

L'an mil neuf cent soixante-quatre.
Le sept septembre.

Devant Nous, Pierre DE CORT, Notaire de résidence à Etterbeek.

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 Miegen 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 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, Registre du Commerce d'Anvers, numéro 52.833.

Ici représentée par Monsieur Louis Tassoul, architecte, demeurant à Ixelles, place Eugène Flagey, numéro 28, 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, 308, reçu par le Notaire Francis Louveaux de résidence à Bruxelles, le vingt-cinq janvier mil neuf cent soixante et un et 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 24.621.

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 PRELIMINAIRE

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

Section 1 : Situation et description

Ville de Bruxelles

Un terrain à bâtir d'un développement de façade à front de l'avenue Franklin Roosevelt de cinquante neuf mètres quatre-vingts centimètres et de soixante trois mètres six centimètres à front de la chaussée de la Hulpe, ayant été le lot 297, partie du plan général de lotissement de la ville de Bruxelles, cadastré sous Bruxelles 7ème division n°s 480K partie 482/c, 482/d, 483/E, 484/A, 486/C, pour une superficie totale de trois mille cent septante et un mètres carrés, trente et un décimètres carrés.

Section 2 : Origine de propriété.

La Société comparante est propriétaire de ce bien pour l'avoir acquis, avec des bâtiments actuellement démolis, de Monsieur Jean Joseph Gérard Charles Van Haelst, employé à Anvers, aux termes d'un acte reçu par le Notaire soussigné, le 8 mai mil neuf cent soixante deux, transcrit au 1er bureau des Hypothèques de Bruxelles, le quinze juin suivant, volume 4.062 n° 17.

Monsieur Van Haelst était propriétaire de ce bien pour l'avoir acquis sous les lots 1 et 2, dans une vente publique faite à la requête de la Ville de Bruxelles et dont le procès-verbal d'adjudication définitive a été cloturé par le Notaire Cartuyvels ayant résidé à Bruxelles, le treize mars mil neuf cent soixante deux, transcrit au 1er bureau des Hypothèques à Bruxelles, le huit mai suivant, volume 4.050, n° 14.

La Ville de Bruxelles était propriétaire de ces biens pour en avoir eu la possession paisible, publique, non équivoque et à titre de propriétaire pendant plus de 30 ans. Cette possession n'a été à aucun moment suspendue ou interrompue pour aucune des causes mentionnées aux articles 2242 à 2256 inclus du Code Civil.

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

Section 3 : Conditions spéciales

L'acte prévanté du Notaire soussigné du huit mai mil neuf cent soixante deux, stipule entre autres ce qui suit :

"3/ Conditions spéciales : "

- " a) Outre les conditions insérées dans le cahier des charges général pour la vente des immeubles appartenant à la Ville,
- " les acquéreurs devront se conformer aux clauses et servitudes du règlement concernant les zones de recul et le quartier des villas du quartier du Solbosch dont le texte est annexé aux présentes.
- "
- " b) Les immeubles à construire devront avoir une destination résidentielle. "

Les copropriétaires, titulaires d'un droit réel dans l'immeuble décrit ci-après, seront subrogés dans tous les droits et obligations résultant des stipulations ci-avant reproduites et de celles insérées 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 prédécrit et y a entrepris la construction d'un immeuble à appartements comportant :

un niveau en sous-sols pour des garages et des caves;
un niveau au rez-de-chaussée; un bel étage et six étages, le tout ci-après décrit, son intention étant de vendre séparément le gros oeuvre des appartements, garages 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 ou local privatif 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 authentiquement sa volonté de placer l'immeuble dont s'agit sous le régime de la loi du huit juillet mil neuf cent vingt-quatre, formant l'article 577 bis du Code Civil.

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 grève 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 mille/millièmes.

Elles sont en co-propriété et indivision forcée.

Section 2 : Plans.

La Société comparante a fait établir les plans de l'immeuble dont des exemplaires conformes à ceux qui ont été soumis aux services de l'Urbanisme et autres autorités compétentes et approuvés par eux, sont groupés en un recueil qui restera annexé, après avoir été signé par son représentant et nous notaire.

Les plans renseignent les descriptions suivantes :

Le plan 01	:	l'implantation.
Le plan 02	:	le parking.
Le plan 03	:	les caves.
Le plan 04	:	le rez-de-chaussée.
Le plan 05	:	le bel étage et le premier étage.
Le plan 06	:	les deuxième, troisième et quatrième étages.
Le plan 07	:	le cinquième étage.
Le plan 08	:	le sixième étage.
Le plan 09	:	la description de la façade principale.

Section 3 : Répartition des quotités dans le terrain et les autres parties communes.

I. Description et composition de l'immeuble.

A. 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 et plus spécifiquement :

Au niveau des sous-sols : la rampe d'accès côté chaussée de La Hulpe, aux garages étant des emplacements dans un vaste

parking, l'aire de roulage couverte, les locaux pour vide-poubelles avec leur sas, le local pour cabine à haute tension, les locaux compteurs eau, gaz et électricité, le local pour le téléphone, la chaufferie avec son tank à mazout et cheminées, les escaliers avec leur cage d'escaliers, les divers dégagements, les aéras, les diverses voies d'accès à tous ces locaux, les fosses-lift, la cave concierge.

Au rez-de-chaussée : les jardinets avenue Franklin Roosevelt et chaussée de la Hulpe, et entrée en façade avenue Franklin Roosevelt, le hall d'entrée avec sa porte et son dégagement, les escaliers avec leur cage, les ascenseurs avec leur cage, les locaux de voitures d'enfants, deux douches, quatre WC et deux lavabos et l'entrée de service en façade latérale gauche en regardant l'immeuble de face, côté avenue Franklin Roosevelt, avec sa porte d'entrée et son dégagement, la conciergerie comprenant : la loge du concierge et une chambre, hall, refuge concierge, cabinet de toilette comportant : lavabo, WC, baignoire, vide-poubelles, les locaux des vide-poubelles, cheminées chauffage, les aéras et les sas, les aires d'accès aux quatre garages GB/1 - GB/2 - GB/3 - GB/4, les accès aux divers locaux privatifs, les jardins autour de l'immeuble.

Au bel étage et 1er étage : la toiture-terrasse des garages, les ascenseurs, les escaliers intérieurs, les aéras, les sas, les vide-poubelles, les cheminées de chauffage central et de ventilation des vide-poubelles.

Aux 2ème, 3ème, 4ème, 5ème et 6ème étages : les ascenseurs, les escaliers, les aéras, les sas, les vide-poubelles, les cheminées de chauffage central et de ventilation des vide-poubelles.

La toiture : les aéras, les ventilations des vide-poubelles, cheminées des livings, la toiture avec ses corniches, les cheminées du chauffage central, le local du vase d'expansion, les cabines d'ascenseurs et leur escalier d'accès, les descentes des eaux pluviales.

Servitude.

Il est établi une servitude de passage à travers les garages-peinture, GP4 et GP5, au profit de tous les copropriétaires afin qu'ils aient accès aux caves et autres locaux. Chaque propriétaire de garage-peinture est tenu de parquer son véhicule dans l'axe de son emplacement. Il cède une servitude de passage aux emplacements voisins ainsi qu'une servitude de débordement de portières.

B. PARTIES PRIVATIVES DE L'IMMEUBLE.

1. Au niveau du sous-sol :

a) Un vaste parking, destiné à garer quarante-trois véhicules, comprenant l'emplacement proprement dit, du type Peinture, numérotés :

6.

GP1-GP2-GP3-GP4-GP5-GP6-GP7-GP8-GP9-GP10-GP11-GP12-GP13-GP14
GP15-GP16-GP17-GP18-GP19-GP20-GP21-GP22-GP23-GP24-GP25-GP26-
GP27-GP28-GP29-GP30-GP31-GP32-GP33-GP34-GP35-GP36-GP37-GP38-
GP39-GP40-GP41-GP42-GP43.

b) Cinquante et une caves numérotées :

C1-C2-C3-C4-C5-C6-C7-C8-C9-C10-C11-C12-C13-C14-C15-C16-C17-
C18-C19-C20-C21-C22-C23-C24-C25-C26-C27-C28-C29-C30-C31-C32-
C33-C34-C35-C36-C37-C38-C39-C40-C41-C42-C43-C44-C45-C46-C47-
C48-C49-C50-C51.

Ces caves ne possèdent aucune quotité dans les parties communes distinctes de celles de l'appartement dont elles sont une dépendance et ne peuvent en conséquence 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.

Les aliénations des caves ne sont permises qu'entre copropriétaires de l'immeuble.

2. Au niveau du rez-de-chaussée :

a) Quatre garages "box" numérotés :

GB1-GB2-GB3-GB4, sis aux extrémités de l'immeuble côté chaussée de La Hulpe, comprenant chacun, le garage proprement dit avec sa porte d'entrée.

Tous les garages sont destinés à servir d'abri à des véhicules automobiles destinés au 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'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'appartements dans l'immeuble, mais ces personnes devront observer les stipulations du présent acte de base et du règlement de copropriété y annexé.

b) Dix bureaux numérotés de un à dix comprenant chacun :

le bureau proprement dit avec son lavabo et sa porte d'entrée.

c) Trois appartements dénommés :

RA - RB - RC, comportant :

L'appartement type RA :

Hall avec penderie, vide-poubelles, living, cuisine, et deux chambres donnant côté chaussée de la Hulpe, une salle de bain avec WC, une salle de douche avec lavabo.

L'appartement type RB :

Hall, débarras, penderie de luxe, vide-poubelles, cuisine, living et chambre donnant côté chaussée de la Hulpe, hall de nuit, WC, salle de bains.

L'appartement type RC :

Hall, penderie de luxe, vide-poubelles, living, cuisine et chambre donnant sur le côté latéral droit en regardant l'immeuble de face côté avenue Franklin Roosevelt, salle de bain avec WC.

d) Deux studios dénommés :

RSI - RS2 comportant :

le studio RSI :

Hall, vide-poubelles, débarras, penderie, salle de bain avec WC, salle de séjour et cuisine donnant côté chaussée de la Hulpe.

le studio RS2 :

Hall, penderie de luxe, salle de séjour donnant sur le côté latéral droit en regardant l'immeuble de face côté avenue Franklin Roosevelt, cuisine, étagère, lingère, salle de bain avec WC.

Chacun des APPARTEMENTS situés à l'extrémités gauche de l'immeuble en façade côté avenue Franklin Roosevelt, dénommés :

- A) BEA au bel étage.
 A1 au premier étage.
 — A2 au deuxième étage.
 A3 au troisième étage.
 A4 au quatrième étage.

comporte : hall, living en façade côté avenue Franklin Roosevelt, cuisine avec vide-poubelles et débarras, trois chambres dont deux avec penderie et une donnant sur une terrasse côté chaussée de La Hulpe, couloir avec penderie de luxe et lingère de luxe, deux salles de bain avec WC, vestiaire, WC.

- B) A5 au cinquième étage.
 A6 au sixième étage.

8.

comporte : hall, living en façade avenue Franklin Roosevelt, cuisine avec vide-poubelles et débarras, quatre chambres dont une avec penderie (le type appartement A6 ayant une penderie supplémentaire dans la chambre 4) et dont deux donnent sur terrasse côté chaussée de La Hulpe, dans le couloir penderie de luxe et lingère de luxe, trois salles de bains avec WC, vestiaire, WC.

Chacun des APPARTEMENTS situés à côté et à hauteur de ceux décrits ci-avant, dénommés :

- A) BEB au bel étage,
BI au premier étage.

comporte : living en façade avenue Franklin Roosevelt, hall avec penderie de luxe, vestiaire, WC, deux salles de bains avec WC, dans le couloir lingère de luxe, cuisine avec débarras et vide-poubelles, coin à manger et deux chambres donnant sur terrasse côté chaussée de la Hulpe.

- B) BEC au bel étage,
CI au premier étage.

comporte : living et chambre en façade avenue Franklin Roosevelt, salle de bains avec WC, hall avec penderie de luxe, vestiaire, WC, penderie ouverte, cuisine avec débarras et vide-poubelles, coin à manger et une chambre donnant sur terrasse côté chaussée de la Hulpe, une salle de bains avec WC, une penderie et une lingère de luxe et un débarras.

- C) B2 au deuxième étage,
B3 au troisième étage,
B4 au quatrième étage.

comporte : grand living en façade côté avenue Franklin Roosevelt, hall, deux salles de bains avec WC, dans le couloir une penderie de luxe, quatre chambres donnant sur terrasse côté chaussée de La Hulpe, hall de nuit, refuge, lingère, placard, vide-poubelles, douche, WC, vestiaire avec penderie ouverte, WC, entrée de service, deux placards, débarras, office et cuisine en façade avenue Franklin Roosevelt.

- D) B5 au cinquième étage,
B6 au sixième étage.

comporte : grand living en façade avenue Franklin Roosevelt, hall, placard et vide-poubelles, deux salles de bains avec WC, une lingère, une penderie de luxe, hall de nuit, une lingère et un placard, quatre chambres à coucher donnant sur terrasse côté chaussée de la Hulpe, une salle de douche avec WC, une penderie, une entrée de service avec penderie et placard, un office avec débarras et vide-poubelles, cuisine en façade avenue Franklin Roosevelt.

Chacun des APPARTEMENTS situés à côté et à hauteur de ceux décrits ci-avant et dénommés :

- A) BED au bel étage,
D1 au premier étage.

comporte : hall, vestiaire, penderie de luxe, WC, living et chambre en façade avenue Franklin Roosevelt, salle de bains WC, débarras, penderie et lingère de luxe, local "bain" cuisine avec vide-poubelles, coin à manger et une chambre donnant sur terrasse côté chaussée de La Hulpe.

- B) XD2 au deuxième étage,
D3 au troisième étage,
D4 au quatrième étage.

comporte : hall, vestiaire avec penderie ouverte, WC, living, cuisine, office en façade avenue Franklin Roosevelt, deux débarras, refuge, deux penderies plus une étagère, trois chambres avec terrasse donnant sur la chaussée de La Hulpe, deux salles de bains avec WC.

- C) D5 au cinquième étage.

comporte : hall, WC, vestiaire, penderie ouverte, penderie de luxe et une chambre en façade avenue Franklin Roosevelt, deux salles de bains avec WC, placard, débarras, penderie, lingère de luxe, cuisine avec débarras et vide-poubelles, coin à manger, chambre donnant sur terrasse côté chaussée de La Hulpe.

- D) D6 au sixième étage.

comporte : hall, grand living et cuisine en façade avenue Franklin Roosevelt, office avec débarras, entrée de service, placard et penderie, vestiaire avec penderie ouverte, WC, douche, quatre chambres donnant sur terrasse côté chaussée de la Hulpe, deux salles de bains avec WC, penderie de luxe, hall de nuit, placard, lingère, refuge, vide-poubelles.

- E) BEE au bel étage,
E1 au premier étage.

comporte : living façade avenue Franklin Roosevelt, hall avec penderie de luxe, WC, vestiaire, vide-poubelles, cuisine, coin à manger et deux chambres sur terrasses côté chaussée de la Hulpe, lingère de luxe et deux salles de bains avec WC.

- F) E2 au deuxième étage,
E3 au troisième étage,
E4 au quatrième étage.

comporte : living en façade avenue Franklin Roosevelt, hall, vestiaire avec penderie ouverte, WC, penderie, cuisine avec

10.

débarras et vide-poubelles, coin à manger et deux chambres avec terrasse donnant sur chaussée de La Hulpe, lingère de luxe, deux salles de bains avec WC.

G) E5 au cinquième étage.

comporte : living en façade côté avenue Franklin Roosevelt hall, penderie de luxe, vestiaire avec penderie ouverte, WC, cuisine avec débarras et vide-poubelles, coin à manger et deux chambres avec terrasse côté chaussée de la Hulpe, lingère de luxe, deux salles de bains avec WC.

Chacun des appartements situés à l'extrémité droite de l'immeuble en façade côté avenue Franklin Roosevelt, dénommés :

BEF au bel étage,
F1 au premier étage,
F2 au deuxième étage,
F3 au troisième étage,
F4 au quatrième étage,
F5 au cinquième étage.

comporte : living en façade côté avenue Franklin Roosevelt, hall, cuisine avec débarras, vide-poubelles, vestiaire, WC, deux salles de bains avec WC, trois chambres dont une en façade côté chaussée de la Hulpe avec débarras, deux penderies, penderie et lingère de luxe.

L'appartement type F6 comporte :

living en façade côté avenue Franklin Roosevelt, hall, cuisine avec débarras, vide-poubelles, vestiaire, WC, trois salles de bains avec WC, quatre chambres dont deux donnant sur terrasses côté chaussée de la Hulpe, avec débarras, deux penderies, penderie et lingère de luxe.

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

Les appartements ou 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 divisées en mille/millièmes. (1.000/1.000èmes).

Les quarante-trois emplacements "type peinture" numérotés de GP1 à et y compris GP43

Chacun un/demi millièème soit vingt et un millièmes et demi	21,5/1.000.
Les quatre garages "box" numérotés GB1,GB2,GB3, GB4, chacun un demi millièème soit	2.-/1.000.
DIX bureaux numérotés de 1 à 10, chacun un demi millièème soit (cinq millièmes)	5.-/1.000.
L'appartement type RA (quinze mill. et demi)	15,5/1.000.
L'appartement type RB (quatorze millièmes)	14.-/1.000.
L'appartement type RC (quatorze millièmes)	14.-/1.000.
Le studio type RSI (neuf millièmes)	9.-/1.000.
Le studio type RS2 (neuf millièmes)	9.-/1.000.
L'appartement BEA (vingt-deux millièmes)	22.-/1.000.
L'appartement A1 (vingt-deux millièmes)	22.-/1.000.
L'appartement A2 (vingt-deux millièmes)	22.-/1.000.
L'appartement A3 (vingt-deux millièmes)	22.-/1.000.
L'appartement A4 (vingt-deux millièmes)	22.-/1.000.
L'appartement A5 (vingt-trois millièmes)	23.-/1.000.
L'appartement A6 (vingt-trois millièmes)	23.-/1.000.
L'appartement BEB (vingt-un millièmes)	21.-/1.000.
L'appartement B1 (vingt-un millièmes)	21.-/1.000.
L'appartement BEC (vingt-deux millièmes)	22.-/1.000.
L'appartement C1 (vingt-deux millièmes)	22.-/1.000.
L'appartement B2 (quarante-un millièmes)	41.-/1.000.
L'appartement B3 (quarante-un millièmes)	41.-/1.000.
L'appartement B4 (quarante-un millièmes)	41.-/1.000.
L'appartement B5 (quarante-deux millièmes)	42.-/1.000.
L'appartement B6 (quarante-deux millièmes)	42.-/1.000.
L'appartement BED (vingt-deux millièmes)	22.-/1.000.
L'appartement D1 (vingt-deux millièmes)	22.-/1.000.
L'appartement D2 (vingt-quatre millièmes)	24.-/1.000.
L'appartement D3 (vingt-quatre millièmes)	24.-/1.000.
L'appartement D4 (vingt-quatre millièmes)	24.-/1.000.
L'appartement D5 (vingt-deux millièmes)	22.-/1.000.
L'appartement D6 (trente-neuf millièmes)	39.-/1.000.
L'appartement BEE (vingt-un millièmes)	21.-/1.000.
L'appartement E1 (vingt-un millièmes)	21.-/1.000.
L'appartement E2 (vingt-un millièmes)	21.-/1.000.
L'appartement E3 (vingt-un millièmes)	21.-/1.000.
L'appartement E4 (vingt-un millièmes)	21.-/1.000.
L'appartement E5 (vingt-un millièmes)	21.-/1.000.
L'appartement BEF (vingt-deux millièmes)	22.-/1.000.
L'appartement F1 (vingt-deux millièmes)	22.-/1.000.
L'appartement F2 (vingt-deux millièmes)	22.-/1.000.
L'appartement F3 (vingt-deux millièmes)	22.-/1.000.
L'appartement F4 (vingt-deux millièmes)	22.-/1.000.
L'appartement F5 (vingt-deux millièmes)	22.-/1.000.
L'appartement F6 (vingt-six millièmes)	26.-/1.000.

Total : mille/millièmes

1.000.-/1.000e.

CHAPITRE III - REGLEMENT GENERAL DE COPROPRIETESection 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 ayant-droits 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 servitude actives et passives, apparentes et occultes qui grèvent ce terrain et/ou l'immeuble, ainsi que le paiement d'après les quotités respectives, de toutes les fournitures et travaux exécutés ou à exécuter directement et indirectement par les autorités publiques quelconques aux trottoirs, bordures, éclairage public, 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 paiement d'après leurs quotités respectives.

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-droits.

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

Prix de l'entreprise - Hausse éventuelle.

Le deuxième alinéa du chapitre 2 est à remplacer par les stipulations suivantes :

Une fois fixé, le prix de l'entreprises 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 clauses accidentelles comme :

- hausses des taxes de factures 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, 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 devra tou-

jours 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.

Taxes 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. Cette façon de calculer est arrêtés irrévocablement et forfaitairement et les acquéreurs ne pourront pas la contester, même si le cubage de leurs construction n'est pas proportionnel aux quotités dans les parties communes.

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 :

a) Les appartements sont prévus comme habitation résidentielle, dont seulement deux pièces peuvent servir de bureau privé avec deux employés maximum.

b) L'exercice d'une profession libérale est admis dans les appartements.

c) Toute publicité visible de l'extérieur est interdite.

Usage des droits de propriété.

En dérogation à l'article II, paragraphe I, 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 dixcentimètres 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 sera 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 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 co-propriété.

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.

Foyers, ouverts :

Des foyers ouverts et 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 divers, 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 y effectuer le cas échéant, toutes réparations.

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 est prévue du rez-de-chaussée au sixième étage.

A chaque cage un ascenseur sur deux descendra jusqu'au caves.

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 compter 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 et ce pour un délai maximum de vingt ans à partir de la non utilisation par ladite Régie. Après ce terme, ce local deviendra propriété commune de l'immeuble.

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 :

Les frais de la fourniture et de la pose d'un stabilisateur de calcium de l'eau sont à charge des copropriétaires en proportion des quotités de leur appartement.

Cet appareil sera placé par les Entreprises Amelinckx.

Les acquéreurs rembourseront ces frais aux Entreprises Amelinckx à la première demande.

Modification 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 initiative, 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 une partie d'étage ou modifier le nombre de garages.

b) 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 de prix.

A ces fins, les copropriétaires donnent d'ores et déjà mandat irrévocable à Monsieur Louis Tassoul préqualifié.

S'il s'avérait impossible de pouvoir établir le nombre des quarante trois garages peinture, les Entreprises Amelinckx se réservent le droit de supprimer ou d'augmenter le nombre de garages, sans modifier le nombre des quotités leur attribuées aux termes du présent acte soit vingt et une quotités et demies, ces dernières étant définitivement fixées.

Zône de recul - trottoirs - bordures - arbres.

Les murets sont à charge des Entreprises Amelinckx.

L'aménagement des parties ornementales est à charge de la copropriété (apport de terres, gazon, fleurs, arbres etc..) de même que la création des voies piétonnières ou chemins ou routes d'accès à établir dans la zone verte constituant le parc dans lequel est érigé l'immeuble.

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

La copropriété aura en outre, l'obligation impérative et perpétuelle de conserver et d'entretenir les végétations existantes restant subsister ainsi que d'effectuer les plantations nouvelles nécessaires à la décoration du mur de façade à front de l'Avenue Franklin Roosevelt, de chaque côté de l'entrée de l'immeuble.

Antenne de Télévision et Téléphonie sans fil :

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 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, cet intérêt courant de plein droit.

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

Fuel lourd :

En application de l'alinéa six, chapitre V du cahier des charges, la somme de 142.000 (cent quarante-deux mille) francs. est prévue comme montant forfaitaire supplémentaire au cas où la chaufferie du chauffage central serait installée pour la consommation du fuel lourd.

Au cas où une chambre de suies était établie sur la toiture-terrasse, ce local deviendrait propriété commune et un ascenseur desservirait la toiture terrasse. Les frais supplémentaires adéquats seront supportés par chacun des copropriétaires au prorata de ses quotités respectives.

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 propriétaire.

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

Locaux compteurs et téléphone en caves :

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.

Election de domicile :

Pour l'exécution des présentes, la Société comparante élit domicile en son siège à Schaerbeek, 20a Boulevard Général Wahis.

Frais :

Tous les frais, droits et honoraires résultant du présent acte sont à charge de la société comparante; les acquéreurs d'appartements, garages 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.

DONT ACTE.

Fait et passé à Etterbeek en l'étude

Lecture faite, Monsieur Tassoul ès-qualifié et le Notaire ont signé.

