poubelles, cuisine living, dégagement, salle de bains avec W.C., une chambre, terrasse.

- l'appartement D 12 comprenant hall avec penderie et débarras vide-poubelles, living, cuisine, dégagement, salle de bains et W.C., une chambre, terrasse.

- l'appartement E 12 comprenant hall avec penderie et placard, salle de bains avec W.C., studio avec coin à dormir et placards cuisine et vide-poubelles, terrasse.

- l'appartement H 12 comprenant hall avec penderie, salle de douche et W.C., living, cuisine avec débarras et vide-poubelles, une chambre avec placard et terrasse.

2) dans le bloc DEUX (sixième étage)

- l'appartement K 6 comprenant hall avec penderie, living, cuisine avec débarras vide-poubelles, petit dégagement, W.C., dressing, salle de bains, une chambre, terrasses avant et arrière.

- l'appartement L 6 comprenant hall avec penderie et vide-poubelles, cuisine, living, dégagement avec placard, W.C., salle de bains, une chambre, terrasse.

Pour ce qui concerne les conduits de fumées des étages en recul (6e et 12e étages) sont seuls autorisés les branchements d'appareils d'appoint au gaz ou à l'électricité.

Section IV : Répartition des quotités dans le terrain et les autres parties communes des deux blocs

1) L'appartement R.A., trente et un et demi/ quatre millièmes	31,5/4.000
2) Les appartements A 1, A 2, A 3, A 4, A 5, A 6, A 7, A 8, A 9, A 10, A 11, chacun trente/quatre millièmes, soit ensemble trois cent trente/quatre millièmes	330/4.000

3) L'appartement A 12, vingt six/quatre millièmes	26/4.000
4) Les appartements B 1, B 2, B 3, B 4, B 5, B 6, B 7, B 8, B 9, B 10, B 11, chacun trente/quatre millièmes, soit ensemble trois cent trente/quatre millièmes	330/4.000
5) L'appartement R.C., quatorze/quatre millièmes	14/4.000
6) Les appartements C 1, C 2, C 3, C 4, C 5, C 6, C 7, C 8, C 9, C 10, C 11, chacun trente et demi/quatre millièmes, soit ensemble pour ces appartements trois cent trente cinq et demi/quatre millièmes	335,5/4.000
7) L'appartement C 12, vingt six/quatre millièmes	26/4.000
8) Les appartements D 1, D 2, D 3, D 4, D 5, D 6, D 7, D 8, D 9, D 10, D 11, chacun trente et demi/quatre millièmes, soit ensemble pour ces appartements trois cent trente cinq et demi/quatre millièmes	335,5/4.000
9) L'appartement D 12, vingt six/quatre millièmes	26/4.000
10) L'appartement R.E., vingt six/quatre millièmes	26/4.000
11) Les appartements E 1, E 2, E 3, E 4, E 5, E 6, E 7, E 8, E 9, E 10, E 11, chacun trente et un/ quatre millièmes, soit ensemble pour ces appartements trois cent quarante et un/quatre millièmes	341/4.000
12) L'appartement E 12, quatorze/quatre millièmes	14/4.000
13) Les appartements F 1, F 2, F 3, F 4, F 5, F 6, F 7, F 8, F 9, F 10, F 11, chacun trente et demi/quatre millièmes, soit ensemble	

pour ces appartements trois cent trente cinq et demi/quatre millièmes	335,5/4.000
14) Les appartements G 1, G 2, G 3, G 4, G 5, chacun quatorze et demi/quatre millièmes, soit ensemble pour ces appartements septante deux et demi/quatre millièmes	72,5/4.000
15) Les appartements G 6, G 7, G 8, G 9, G 10, G 11, chacun quatorze/quatre millièmes, soit ensemble pour ces appartements quatre vingt quatre/quatre millièmes	84/4.000
16) L'appartement R.H., vingt six/quatre millièmes	26/4.000
17) Les appartements H 1, H 2, H 3, H 4, H 5, chacun trente et demi/quatre millièmes, soit ensemble pour ces appartements cent cin- quante deux et demi/quatre millièmes	152,5/4.000
18) Les appartements H 6, H 7, H 8, H 9, H 10, H 11, chacun trente deux/ quatre millièmes, soit ensemble pour ces appartements cent nonante deux/ quatre millièmes	192/4.000
19) L'appartement H 12, vingt six/quatre millièmes	26/4.000
20) L'appartement R.1, trente/quatre millièmes	30/4.000
21) Les appartements I 1, I 2, I 3, I 4, I 5, chacun trente et demi/quatre millièmes, soit ensemble pour ces appartements cent cinquante deux et demi/quatre millièmes	152,5/4.000
22) L'appartement I 6, trente trois/ quatre millièmes	33/4.000
23) Les appartements I 7, I 8, I 9, I 10, I 11, chacun trente deux/quatre millièmes, soit ensemble pour ces appartements cent soixante/quatre millièmes	160/4.000

24) Les appartements J 1, J 2, J 3, J 4, J 5, chacun trente deux/ quatre millièmes, soit ensemble pour ces appartements cent soixante/ quatre millièmes	160/4.000
25) L'appartement R.K., trente/quatre millièmes	30/4.000
26) Les appartements K 1, K 2, K 3, K 4, K 5, chacun trente deux/ quatre millièmes, soit ensemble pour ces appartements cent soixante/ quatre millièmes	160/4.000
27) L'appartement K 6, vingt six/quatre millièmes	26/4.000
28) Les appartements L 1, L 2, L 3, L 4, L 5, L 6, chacun vingt six/quatre millièmes, soit ensemble pour ces appartements cent cinquante six/quatre millièmes	156/4.000
29) L'appartement R.M., quatorze/quatre millièmes	14/4.000
30) Les appartements M 1, M 2, M 3, M 4, M 5, trente deux/quatre millièmes, soit ensemble pour ces appartements cent soixante/quatre millièmes	160/4.000
31) Les appartements N 1, N 2, N 3, N 4, N 5, chacun trente et demi/quatre millièmes, soit ensemble pour ces appartements cent cinquante deux et demi/quatre millièmes	152,5/4.000
32) quatre vingt quatre emplacements parkings/ et ou boxes n° 1 à 84 inclus chacun un demi/quatre millièmes, soit ensemble quarante deux/quatre millièmes	42/4.000
Total : quatre mille/quatre millièmes	4.000/4.000

REMARQUES GENERALES

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

2) La répartition de chaque niveau en étage est également susceptible de modification, soit par l'accouplement de deux ou plusieurs appartements, caves, réserves, emplacements parkings, soit une distribution différente de l'espace.

Egalement une ou plusieurs pièces pourront être prélevées sur un appartement, cave ou réserve pour être rajoutée à un appartement, cave ou réserve voisin et les modifications aux charges et répartitions des quotités indivises seront décrites dans les actes.

3) Les plans et description établissent un nombre de :

a) quatre vingt quatre emplacements parkings couverts pour voitures "G.P. ou G.B. " représentant chacun un demi/quatre millièmes, soit ensemble quarante deux/quatre millièmes.

b) dix huit emplacements " Parking Jour" pour voitures sans quotité indivise.

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 le rapport 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, Notaire, 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 - Dérogation - 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 grèvent 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, même anciens ou nouveaux et/ou réparations, ou à exécuter directement et indirectement, par les autorités publiques quelconques aux trottoirs, bordures, éclairage public et privé, nouvelles voiries, nouveaux pavages et asphaltages des voies publiques, nouveaux égouts, etc.. et cela, depuis la date d'introduction de la demande d'autorisation de bâtir.

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

d'après leurs quotités respectives, 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 quelconque, entre autres les articles 31, 37 et 49 ne pourront être modifiées sans le consentement écrit de la société comparante.

Paiements

Les tranches contractuelles de paiements sont intégralement dues en fonction de l'état d'avancement de la construction et par bloc ou partie de bloc en voie de construction.

Prix de l'entreprise - Hausse éventuelle

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

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

Taxe de bâtisse

La taxe communale de bâtisse, également appelée taxe sur le volume, et dont le taux peut varier pour chaque commune; due pour la construction de l'immeuble, objet du présent acte, sera à charge des acquéreurs d'appartements et autres parties privatives et cela en proportion du nombre de leurs quotités dans les parties communes 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

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.

Au rez-de-chaussée

Les locaux du rez-de-chaussée des blocs I et II pourront être affectés à l'usage de bureaux ou à l'exercice de professions libérales.

Les Entreprises Amelinckx seules, se réservent la faculté d'ériger des publicités, sur la toiture, à leurs soins et frais.

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

Si pour un motif quelconque l'intervention des propriétaires des parties communes était jugée souhaitable pour assurer la perfection de l'opération, ils devront prêter gracieusement tous concours dès qu'ils seront requis, sous peine de dommages-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 entre autres, toutes les attributions qui, en vertu du règlement de copropriété, ressortent des fonctions du syndic. Ainsi chaque propriétaire sera tenu pendant ce terme de dix ans de fournir aux Entreprises Amelinckx et/ou à la personne ou société indiquée par elle, sa part contributive dans les frais et charges communes, y compris la rémunération normale pour l'exécution de l'administration. Les décomptes seront établis par le syndic tous les semestres, et ce, contrairement aux dispositions de l'article 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. Contrairement aux stipulations de l'article 16 du règlement général de copropriété, une assemblée générale extraordinaire ne pourra être convoquée par les copropriétaires d'appartements ou de magasins que moyennant envoi d'une lettre recommandée collective, et que si les copropriétaires représentent vingt cinq pour cent des quotités totales de l'immeuble.

Cheminées décoratives

Des manteaux de cheminées peuvent uniquement être placés par des

firmes agréées par les Entreprises Amelinckx.

Canalisations

Les tuyaux d'écoulement, les conduites d'électricité, d'eau et de gaz, les canalisations diverses, égouts, etc., pourr'ont 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 y effectuer le cas échéant, toutes réparations et/ou entretien.

Assurances

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

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

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

Ascenseurs

L'installation des ascenseurs est prévue du rez-de-chaussée aux niveaux :
pour le bloc I : onzième étage
pour le bloc II : cinquième étage

Les étages en recul, c'est à dire douzième étage du bloc I et sixième étage du bloc II et les sous-sols des deux blocs ne sont pas desservis par ascenseur.

Les cages d'ascenseurs du bloc I possèdent deux trémilles, celui de gauche desservira les étages impairs, celui de droite desservira les étages pairs.

Toutefois, si les Entreprises Amelinckx décident de faire descendre le ou les ascenseurs jusqu'aux caves, possibilités 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 trente et un mille francs par ascenseur. Ce supplément sera seulement à charge des propriétaires dans le bloc duquel la descente des ascenseurs au niveau du sous-sol est effectués. Seuls les propriétaires d'un bureau au rez-de-chaussée ou d'emplacements parkings 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 Entreprises 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 et le terrain, et ce, pour un délai maximum de vingt ans, à partir de la non utilisation par la dite régie.

Après ce terme, ce local deviendra propriété commune de l'immeuble.

Les Entreprises Amelinckx se réservent le droit de modifier l'empla-

cement de cette cabine et locaux compteurs, même en empiétant sur les parties communes. Il en est de même pour la chaufferie et les tanks à mazout, aéras, locaux, vide-poubelles et leurs 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

Ces locaux restent la propriété des Entreprises Amelinckx pendant vingt ans. Passé ce délai, ces locaux appartiennent 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-calcaire et pompes et citernes trop-pleins

Les frais de la fourniture et de la pose de ou des stabilisateurs de calcium de l'eau, ainsi que des diverses pompes sur les installations de chauffage, d'eau chaude, des égouts et d'incendie, des appareillages d'épurateurs de fumées pour la chaufferie, sont à charge des copropriétaires en proportion des quotités de leur appartement. Ces appareils seront placés par les Entreprises Amelinckx ou par des firmes de leur choix. Il en sera de même en cas d'installation d'une (ou de plusieurs) citerne de trop-pleins. Les acquéreurs rembourseront ces frais aux Entreprises Amelinckx à la première demande.

Construction

Au chapitre V, 7°, " Construction du cahier générale 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 ou extérieure des locaux privatifs par rapport à la description et aux plans annexés au présent acte, soit avant la vente, de sa propre autorité ou après la vente à la demande d'acquéreurs avec leur accord. Ce même droit est reconnu à l'architecte de l'immeuble qui pourra toujours apporter les changements qu'il jugerait utiles ou nécessaires par exemple ajouter des étages ou modifier le nombre de garages.

La répartition interne des appartements est, en principe, telle que figurée aux plans, mais est susceptible de changement au gré des amateurs avec accord des Entreprises Amelinckx.

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 (ou division) 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.

Au niveau du rez-de-chaussée, les Entreprises Amelinckx se réservent le droit de créer des communications entre les locaux privatifs et les parties communes. Si des locaux en volume ou en surface sont modifiés, ajoutés ou non construits, 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 emplacements parking 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.

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

Suivant les besoins de la vente, les locaux affectés à l'usage de conciergerie pourront être vendus comme partie privative mais devront être remplacés par d'autres locaux de même surface.

Dans ce cas, les quotités indivises de ces locaux de remplacement seront celles affectées aux locaux primitivement prévus pour la conciergerie et les nouveaux locaux affectés à l'usage de conciergerie deviendront partie commune, sans quotité dans celle-ci, ni dans le terrain.

Zone de recul, Parc et voiries

L'aménagement des parties ornementales, voiries et les murets de la zone de recul sont à charge de la copropriété (apports de terre, gazon, fleurs, arbres, plantations et haies diverses).

Il en est de même de la partie du terrain qui sera aménagée en parc et des artères privées aménagées sur le dit terrain.

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, 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.

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 des charges, arrêté par les Entreprises Amelinckx.

Fuel lourd

En application de l'alinéa six, chapitre V du cahier des charges, un montant forfaitaire supplémentaire de quarante deux francs par quotité des charges communes sera supporté par chacun en fonction de ses quotités dans les charges, au cas où la chaufferie du chauffage central serait installée pour la consommation de fuel lourd, faculté que seules les Entreprises Amelinckx se réservent de décider.

Chambre de suie

Au cas où une chambre de suie ou appareillage captesuies (épurateur de fumées) était établi ou installé dans les caves, sur la toiture-terrasse ou n'importe quel autre emplacement, ce local (et/ou appareillage), quelle qu'en soit l'affectation avec escalier ou ascenseur y accédant, deviendraient partie commune, les frais supplémentaires seront supportés par chacun des copropriétaires au prorata de ses quotités respectives dans les parties communes et le terrain en plus du paragraphe fuel-lourd, cité ci-avant.

Conduits de fumée et de ventilation

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

Conduits de fumées

Il est à noter que dans les locaux des derniers étages, il ne pourra être branché aux conduits individuels (sans raccord aux collecteurs communs) que des appareils à gaz ou à électricité.

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 charge de la copropriété au prorata des quotités respectives de chaque copropriétaire.

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

En cas d'installation " confort-électrique ", les suppléments exécutés ou à exécuter 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 (eau-gaz-électricité) et centrale 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.

Réserve de servitude

Les Entreprises Amelinckx se réservent la faculté de créer sur la totalité ou une partie des toitures, plate-forme des derniers étages, une servitude de jouissance qui ne pourra s'exercer qu'au profit des appartements contigus, sans modification des quotités.

Emménagements, déménagements, entretien

Le libre accès sera donné aux terrasses privatives et/ou communes des derniers étages, à l'occasion des travaux d'entretien et de déménagement, aux hommes et à leur matériel.

Election de domicile

Pour l'exécution des présentes, la société comparante élit domicile en son siège à Bruxelles, 20a, boulevard Général Wakis, à Schaerbeek.

Frais

Tous les frais, droits et honoraires résultant du présent acte sont à charge de la société comparante, les acquéreurs d'appartements, emplacements parking ou autres locaux privatifs 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.

D O N T A C T E

Fait et passé à Schaerbeek.

Lecture faite, Monsieur TASSOUL, agissant en qualité, a signé avec Nous, Notaire.

Suivent les signatures.

Enregistré à Schaerbeek A.C. & Succ.IV, vingt six rôles, huit renvois, le 25 avril 1967, vol. 71, fol. 12, case 17. Reçu : cent francs. Le Receveur (signé) Vansantvoet.

Transcrit aux 3e Bureau des Hypothèques à Bruxelles le 28 avril 1967, volume 6.308 numéro 13.