

1 FÉVRIER 1975

ACTE DE BASE

de la

RESIDENCE

à ériger

à Liège

quai du Condron, 21-22

et Angleur,

Rue Saint Laurent, 26

par la

S.A. ENTREPRISES AMELINCKX

à Auvers

---

Maître André HOUYET

Notaire

Place des Déportés, 20

LIEGE

-

L'AN MIL NEUF CENT SEPTANTE CINQ.

Le cinq février.

Par devant Nous Maître André HOUYET, Notaire à Liège.

A COMPARU

La société anonyme "BOUWBEDRIJF AMELINCKX" en français : "ENTREPRISES AMELINCKX" dont le siège administratif est établi à 1020 Bruxelles, 82, avenue Jean Dubrucq, et dont le siège social est établi à Anvers, 306, Dambruggestraat. Constituée sous la forme de société de personnes à responsabilité limitée et sous la dénomination "Entreprises générales François Amelinckx", suivant acte reçu par Maître Van Migem, notaire de résidence 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.

La raison sociale a été changée en la raison sociale actuelle suivant acte reçu par 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.

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

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

Les statuts ont été modifiés pour la dernière fois par décision de l'assemblée générale extraordinaire des actionnaires dont le procès-verbal a été dressé par le notaire Léon Verbruggen de Bruxelles le dix huit décembre mil neuf cent septante trois, publié aux annexes du Moniteur Belge du dix huit janvier mil neuf cent septante quatre, sous le numéro 222-4.

Ici représentée par :

Monsieur Alfred ROEKENS, Directeur de la société, demeurant à Anvers, August Vermeulenlaan, 23, agissant en vertu des pouvoirs lui conférés par décision du Conseil d'Administration dont le procès-verbal a été dressé par le notaire Léon VERBRUGGEN à Bruxelles le quinze juin mil neuf cent septante, publié aux annexes au Moniteur Belge du deux juillet suivant sous le numéro 2026-4.

Ci-après également dénommée "le constructeur".



V 526517



1er timbre.

*[Handwritten signature]*

*[Vertical handwritten text]*

S E C T I O N I

Désignation et origine de propriété du terrain d'assise -  
Déclaration d'intention de la Société comparante - Construc-  
tions - Description - Quotités -

CHAPITRE I

Désignation et origine de propriété du terrain d'assise -  
La société anonyme Entreprises AMELINCKX est propriétaire  
des biens suivants :

VILLE DE LIEGE - 6ème DIVISION - ARTICLE 10293

- 1) Une maison d'habitation bourgeoise sise quai du Condroz, 21, cadastrée section E numéro 409/M, pour une contenance de cent trente huit mètres carrés, joignant le dit quai, la rue Saint Laurent à Angleur, le jardin ci-après décrit sis à Angleur et l'immeuble ci-après décrit sous 2.
- 2) Une maison d'habitation et de rapport sise quai du Condroz, 22, cadastrée section E numéro 409/N, pour une contenance de cent cinquante six mètres carrés, joignant le dit quai, l'immeuble prédécrit sub 1, le jardin ci-après décrit à Angleur et Schuind-Lespagnard ou représentants.

COMMUNE D'ANGLEUR - ARTICLE 4062

Un jardin sis rue Saint Laurent (erronément repris rue Garde-Dieu à la matrice cadastrale), cadastré section B, numéro 412/P, pour une contenance de cent quarante huit mètres carrés, joignant la dite rue Saint Laurent, le bien ci-après, Schuind-Lespagnard et les biens prédécrits sous 1 et 2 à Liège, ou représentants.

Ces trois biens formant un ensemble sis à l'angle du quai du Condroz à Liège et de la rue Saint Laurent à Angleur.

COMMUNE D'ANGLEUR - ARTICLE 4046

Une maison d'habitation avec dépendances et jardin sise rue Saint Laurent, 26, cadastrée section B numéro 415/K, pour une contenance de cent cinquante cinq mètres carrés, joignant la dite rue, le bien prédécrit étant jardin à Angleur, Bouillon Emma et Pilmeyer-Vincent ou représentants.

Ces quatre biens formant un ensemble de cinq cent nonante sept mètres carrés, joignant le quai du Condroz à Liège, la rue Saint Laurent à Angleur, Bouillon Emma et Pilmeyer-Vincent ou représentants.

ORIGINE DE PROPRIETE.

La Société comparante est propriétaire des dits biens pour en avoir fait l'acquisition suivant actes reçus par le notaire soussigné le vingt six septembre mil neuf cent septante trois, savoir :

- a) les biens prédécrits sis à Liège, sub 1 et 2, de Monsieur \_\_\_\_\_, ingénieur et son épouse dame \_\_\_\_\_, sans

D

profession, à Liège ; acte transcrit au premier bureau des Hypothèques à Liège le premier octobre mil neuf cent septante trois, volume 2651 numéro 19.

b) le bien sis à Angleur, prédécrit, cadastré section B numéro 412/P, des mêmes Monsieur et Madame ; acte transcrit au deuxième bureau des Hypothèques à Liège le huit octobre mil neuf cent septante trois, volume 2992 numéro 15.

c) le bien prédécrit sis à Angleur étant maison et jardin sis rue Saint Laurent, 26, de ajusteur à la Ville de Liège et son épouse d. , ouvrière monteuse, à Angleur ; acte transcrit au deuxième bureau des Hypothèques à Liège le premier octobre mil neuf cent septante trois, volume 2973 numéro 14.

Les époux s'étaient mariés sous le régime de la séparation de biens suivant contrat de mariage reçu par Notaire à Namur, le vingt trois décembre mil neuf cent trente six et l'article deuxième de leur contrat stipulait ce qui suit :

" les futurs époux déclarent établir à côté du régime de la séparation de biens adopté par eux comme base de leur association conjugale, une communauté ou société d'acquêts qui sera composée des bénéfices et économies des futurs époux et qui comprendra tous les biens et objets meubles et immeubles acquis par l'un des époux ou l'un d'eux, pendant le mariage et dont la propriété exclusive dans le chef de l'un d'eux ne serait pas dûment établie par un état ou inventaire, partage, donation entre vifs ou testament ou qui ne constituerait pas un emploi de biens ou deniers propres à l'un ou à l'autre d'eux".

C'est donc par erreur que certains actes renseignaient les biens comme étant propres à Madame ; alors qu'ils avaient été acquis par la dite communauté ou société d'acquêts.

Ceci exposé les dits biens appartenaient aux époux , savoir :

L'immeuble sis à Liège, quai du Condroz, 21 :

partie pour en avoir fait l'acquisition de Monsieur , négociant et son épouse , profession, à Liège, suivant acte reçu par Maître Georges MISSON, Notaire à Sclessin-Ougrée, le deux juillet mil neuf cent quarante sept, transcrit au premier bureau des Hypothèques à Liège le neuf août suivant volume 3157 numéro 21.

Les époux avaient fait l'acquisition de Monsieur instituteur et son épouse Madame , sans profession, à Visé, suivant acte reçu par Maître René LEJEUNE, Notaire à Grivegnée, le vingt sept décembre mil neuf cent quarante cinq, transcrit au premier bureau des



V 526516



deuxième timbre.

Hypothèques à Liège le vingt deux janvier mil neuf cent quarante six, volume 3013 numéro 20.

Monsieur et Madame \_\_\_\_\_ étaient propriétaires il y a plus de trente ans.

partie pour en avoir fait l'acquisition de Monsieur \_\_\_\_\_, instituteur et son épouse \_\_\_\_\_, sans profession, à Liège, suivant acte reçu par Maître René LEJEUNE, Notaire à Grivegnée, le quinze avril mil neuf cent quarante sept, transcrit au premier bureau des Hypothèques à Liège le vingt neuf même mois volume 3130 numéro 22.

Les époux \_\_\_\_\_ en étaient propriétaires il y a plus de trente ans.

partie pour en avoir fait l'acquisition de l'ETAT BELGE, suivant acte reçu par Monsieur \_\_\_\_\_, Commissaire au Comité d'Acquisition de Liège, le vingt et un octobre mil neuf cent cinquante cinq, transcrit au premier bureau des Hypothèques à Liège le dix huit novembre suivant volume 572 numéro 11.

L'ETAT BELGE en avait fait l'acquisition de Madame \_\_\_\_\_, veuve de \_\_\_\_\_ et son fils \_\_\_\_\_ à Grivegnée, suivant acte reçu par le dit Monsieur \_\_\_\_\_ le vingt septembre mil neuf cent cinquante deux, transcrit au premier bureau des Hypothèques à Liège le deux janvier mil neuf cent cinquante trois volume 337 numéro 1.

Madame \_\_\_\_\_ et son fils Monsieur \_\_\_\_\_ en étaient propriétaires il y a plus de trente ans.

une autre partie appartenait à l'ETAT BELGE en vertu d'un acte d'échange avec Monsieur \_\_\_\_\_ et son épouse Madame \_\_\_\_\_

reçu par le dit Monsieur \_\_\_\_\_ les trois et cinq décembre mil neuf cent cinquante trois, transcrit au premier bureau des Hypothèques à Liège le vingt trois dito volume 410 numéro 5.

Monsieur et Madame \_\_\_\_\_ étaient propriétaires il y a plus de trente ans.

L'immeuble sis à Liège, quai du Condroz, 22 :  
pour l'avoir acquis de Monsieur \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_, ingénieur, époux de Madame \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_, sans profession, à Hasselt, suivant acte reçu par le notaire soussigné le vingt neuf décembre mil neuf cent soixante cinq, transcrit au premier bureau des Hypothèques à Liège le dix sept janvier mil neuf cent soixante six, volume 1683 numéro 11.

Le dit bien appartenait il y a plus de trente ans à Madame \_\_\_\_\_, sans profession, veuve de Monsieur \_\_\_\_\_, à Liège.

Madame \_\_\_\_\_ est décédée à Bolzen le douze mars mil neuf cent cinquante cinq sans laisser d'héritier réservataire. Par testament olographe daté du quatre novembre mil neuf cent cinquante deux, déposé au rang des minutes

de Maître [redacted], Notaire à Liège le quinze juillet mil neuf cent cinquante cinq, la défunte a institué pour son légataire universel Monsieur [redacted], prénommé. La succession comprenait la totalité du bien prédécrit. Monsieur [redacted] a été envoyé en possession de la dite succession suivant ordonnance rendue par Monsieur le Président du tribunal de première instance de Tongres le vingt cinq juillet mil neuf cent cinquante cinq.

Le jardin sis à Angleur, rue Saint Laurent joignant les biens prédécrits sis quai du Condroz à Liège, 21 et 22, pour l'avoir acquis :

partie de Monsieur et Madame M [redacted] prénommés suivant acte reçu par Maître [redacted], Notaire à Grivegnée, le quinze avril mil neuf cent quarante sept, transcrit au deuxième bureau des Hypothèques à Liège le vingt deux mai même année, volume 3113 numéro 10. Monsieur et Madame [redacted] en étaient propriétaires il y a plus de trente ans.

partie pour l'avoir acquis de l'ETAT BELGE suivant acte reçu par le dit Monsieur [redacted] le vingt et un octobre mil neuf cent cinquante cinq, transcrit au deuxième bureau des Hypothèques à Liège le cinq novembre suivant volume 733 numéro 20.

L'ETAT BELGE en était propriétaire en vertu de l'acte d'échange avec les époux [redacted] susvanté des trois et cinq décembre mil neuf cent cinquante trois, transcrit au deuxième bureau des Hypothèques à Liège le dix huit même mois volume 530 numéro 25.

Les époux [redacted] en étaient propriétaires il y a plus de trente ans.

Le bien prédécrit sis à Angleur, rue Saint Laurent, 26 appartenait aux époux I [redacted] JN prénommés, savoir :

partie anciennement cadastrée section B numéro 412/E, pour une contenance de cent quatorze mètres carrés six décimètres carrés, pour en avoir fait l'acquisition de Monsieur [redacted] dessinateur, époux de Madame [redacted] à Grivegnée, suivant acte reçu par Maître R [redacted], Notaire à Grivegnée, le dix huit juin mil neuf cent quarante sept, transcrit au deuxième bureau des Hypothèques à Liège le onze juillet même année volume 3126 numéro 25.

Monsieur [redacted] a été propriétaire il y a plus de trente ans.

partie cadastrée section B anciennement :

- a) numéro 417/L pour onze décimètres carrés
- b) numéro 412/K pour sept mètres carrés
- c) numéro 412/H pour trente quatre mètres carrés quatorze décimètres carrés.



V 526515



troisième timbre.

pour en avoir fait l'acquisition de l'Etat Belge suivant acte reçu par Monsieur TE, Commissaire au Comité d'Acquisition de Liège, le vingt six octobre mil neuf cent cinquante cinq, transcrit au deuxième bureau des Hypothèques à Liège le cinq novembre même année, volume 733 numéro 19. L'Etat Belge en avait fait l'acquisition sous plus grandes contenances, savoir :

partie prédécrite sous a) : de Monsieur E et son épouse dame

FOSSE, suivant acte reçu par le dit Monsieur les vingt huit et trente novembre mil neuf cent cinquante trois.

Les époux en avaient fait l'acquisition de Monsieur et son épouse dame F, suivant acte reçu par Maître RANDAXHE, Notaire à Fléron, le douze mai mil neuf cent cinquante, transcrit.

Les époux I prénommés en avaient fait l'acquisition de Monsieur ; suivant acte reçu par Maître Notaire à Grivegnée, le deux décembre mil neuf cent quarante sept.

Monsieur avait recueilli le dit bien sous plus grande contenance dans la succession de Monsieur, décédé le vingt trois décembre mil neuf cent quarante trois, après avoir, aux termes d'un testament authentique dicté à Maître I Notaire à Chênée, le deux juillet mil neuf cent treize, légué sa succession au dit Monsieur. Monsieur en était propriétaire il y a plus de trente ans.

partie prédécrite sous b) : de Monsieur D et son épouse dame

acte d'échange reçu par le même Monsieur les trois et cinq décembre mil neuf cent cinquante trois. Les époux en étaient propriétaires il y a plus de trente ans.

partie prédécrite sous c) : de Madame M I, veuve de Monsieur et son fils Monsieur à Grivegnée, suivant acte reçu par le dit Monsieur le vingt septembre mil neuf cent cinquante deux. Madame et son fils Monsieur I en étaient propriétaires il y a plus de trente ans.

## CHAPITRE II

### Déclaration d'intention de la comparante - Permis de bâtir - Plans.

1.- Le constructeur a formé le projet d'ériger sur les parcelles de terrain prédécrites, après démolition des constructions existantes, le tout à ses frais, risques et périls et sous son entière responsabilité, un immeuble à propriétés

privatives multiples qui sera régi par l'article 577 bis du code civil (loi du huit juillet mil neuf cent vingt quatre) relatif à la division horizontale de la propriété et à l'indivision forcée et permanente, ainsi que par les dispositions du présent acte de base et ses annexes.

2.- La société anonyme construira pour son compte les constructions susdites. A cet effet le terrain affecté au complexe immobilier, de même que les parties communes à l'ensemble du complexe (exemple : fondations) seront divisés en dix mille/dix-millièmes (10.000/10.000èmes). Il résulte de ce qui précède que chacun des biens privés composant l'immeuble comprendra des parties privatives et des parties communes.

3.- Et à l'instant la société anonyme AMELINCKX nous a remis quatre plans dont l'énumération suit et qui ont été signés ne varietur par le représentant de la dite société et par le notaire soussigné pour demeurer annexés au présent acte et être enregistrés en même temps que lui.

Monsieur le Conservateur des Hypothèques est expressément dispensé de faire transcrire les dits plans.

4.- Les plans ont été dressés par l'Architecte GROMMET, Clos Berger, 34 à Olne.

- PLAN NUMERO 3-1 : sous-sol
- PLAN NUMERO 3-2 : rez-de-chaussée
- PLAN NUMERO 3-3 : étage type (un à neuf inclus)
- PLAN NUMERO 3-4 : étage technique.

### CHAPITRE III

#### Description du complexe

##### Remarques :

1) les descriptions qui suivent ont été faites sur base des plans annexés au présent acte, en regardant l'immeuble à partir du quai du Condroz vers la rue Saint Laurent.

2) Chaque bien privatif comprend des quotités dans les parties communes du complexe y compris le terrain d'assiette, sauf exception figurant dans le corps de la description.

Sont parties communes d'une manière générale le terrain ainsi que toutes les parties communes et éléments indiqués ci-après comme communs et, notamment, tous les locaux, parties ou éléments qui sont affectés à l'usage commun ou à l'utilisation commune des copropriétaires pour autant qu'ils existent.

##### PLAN NUMERO 3-1 -

Le plan numéro 3-1 représente le sous-sol de l'immeuble qui se compose :



V 526547

quatrième timbre.

A. De parties communes étant :

les escaliers avec leur cage et leurs débarras, les ascenseurs avec leurs fosses, leur gaine et leur porte palière, divers sas et couloirs, un bassin d'orage, un local Eau-Gaz, un local électricité basse tension, un local Régie Télégraphe et Téléphone, deux locaux vide-poubelle, une rampe d'accès vers rez-de-chaussée, l'aire de roulage.

B. De parties privatives étant :

trente-neuf caves privatives numérotées de C1 à C39 - un local réserve - trois boxes numérotés Box 1, Box 2 et Box 7, trois boxes doubles numérotés Box double 3-4, Box double 5-6, Box double 8-9, deux garages parking numérotés GP10 et GP11.

Remarque : Les caves et réserve ne possèdent aucune quotité dans les parties communes distinctes de celles de la propriété privative dont elles sont une dépendance et ne peuvent être vendues séparément qu'à des propriétaires d'éléments privatifs auxquels des quotités distinctes sont rattachées.

PLAN NUMERO 3-2 -

Le plan numéro 3-2 représente le rez-de-chaussée de l'immeuble qui se compose :

A. De parties communes étant :

le hall d'entrée avec sa porte et son installation ; deux dégagements - le local voitures d'enfants - les ascenseurs avec leurs gaines et leurs portes palières - les escaliers avec leurs cages, divers sas - un local réserve, même statut que les caves -( voir également coupe)- les gaines, canalisations et aéras divers - la rampe d'accès aux sous-sols, l'aire de roulage.

B. De parties privatives étant :

cinq boxes numérotés Box 23, Box 24, Box 25, Box 26 et Box 27 - deux boxes doubles numérotés Box double 12-13, Box double 14-15 - deux boxes à deux numérotés Box à deux 16-17, Box à deux 18-19 - un boxe triple numéroté Box triple 20-21-22 - Les boxes à deux, 14-15, 16-17, et 18-19 et le box triple 20-21-22 sont vendables séparément - quatre garages parking numérotés GP28 - GP 29 - GP30 et GP 31, à ciel ouvert.

PLAN NUMERO 3-3 -

Le plan numéro 3-3 représente l'étage type (étages un à neuf inclus) qui se compose :

A. De parties communes étant :

Les escaliers avec leurs cages - un sas et deux dégagements - les ascenseurs avec leurs gaines et leurs portes palières - en façade arrière l'escalier de secours avec son cloisonnement - les gaines, canalisations et aéras divers.

B. De parties privatives étant :

1) Un appartement de type A dénommé selon l'étage  
A1 - A2 - A3 - A4 - A5 - A6 - A7 - A8 et A9 et comprenant :

un hall d'entrée avec un débarras et une armoire - En façade avant : un living room, une cuisine avec débarras et vide-poubelle, une terrasse - une salle de bains - un W.C. - En façade arrière : deux chambres à coucher - une terrasse.

2) un appartement de type B dénommé selon l'étage, B1 - B2 - B3 - B4 - B5 - B6 - B7 - B8 et B9 et comprenant : un hall d'entrée avec armoire - En façade avant : une cuisine avec vide-poubelle - une chambre - un living room, une salle de bains avec W.C. - un W.C. séparé - une terrasse. En Façade arrière : deux chambres, terrasse.

3) un appartement de type C dénommé selon l'étage : C1 - C2 - C3 - C4 - C5 - C6 - C7 - C8 et C9 et comprenant : un hall d'entrée avec armoire et débarras - En façade avant un living room, une cuisine avec débarras et vide-poubelle - une salle de bains - un W.C. - une terrasse - En façade arrière : deux chambres à coucher et une terrasse.

4) un appartement de type D dénommé selon l'étage : D1 - D2 - D3 - D4 - D5 - D6 - D7 - D8 et D9 et comprenant : un hall d'entrée avec armoire - En façade avant : une cuisine avec vide-poubelle - un living room avec pan coupé à l'angle du quai du Condroz et de la rue Saint Laurent - une terrasse En Façade à la rue Saint Laurent : une chambre - à l'arrière un W.C. - une salle de bain avec W.C. et deux chambres et terrasse.

#### PLAN NUMERO 3-4 -

Le plan numéro 3-4 représente l'étage technique qui se compose :

#### De parties communes exclusivement étant :

les escaliers avec leurs cages - le local de la chaufferie au gaz avec son installation - les locaux contenant les machineries des ascenseurs - deux sas - un débarras - un pyrodôme - En façade avant : la toiture plate-forme - la trappe de l'escalier de secours - les gaines, canalisations et aéras divers -

La plate-forme est uniquement accessible en cas de danger, d'entretien et de déménagement.

Un appartement concierge comprenant un hall d'entrée avec armoire - en façade avant : un living room avec terrasse - une cuisine avec vide-poubelle - deux chambres - un dégagement avec armoire de chambre - En façade arrière : un débarras - une salle de bain avec W.C.

#### CHAPITRE IV

Tableau indiquant les parties privatives de l'immeuble avec la quote-part de chacune de ces parties privatives dans les parties communes

	<u>QUOTE-PART</u>	<u>NOMBRE</u>	<u>QUOTITES</u>	
<u>SOUS-SOL :</u>				
Les boxes 1-2-7 : trente dix/millièmes	10	x 3	30	
Les boxes doubles 3-4, 5-6, 8-9 : vingt quatre dix/millièmes	4x2	x 3	24	
Les GP 10 et 11 : huit dix/millièmes	4	x 2	<u>8</u>	
Total sous-sol : soixante deux dix/millièmes				62
<u>REZ-DE-CHAUSSEE :</u>				
Les boxes 23-24-25- 26-27 : cinquante dix/ millièmes	10	x 5	50	
Les boxes 12-13 / 14- 15 : seize dix/milliè- mes	4x2	x 2	16	
Les boxes à deux 16- 17 / 18-19 : seize dix/ millièmes	4x2	x 2	16	
Le boxe triple 20-21- 22 : douze dix/milliè- mes	4x1	x 3	12	
Les GP 28-29-30-31 : seize dix/millièmes	4	x 4	<u>16</u>	
Total rez-de-chaussée : cent dix/dix-millièmes				110
<u>ETAGES 1 à 9 INCLUS :</u>				
Les appartements de ty- pe A dénommés de A1 à A9, chacun deux cent cinquante six dix/mil- lièmes soit au total : deux mille trois cent quatre dix/millièmes	256	x 9	2.304	2.304
Les appartements de ty- pe B dénommés de B1 à B9, chacun deux cent quatre vingt cinq dix/ millièmes soit au total deux mille cinq cent soixante cinq dix/ millièmes	285	x 9	2.565	2.565
Les appartements de ty- pe C dénommés de C1 à C9 chacun deux cent cinquante un dix/mil- lièmes soit au total :				

deux mille deux cent cinquante- neuf dix/milliè- mes	251	x 9	2.259	2.259
Les appartements de ty- pe D dénommés de D1 à D9, chacun trois cents dix/millièmes	300	x 9	2.700	2.700
<u>Total : dix mille/dix-millièmes</u>				<u>10.000/</u> <u>10.000.-</u> <u>=====</u>

## S E C T I O N    I I

### ACTE DE BASE

ARTICLE 1 - Acte de base, cahier des charges, Règlement de Copropriété - ~~Traduction~~ - Cahier Particulier des Charges.

- a) Le présent acte de Base comprenant le Cahier des Charges, le Cahier des Charges Particulier, le Règlement de copropriété et les plans précis, constitue avec le compromis, l'acte authentique de vente et le descriptif des travaux, la loi des parties.
- b) En cas de contradiction ou d'incompatibilité entre l'une des stipulations des documents susvisés, la stipulation du compromis ou de l'acte authentique de vente doit l'emporter.
- c) Il est toutefois expressément convenu que toute clause de l'Acte de Base, du Cahier des Charges, du Règlement de copropriété, du compromis, de l'acte authentique de vente qui serait contraire aux dispositions de la loi du neuf juillet mil neuf cent septante et un réglementant la construction d'habitations et la vente d'habitations à construire ou en voie de construction et de l'Arrêté Royal du vingt et un octobre mil neuf cent septante et un portant exécution des articles 7, 8 et 12 de cette loi est réputée non écrite pour autant que les conventions entre parties tombent sous l'application de cette loi.

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

### ARTICLE 2 - Réserve de mitoyenneté.

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

Ce droit emporte ceux d'effectuer le mesurage, d'estimer le prix de la reprise, d'en donner valable quittance et de

poursuivre toute action judiciaire y relative.

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

#### ARTICLE 3 -

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

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

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

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

#### ARTICLE 4 - SERVITUDES.

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

#### B. CANALISATIONS.

Toutes les conduites d'eau, de gaz et d'électricité, tous les tuyaux d'évacuations, les éventuelles aérations et de façon générale, toutes les canalisations, rien excepté ni réservé, peuvent être placées dans les parties communes, dans les appartements, les éventuelles chambres de réserve, les caves à provision, les éventuels garages et dans les lots privatifs, quels qu'ils soient, de la façon à déterminer librement par AMELINCKX. Il en est de même pour toutes canalisations souterraines et les chambres de visite techniquement nécessaires et/ou indispensables à cet égard. Les acquéreurs et usagers ne peuvent revendiquer à ce

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

C. ABRIS.

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

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

D. CABINES A HAUTE TENSION - CABINES DE DETENTE POUR LE GAZ.

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

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

Seules les compagnies distributrices d'électricité et de gaz y auront accès, toujours et à tous moments quelconques. Le contenu de ce local, c'est-à-dire tous installations et matériels en rapport avec la transformation du courant électrique à haute tension et la détente de pression pour le gaz restent la propriété exclusive de la société distributrice qui en aura également l'entretien de même que celui du local à sa charge.

Au cas où les sociétés distributrices d'électricité ou de gaz procèderaient à l'achat d'un droit quelconque, l'entrepreneur en recevra le prix à son propre avantage sans qu'aucun décompte avec la communauté ou les copropriétaires de lots privés, individuellement, ne doive être fait à ce sujet.

ARTICLE 5 - CHOSES PRIVATIVES.

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

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

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

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

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

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

#### ARTICLE 6 - CHOSES COMMUNES.

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

- le terrain bâti et non bâti, les fondations et les gros murs ; l'armature bétonnée de l'édifice et les hourdis.
- les revêtements et la décoration des façades.
- les échelles ou escaliers de secours.
- le gros-oeuvre des terrasses, balcons et des aires d'accès aux garages.
- les accès à l'immeuble y compris les accès aux garages, aux cours intérieures, en ce compris les portes et clôtures de ces accès.
- les gaines et têtes de cheminées
- les gitages
- les toitures de l'immeuble, des garages ou des dépendances avec leur recouvrement et les tuyaux de descente.
- le réseau général d'égoûts, les fosses, les canalisations de gaz, eau, électricité, de téléphone, de radio, de télévision.
- l'installation de chauffage, d'eau chaude et tous les accessoires.
- les cages d'escaliers.
- l'installation complète des ascenseurs avec leurs accessoires et la trémie desservant les appartements aux étages.
- antenne de radio et de télévision

- les locaux éventuels pour voitures d'enfants et vélos.
- les emplacements pour compteurs.
- la conciergerie.
- les parlophones, ouvre-portes et sonneries à l'entrée commune dans leur partie à usage commun.
- toutes les parties de l'immeuble abritant ou desservant les installations de l'immeuble qui ne sont pas à l'usage exclusif d'un seul lot.

ARTICLE 7- REGLE D'INTERPRETATION.

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

ARTICLE 8 - AGRANDISSEMENT EVENTUEL DU TERRAIN.

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

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

AMELINCKX fixera souverainement et sans aucun recours possible de la part des ACHETEURS, l'incidence de cet agrandissement sur la répartition des quotités dans les parties communes.

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

S E C T I O N III

CAHIER DES CHARGES PARTICULIER

PREAMBULE

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

Sont dès lors compris dans le prix, les droits d'enregistrement et les taxes sur la valeur ajoutée ~~et de bâtisse~~ aux taux en vigueur au moment de la signature du compromis, les frais d'acte, les honoraires notariaux, le coût de tous les raccordements d'utilité publique, l'aménagement des zones vertes et des voiries.

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

livraison de son bien.

Seul AMELINCKX supporte les risques et aléas des hausses de salaires et de matériaux.

#### ARTICLE 1 -

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

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

#### ARTICLE 2 -

La société venderesse, la société anonyme ENTREPRISES AMELINCKX, entreprise de construction agréée par Arrêté Ministériel dd. vingt quatre avril mil neuf cent septante quatre, dans la classe 8, catégorie D, sous le numéro 8689, constitue conformément aux dispositions légales et réglementaires en la matière un cautionnement à la Caisse de Dépôts et de Consignations dont le montant n'est pas inférieur à cinq pour cent du prix des constructions fixé à l'acte de vente authentique diminué des frais, droits et honoraires évalués forfaitairement à vingt pour cent de ce même prix.

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

- première phase : cinquante pour cent à la réception provisoire des parties privatives et avant la prise de possession.
- deuxième phase : cinquante pour cent à la réception définitive.

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

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

- a) VINGT MILLE FRANCS (20.000) pour un appartement à une chambre à coucher.
- b) VINGT CINQ MILLE FRANCS (25.000) pour un appartement à deux chambres à coucher.
- c) TRENTE MILLE FRANCS (30.000) pour un appartement à trois chambres à coucher ou plus.
- d) QUINZE MILLE FRANCS (15.000) pour un studio.

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

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

ARTICLE 3 - RECEPTION DES TRAVAUX.

A. RECEPTION DES PARTIES PRIVATIVES.

- a) La réception des parties privatives comprend une réception provisoire ainsi qu'une réception définitive. Chaque réception fait l'objet d'un procès-verbal signé par les parties sauf dérogations prévues ci-après sous f) et g).

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

- b) La réception provisoire n'a pas pour but uniquement de constater la fin des travaux mais elle couvre les vices qui sont apparents au moment de la réception provisoire.
- c) Les délais de garantie, y compris celui prévu par les articles 1792 et 2270 du Code civil commencent à courir à partir de la réception provisoire.
- d) AMELINCKX invitera l'acheteur à procéder à la réception provisoire ou définitive suivant le cas.
- e) Le refus de réception par l'acheteur est notifié endéans les cinq jours et avant toute prise de possession, avec ses motifs, par une lettre recommandée à la poste et adressée à AMELINCKX.
- f) Toutefois et sauf preuve contraire, l'acheteur qui occupe ou qui utilise le bien est présumé en accepter tacitement la réception provisoire.
- g) l'acheteur est présumé agréer les travaux, provisoirement ou définitivement selon le cas, s'il a laissé sans suite la requête écrite de AMELINCKX d'effectuer la réception à une date déterminée et si, dans les quinze jours qui suivent la sommation que AMELINCKX lui en aura faite par exploit d'huissier, il a omis de comparaître, à la date fixée dans cet exploit, aux fins de réception. Les frais de sommation du constat et de la signification seront à la charge de l'acheteur.
- h) Ne peuvent pas faire obstacle à la réception provisoire :
- les retouches éventuelles à exécuter aux peintures, enduits, plafonnage, tapissage, carrelage, parquets etc.
  - les essais à effectuer aux ascenseurs et installations de chauffage.
  - les menus travaux encore à exécuter.
- i) A défaut d'accord des parties sur la réception des travaux le litige sera soumis à l'arbitrage d'un expert désigné de commun accord par les parties ou, à défaut d'accord, par le Président du Tribunal de Bruxelles compétent, saisi à la requête



inquième timbre

te de la partie la plus diligente.

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

#### B. RECEPTION DES PARTIES COMMUNES.

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

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

Le co-gérant ou s'il n'en existe pas, le gérant sera autorisé et aura l'obligation de procéder au nom de la communauté à la réception des parties communes de l'immeuble. Dans les trente jours de la désignation du co-gérant, le gérant en avvertira AMELINCKX par pli recommandé. Le mandat attribué à cette personne doit être irrévocable sauf pour des motifs graves.

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

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

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

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

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

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

Si la différence est supérieure à 10 %, L'ACHETEUR pourra demander la résiliation du contrat, mais sans aucune indemnité de quelque nature que ce soit, l'obligation de AMELINCKX se limitant au remboursement des sommes déjà encaissées par lui.

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

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

- c) Les dispositions du présent cahier des charges.

Article 3.

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

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

Article 4.

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

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

L'ACHETEUR et AMELINCKX renoncent purement et simplement à tout recours en ce qui concerne les conditions et prix convenus librement entre parties. Les travaux supplémentaires seront majorés des taxes ou impôts en vigueur au moment de la facturation même si la confirmation initiale stipule une autre modalité de taxation. Les suppressions éventuelles s'entendent invariablement toutes taxes/impôts compris au jour du décompte, même si au jour de la confirmation initiale d'autres modalités de taxation étaient d'application.

*L. de Lucille* ./.  
*[Signature]*

JUR.-AR.G.Ma

Article 5.

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

Article 6.

L'ACHETEUR peut, avec l'accord <sup>préalable</sup> de AMELINCKX supprimer certaines fournitures ou renoncer à certains travaux prévus au descriptif des travaux.

Article 7.

Il est expressément convenu que les suppressions dont question à l'article 6 ci-dessus, ne peuvent dépasser 2% du prix déterminé au compromis de vente.

-----

3<sup>me</sup> feuille



CHAPITRE II.

OBLIGATIONS DE AMELINCKX.

Article 8.

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

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

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

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

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

Article 9.

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

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

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

Article 10.

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

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

*[Signature]*  
N<sup>o</sup> 10  
1.

Article 11.-

Avant de commencer les travaux, AMELINCKX dressera à ses frais un état des lieux de tous les immeubles voisins risquant de subir des dommages et il sera seul responsable de toutes les dégradations à ces immeubles résultant d'une faute dans l'exécution des travaux.

Après l'exécution des travaux, AMELINCKX procédera à ses frais, au récolement contradictoire desdits états des lieux à la réfection et à la remise en état des immeubles dans lesquels des dégâts auraient été constatés et seraient imputés à la faute de AMELINCKX. De même il supportera seul les dédommagements éventuels.

Article 12. -

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

Article 13. -

AMELINCKX établira les clôtures conformément aux règlements en la matière.

Article 14. -

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

Article 15. -

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

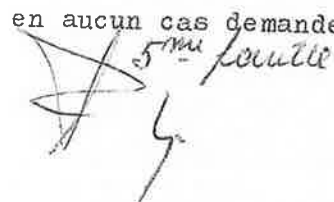
Article 16. -

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

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

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

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

*5 ans faute*  


CHAPITRE III.

OBLIGATIONS DE L'ACHETEUR.

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

Article 17.

L'ACHETEUR devra mettre les quotités indivises du terrain ou les constructions déjà érigées dont il sera devenu propriétaire par accession à la libre disposition de AMELINCKX ou des sous-traitants éventuels.

II. PAIEMENT DU PRIX.

Article 18.

Le coût de l'entreprise ayant été calculé au plus juste prix en se basant sur le respect strict des modalités de paiement, l'ACHETEUR devra payer strictement le montant convenu pour l'entreprise dans les 15 jours de la demande de paiement correspondant aux tranches de paiement prévues au compromis de vente.

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

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

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

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

Article 19.

En cas de retard de paiement, il est expressément convenu, dès à présent, que la somme venue à échéance produira intérêt, de plein droit et sans mise en demeure préalable, au profit de AMELINCKX au taux de 1,25 % par mois, depuis l'exigibilité jusqu'au paiement.

Pour le calcul de cet intérêt, tout mois commencé est compté pour un mois entier.

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

Il en sera de même au cas où l'ACHETEUR n'effectue pas le choix de ses matériaux de parachèvement dans le délai lui imparti par AMELINCKX.

*6<sup>me</sup> feuille*  
*[Signature]*

En outre, AMELINCKX aura le droit d'arrêter les travaux et de ne les reprendre qu'au jour du paiement. Dans ce cas, l'ACHETEUR sera redevable à AMELINCKX d'une augmentation du prix égale à 10 % du paiement arriéré, en vue de couvrir forfaitairement les frais résultant pour AMELINCKX de l'arrêt et de la reprise des travaux.

#### Article 20.

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

#### Article 21.

Les clés du bien vendu ne seront, de convention expresse, transmises à l'ACHETEUR qu'après paiement total du prix de l'entreprise. L'ACHETEUR s'engage en outre à ne pas prendre possession de son bien avant apurement complet du prix.

#### Article 22.

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

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

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

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

#### Article 23.

Tous paiements à AMELINCKX devront être faits en espèces ayant cours légal ou par versements à son C.C.P. ou à son compte en banque. Dans les deux derniers cas, le reçu de la poste ou le reçu de la banque vaudront quittance entière et définitive pour l'ACHETEUR.

*[Signature]*  
L'huissier

Article 24.

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

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

Article 25.

1. L'ACHETEUR ne pourra, en cours de travaux, jusqu'au paiement intégral du prix, céder ses droits et obligations sans l'autorisation écrite et préalable de AMELINCKX.
2. En tout état de cause, le règlement des sommes dues devra être effectué en conformité avec les modalités de paiement précisées à l'article 18.
3. En cas de manquement à l'obligation ci-dessus et aux obligations résultant du compromis de vente AMELINCKX aura le droit d'arrêter immédiatement les travaux, de poursuivre la résolution judiciaire du compromis de vente aux torts et griefs de l'ACHETEUR et de lui réclamer les dommages et intérêts fixés forfaitairement et irrévocablement au dit compromis de vente.
4. Si AMELINCKX avait pris inscription pour tout ou partie du montant de l'acquisition, il consentirait, soit à céder son rang d'inscription au bailleur de fonds, soit à ne prendre inscription qu'en second rang après l'inscription prise au profit du bailleur de fonds, pour autant toutefois que le montant d'hypothèque total ne dépasse pas le prix d'achat de l'appartement, frais d'acte, droits de mutation, etc. déduits. Le tout à charge pour l'acheteur de se conformer aux stipulations du cahier des charges particuliers en ce domaine.

III. RECEPTION DES TRAVAUX.A. Réception des parties privatives.Article 26.

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

Article 27.

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

*J. M. L. L. L.*  
*1.*

B. Réception des parties communes.

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

Article 28. Modification aux constructions.

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

- a) la construction d'un ou plusieurs étages (ou partie d'étages) supplémentaires à ceux prévus aux plans en annexe.
  - b) La construction d'une ou plusieurs annexes à l'immeuble.
  - c) La non construction d'un ou plusieurs étages (ou parties d'étages) ou de toute autre partie privative ou commune de l'immeuble, prévue aux plans en annexe.
  - d) la combinaison d'un lot privatif ou d'une partie de celui-ci avec un lot privatif voisin, ou une partie de celui-ci (système dit de l'accor-déon).
  - e) Exécution de changement à la destination et à la disposition intérieure de n'importe quel plateau de l'immeuble, en ce compris sa division en lots privatifs.
  - f) L'établissement d'accès directs privés aux lots privatifs du rez-de-chaussée, ainsi que l'établissement de communication entre les lots privatifs et les parties communes à n'importe quel niveau.
  - g) La transformation de parties communes en parties privatives et inversement le déplacement de locaux, espaces et appareillages communs.
  - h) L'ajoute d'une ou plusieurs pièces d'un lot privatif à une partie commune et inversement.
  - i) La division du rez-de-chaussée de l'immeuble en propriétés plus petites et, par conséquent, la modification des plans exécutés ou à exécuter des façades et/ou tout autre partie de la construction en fonction des nécessités commerciales ou autres, ceci ne constituant qu'un exemple.
  - j) AMELINCKX a le droit, en tous temps, à n'importe quel niveau de pratiquer des accès avec les lots voisins soit en faisant communiquer des habitations de l'immeuble avec celles des bâtiments voisins, soit en installant un passage pour piétons et/ou véhicules entre les parkings situés dans l'un des immeubles ou les deux. Cette énonciation n'est pas du tout limitative.
- Dans aucun cas, la stabilité de l'immeuble ne pourra être compromise.
- k) AMELINCKX aura le droit d'exécuter des terrasses sur le toit, celui-ci demeurant partie commune; seul le pavement de la terrasse sera privatif.
  - l) Dépôts : AMELINCKX se réserve le droit de réunir en un seul lot, plusieurs "garages-peinture" et/ou box adjacents et de les clôturer au moyen de murs, portes et grilles.

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

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

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

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

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

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

AMELINCKX peut user de ces droits décrits ci-dessus, soit d'initiative ou à la demande de l'un ou l'autre ACHETEUR.

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

Article 29. - SI DES MODIFICATIONS SONT APPORTEES IL EST CONVENU DES A PRESENT CE QUI SUIT :

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

Ainsi, à titre exemplatif, dans l'immeuble de 10 étages, il a été attribué à chaque étage mille quotités dans les parties communes, soit dix mille pour l'immeuble. Si, en cours de construction, il est ajouté un étage égal en superficie aux dix premiers, cet étage se verra attribuer mille quotités dans les parties communes; le nombre total des quotités dans l'immeuble sera de 10.000 + 1.000 soit 11.000. On procède de même, mais inversement, si un des dix étages est retranché en cours de construction.

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

- b) En cas d'exécution de la modification prévue à l'article 28 d) système dit de l'accordéon, par laquelle un lot privatif ou une partie de celui-

*No<sup>me</sup> Revue*

JUR. - R. G. 1. a

- ci est rattaché à un lot privatif voisin (à côté, au-dessus ou en-dessous) il y a transfert à ce dernier des quotités dans les parties communes proportionnellement à la surface privative transférée.
- c) Dans les cas prévus sub. a) et b) à l'article 28, il appartient à AMELINCKX de fixer en plus ou en moins les quotités et leur répartition.
- d) Il est entendu que par suite de l'augmentation ou de la diminution du nombre total des quotités dans les parties communes, la répartition des charges communes, qui se calcule proportionnellement à ces quotités peut être modifiée.
- e) Les travaux modificatifs éventuels n'entraîneront aucune modification des conditions de vente convenues avec les ACHETEURS.

Article 30.

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

Article 31.

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

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

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

Tout manquement par l'ACHETEUR au présent engagement est sanctionné par une indemnité forfaitaire et irréductible de 100.000,- Francs exigible individuellement de plein droit et sans mise en demeure, sans préjudice de tous autres droits et actions d'AMELINCKX pour contraindre l'ACHETEUR défaillant au respect de ses obligations.

M<sup>me</sup> Feuille  
