

ETUDE

DE

**Maître Robert PHILIPS**

Notaire à Koekelberg

45, avenue de Jette, Bruxelles 8

Tél. : 25.58.87 - 26.55.67

---

**ACTE DE BASE**

ET

**RÈGLEMENT GÉNÉRAL DE COPROPRIÉTÉ**

*concernant*

*l'immeuble à appartements multiples sis à*

**KOEKELBERG, Rue Emile Sergijsels**

*dénommé*

**"Résidence SERGIJSELS"**

*construit par* : S. A. "ENTREPRISES AMELINCKX"

=====

L'AN MIL NEUF CENT SOIXANTE-NEUF

Le vingt août

Par devant nous, Maître Robert PHILIPS, notaire  
de résidence à Koekelberg,

A COMPARU:

La Société Anonyme "ENTREPRISES AMELINCKX", ayant  
son siège social à Anvers, rue de Dambrugge, numéros 306  
et 308, Inscrite au Registre du Commerce d'Anvers sous  
le numéro 168.545

Constituée sous la forme de société de personnes  
à Responsabilité Limitée et sous la raison sociale  
"ENTREPRISES GENERALES FRANCOIS AMELINCKX", suivant acte  
reçu par le notaire Van Migen, ayant résidé à Anvers, le  
dix mai mil neuf cent trente-huit, publié aux annexes  
du Moniteur Belge du vingt-neuf mai suivant sous le nu-  
méro 8848 et dont l'ancienne raison sociale a été chan-  
gée en actuelle suivant acte reçu par le notaire Van  
Winckel de résidence à Anvers le vingt-quatre mars mil  
neuf cent cinquante-huit, publié aux annexes du Moniteur  
Belge du douze avril suivant sous le numéro 7117, et  
dont le siège social a été transféré à Schaerbeek, bou-  
levard Général Wahis, numéro 20/a, suivant décision de  
l'assemblée générale extraordinaire du trois novembre  
suivant, sous le numéro 33.262.

Ladite société transformée en société anonyme  
et sous la même dénomination aux termes d'un acte reçu  
par le notaire Paul Smet de résidence à Anvers le vingt-  
neuf décembre mil neuf cent soixante-cinq, et dont le  
siège social a été transféré à Anvers, suivant décision  
du Conseil d'Administration du trente décembre mil neuf  
cent soixante-cinq, publié aux annexes du Moniteur Belge  
du quatorze janvier mil neuf cent soixante-six, sous le  
numéro 1163.

Et dont les status ont été modifiés pour la dernière fois aux termes d'un acte reçu par le notaire Léon Verbruggen de résidence à Bruxelles, substituant son confrère le notaire Van Winckel, de résidence à Anvers, légalement empêché le dix mai mil neuf cent soixante-huit, publié aux annexes du Moniteur Belge du trente mai suivant, sous le numéro 1298/1

Ici représentée par:

Monsieur Renaat B L I J W E E R T, Administrateur Délégué, demeurant à Boom, Kerselaarlan, numéro 42

Agissant en vertu de la délégation de pouvoirs lui conférée par décision du Conseil d'Administration de la dite Société aux termes d'un acte reçu par le Notaire Verbruggen précité en date du dix mai mil neuf cent soixante-huit, publié aux annexes du Moniteur Belge du trente du même mois, sous le numéro 1298/2.

Laquelle comparante, par l'organe de son représentant préqualifié, préalablement au statut immobilier faisant l'objet du présent acte, nous a exposé ce qui suit:

#### I. EXPOSE DETAILABLE

La Société Anonyme "ENTREPRISES AMELINCKX" est propriétaire du bien immeuble suivant:

##### COMMUNE DE KOEKELBERG:

Quartier situé derrière l'Eglise Sainte Anne:

Un terrain à bâtir de forme polygonale, situé le long de la rue Emile Sergijsels sur une longueur de cinquante cinq mètres cinquante six centimètres, cadastré ou l'ayant été section B numéros 306/G/2, 323/1 et partie des numéros 306/K/2 et 319/G pour une superficie de quinze ares trente neuf centiares et trente trois décimètres carrés suivant mesurage dans titre.

Tenant ou ayant tenu au nord-ouest à Messieurs Marcel Vanden Berghe, Julien Corbeels, Urbain Borghgraef, Arthur Vanaleweek et aux divers copropriétaires d'un immeuble à appartements multiples, au nord-est aux époux Jean Caloens-Vander Spinnen, Pierre Rosel-Vanderlinden, Cesar Evenepoel-Vandenbroeck, madame veuve Louis Leclercq-Vandermerden, Monsieur Joseph Van Der Linden et Monsieur Hendrik De Feyter et au sud à la rue.

Telle que cette parcelle de terrain se trouve décrite et figure sous une teinte rose dans un procès-verbal de mesurage avec plan, dressé par Monsieur Hubert Boekmeyer, directeur des travaux auprès de la Commune de Koekelberg, demeurant à Koekelberg, 19, Rue du Comptoir le seize mai mil neuf cent soixante-six, lequel procès-verbal est resté annexé à l'acte d'acquisition reçu par le notaire soussigné et dont question plus loin dans l'origine de propriété.

#### ORIGINE DE PROPRIÉTÉ.

Ladite société "ENTREPRISES AMELINCKX", est propriétaire du bien prédécrit pour l'avoir acquis de la commune de Koekelberg, aux termes d'un acte de vente reçu par le notaire Philips soussigné le douze janvier mil neuf cent soixante-sept transcrit au troisième bureau des hypothèques de Bruxelles, le trente et un janvier mil neuf cent soixante-sept, volume 6267 numéro 11.

Pour l'origine trentenaire il est renvoyé ici à l'acte d'acquisition, prémentionné.

#### CONDITIONS SPECIALES

L'acte d'acquisition précité reçu par le notaire soussigné le douze janvier mil neuf cent soixante-sept, contient les stipulations suivantes ci-après littéralement reproduites:

"De vennootschap-koopster dient zich desgevallend te verstaan met de aangrenzende eigenaars voor wat betreft de rechten van grensgemeenschap en eventueel omtrent de gemeene muren en steunmuren, zonder tussenkomst van de gemeente-verkoopster, noch verhaal tegen haar".

SPECIALE VOORWAARDEN - DIENSTBAARHEDEN.

De nieuwe gebouwen zullen opgetrokken worden op de voorgeschreven rooilijn van de straat.

Voor wat betreft het bouwen, de rooilijnen het aantal verdiepingen en alle andere reeds bestaande of nog te vestigen reglementeringen, dient de vennootschap-koopster zich te gedragen naar de wetten en voorgeschreven besluiten voor de ruimtelijke ordening en van de Stedebouw, de bouw- en wegenisvoorschriften en alle andere vereisten en voorschriften uitgaand van de bevoegde overheden, zonder tussenkomst van de Gemeente-verkoopster, noch verhaal tegen haar.

De op te richten gebouwen zullen onder een half-residentiele zone vallen, het is te zeggen in principe voorbehouden voor woningen.

De handelsinrichtingen, stapelplaatsen en ambachtswerkhuizen zijn toegelaten indien deze geen rook, geuren stof of hinderlijke geluiden met zich medebrengen.

Indien de inrichtingen, gerangschikt in de tweede klasse, de voorgeschreven voorwaarden verenigen, zullen zij na goedkeuring mogen in werking treden, doch dit slechts ondergronds en op het gelijkvloers.

De uitsprongen, loggias en balkons zijn toegelaten aan de voorwaarden voorgeschreven door de verordening betreffende de gebouwen.

De vennootschap-koopster zal, op haar kosten, een trottoir doen aanbrengen vóór de voorzijde van de door haar

aangekochte grond, volgens de voorschriften van de bevoegde overheid.

Zij zal zich moeten gedragen naar de gemeentelijke voorschriften voor wat betreft de aansluiting met de straatriolering.

De gebouwen zullen opgetrokken worden in aaneensluitende volgorde met gemene topgevels. De gevels en de zichtbare delen van deze scheidingstopgevels tussen gebouwen van niet dezelfde hoogte zullen met dezelfde bouwstoffen moeten afgewerkt worden.

Deze topgevels zullen beschermd worden met uitspringende kroonlijsten, gelijk aan deze van de gevels.

De daken zullen van het platform-type zijn.

Er zal één garage dienen voorzien te worden per honderd vierkante meter bewoonbare oppervlakte.

Deze garages kunnen ondergronds gebouwd worden, op de ganse oppervlakte van de bouwgrond, en bij wijze van achteruitbouw op de hoek en in de hoven, op voorwaarde nochtans dat er een binnenplaatszone behouden blijft van ten minste vijf meter breedte tussen de bewoonde lokalen van het gelijkvloers en de garages.

De hoogte van de garages mag niet meer dan twee meter en half bedragen. De garages mogen niet gebouwd worden in de voor-vel aan de straat, met onmiddellijke uitgang op de straat.

Er zullen slechts twee inritten langs de voorzijde toegelaten worden als toegang tot de garages op het gelijkvloers en in de ondergrond.

Bijgebouwen, enkel opgetrokken op het gelijkvloers mogen de binnenplaatszone van vijf meter breedte beslaan, op voorwaarde dat hun bestemming dezelfde is als

deze van het gelijkvloers van het hoofdgebouw, met uitsluiting van dag- en nachtverblijf het is te zeggen, zij zullen niet rechtstreeks mogen uitgeven op verblijfslokalen bestemd tot dag- en nachtverblijf of op vertrekken bestemd tot kantoor.

De gebouwen zullen volledig onder dak moeten zijn uiterlijk binnen de vier jaar, te rekenen vanaf heden, op straf van een boete van honderd frank per dag vertraging en per appartement ten titel van strafbeding tenzij de Gemeente er de voorkeur aan geeft beroep te doen op de rechtsvordering tot ontbinding van deze verkoop, de dadelijke uitwinning of op alle andere wettelijke middelen, onverminderd alle vergoedingen voor schade. In dit laatste geval zal de Gemeente-verkoopster enkel gehouden zijn tot terugbetaling van de prijs, zonder verhoging van intresten of enige vergoeding, van welke aard ook, uitgezonderd het voorbehoud hierna bedongen onder littera B en slechts na ontlasting van alle schulden en grondpandelijke lasten, die mochten bestaan op het verkocht goed ten laste van de vennootschap-koopster, welke ontlasting zal gedaan worden op uitsluitelijke kosten van deze laatste.

Al de andere kosten zullen gedragen worden door de vennootschap-koopster en al de sommen door haar reeds betaald ten titel van boete zullen verworven blijven door de Gemeente-verkoopster.

A) Indien de Gemeente-verkoopster de ontbinding van deze verkoop verkiest, zal deze van rechtswege geschieden, zonder dat enige akte, ingebrekestelling of andere rechtsformaliteit zal nodig zijn, andere dan deurwaarderseksploot betekend aan de ingebreke gebleven vennootschap-koopster en waarin de Gemeente-verkoopster zal verklaard hebben gebruik te maken van het voordeel van onderhavig beding.

B) Indien de Gemeente-verkoopster de dadelijke uitwinning verkiest, zal naar haar keuze, zij het recht hebben, zonder te benadelen aan hare onroerende en persoonlijke rechtsvorderingen, voorschreven onroerende oederen ten laste van de in gebreke gebleven Maatschappij-koopster te doen verkopen op onroerend beslag of bij dadelijke uitwinning, overeenkomstig artikels 90 en volgenden van de wet van vijftien oogst achttienhonderd vier en vijftien en de in gebreke gebleven Maatschappij-koopster zal tegenover de verkoopster gehouden zijn tot betaling van het verschil in min voortvloeiende uit de wederverkoping, zonder te mogen genieten van de meerwaarde, welke van rechtswege zal toekomen aan de Gemeente-verkoopster.

Hogergemelde boeten welke de juiste aan de verkoopster schuldig zijnde vergoeding is uit hoofde van het verlies, dat zij zal ondergaan door de vertraging in het nakomen van de verplichting tot bouwen, zal van rechtswege eisbaar zijn zonder dat enige ingebrekestelling zal nodig zijn en welke ook de reden vandie vertraging, moge zijn, en zal moeten vereffend worden van maand tot maand bij gemis hieraan zal een intrest van acht procent per jaar, vrij van alle lasten en belastingen, schuldig zijn aan de Gemeente-verkoopster op alle schuldig blijvende sommen.

Met het oog op het naleven van de verplichting tot bouwen binnen het hiervoren bepaald tijdstip, zal de vennootschap-koopster zich ten gepaste tijde moeten voorzien van alle vereiste vergunningen".

Les futurs propriétaires seront subrogés dans tous les droits et obligations résultant desdites conditions particulières pour autant qu'elles soient encore d'application.

## II. ACTE DE BASE

Cet exposé fait, la Société Anonyme "ENTREPRISES AMELINCKX", par l'organe de son représentant préqualifié, nous a déclaré vouloir construire sur ledit terrain un immeuble à appartements multiples dénommé Résidence "SERGIJSELS", et nous a requis d'acter authentiquement sa volonté de placer le futur immeuble sous le régime de la copropriété et de l'indivision forcée, en conformité de la loi du huit juillet mil neuf cent vingt-quatre et de l'article 577bis du Code Civil.

A cet effet, la Société comparante a fait établir les documents suivants qui demeureront ci-annexés après avoir été signés "ne varietur" par le représentant de ladite Société et nous, Notaire.

### A.- Les plans suivants:

- Plan numéro 2 : sous-sol, caves et garages
- Plan numéro 3 : rez-de-chaussée
- Plan numéro 4 : Bel-étage
- Plan numéro 5 : étages de 1 à 5
- Plan numéro 6 : le sixième étage
- Plan numéro 7 : le septième et huitième étages
- Plan numéro 10 : le neuvième étage (technique)

B.- Le règlement général de copropriété et le cahier général des charges qui ne forment qu'un tout feront partie intégrante du présent acte avec lequel ils seront transcrits.

### DESCRIPTION ET COMPOSITION

#### SOUS-SOL

- 1) Parties communes : des sas, des locaux, vide-poubelles, une cave concierge, des locaux pour les compteurs du gaz

de l'électricité, un local pour les compteurs de l'eau de ville, un local pour la cabine de haute-tension, les cages d'escaliers, un local pour les citernes à mazout deux fosses pour les ascenseurs, les ascenseurs éventuels avec leur cage, les aéras, les ventilations, les dégagements des caves, un local chaufferie avec toute son installation, la rampe d'accès délimitée du côté de l'aire de roulage par la ligne AB et l'aire de roulage.

N.B.: L'aire de roulage, dont question ci-avant, pourra éventuellement être supprimée et englobée jusqu'à la ligne AB la séparant de la rampe d'accès vers l'extérieur dans un local privatif au seul gré et au profit de la Société Anonyme ENTREPRISES AMELINCKX, sans l'intervention ni le concours des autres copropriétaires.

2) Parties privatives:

- vingt-cinq garages-peinture (emplacements délimités par des lignes peintes sur le sol numérotés de un à vingt-cinq. (1 à 25)

N.B. : Les vingt-cinq garages dont question ci-avant peuvent être supprimés et englobés dans un seul local privatif ou certains d'entre eux peuvent être englobés dans un seul local privatif au seul gré et au profit de la Société Anonyme ENTREPRISES AMELINCKX, sans l'intervention ni le concours des autres copropriétaires.

Il est renvoyé à cet égard à ce qui est stipulé ci-après sous la section II, "Conditions Particulières" numéro 20 et numéro 26.

- septante caves numérotées de C 1 à C 70

N.B. : Ces caves seront attribuées à l'occasion des ventes des appartements, elles n'ont pas de quotité distincte dans les parties communes et elles sont l'accessoire de l'appartement dont elles dépendent et font partie.

- trois grandes caves pour les magasins numérotées de CM 1 à CM 3 situées sous l'immeuble.

N.B.: Ces caves seront attribuées à l'occasion des ventes des magasins, elles n'ont pas de quotité distinctes dans les parties communes et elles sont l'accessoire des magasins dont elles dépendent et font partie.

Il est renvoyé à cet égard à ce qui est stipulé ci-après sous la section II "Conditions particulières n° 20".

- une grande cave pour le magasin, numérotée CM 4 située dans le fond des sous-sols, derrière les garages numérotés de 16 à 25.

N.B. Cette cave sera attribuée à l'occasion de la vente des magasins, elle n'a pas de quotité distincte dans les parties communes et elle est l'accessoire du magasin dont elle dépend et fait partie.

Toutefois la Société Anonyme ENTREPRISES AMELINCKX se réserve le droit de supprimer éventuellement cette cave et de la diviser en garages-peinture privatifs à son seul gré et profit, sans l'intervention ni le recours des autres copropriétaires et d'attribuer à cette occasion des quotités distinctes en l'occurrence une quotité indivise par garage, dans les parties communes.

#### REZ-DE-CHAUSSEE:

1) Parties communes : Une rampe d'accès vers le garage sous-terrain, deux porches d'entrée, deux halls, sept gaines vide-poubelle, deux locaux pour voitures d'enfants, deux cages d'escaliers, deux trémies d'ascenseur, les ascenseurs avec leur cage, des aéras, des gaines de ventilation et la gaine et trappe réservée pour déménagements, les cheminées, etc...

#### 2) parties privatives:

- un grand magasin, dénommé R 1, situé à gauche et au milieu de la façade, comprenant:

Le magasin proprement dit avec ses portes d'entrée à la rue et au fond une petite cour ou jardinet, à aménager suivant les indications de la Société Anonyme Entreprises Amelinckx

- un magasin de moindre importance, dénommé R2, situé à droite de la façade et à côté de la rampe donnant accès aux garages, comprenant:

le magasin proprement dit, dénommé R 2, avec ses portes d'entrée un débarras et un local à réserve

BEL ETAGE (situé à gauche de l'immeuble)

1) parties communes : une cage d'escaliers des aéras, un hall donnant accès aux appartements et à la conciergerie, des grandes plates formes non accessibles sauf pour déménagement et entretien avec la trappe pour déménagements, les vides-poubelles.

Un appartement-conciergerie dénommé B.E.H. comprenant : un hall, une penderie, une salle d'eaux comprenant un bain ou une douche, un water-closet et un lavabo, une chambre à coucher et une cuisine avec terrasse et un living. (Dans les sous-sols : une cave déjà mentionnée) Appartement sans conduit de fumée.

2) parties privatives :

- Un appartement B.E.G. (en facade avant) comprenant : un hall avec placard et vide poubelle, une cuisine, un living, un hall de nuit, une chambre à coucher, un water-closet et un placard et une salle de bain.

- Un appartement B.E.I. (en facade avant) comprenant : un hall avec placard et vide-poubelles, une cuisine, un living, un sac, une salle de bain et un water-closet et une chambre à coucher.

~~KK~~ Un appartement B.E.J. (en facade avant et arriere) comprenant :

un hall avec penderie, une cuisine avec vide-poubelles et accès à la terrasse, une terrasse, trois chambres à coucher, un water-closet, une salle de bain et un living.

- Réserve : un local privatif pouvant servir de réserve mais ne possédant pas de quotité distincte dans les parties communes.

AUX ETAGES (du premier au cinquième étage inclus)1) parties communes

Les paliers, les escaliers et leur cage, les aéras, les gaines vide-poubelles, les ventilations, conduits de fumée et gaines diverses.

2) Parties privatives:- Un appartement type A, comprenant:

Un hall avec penderie, salle de bain, water-closet, trois chambres à coucher, cuisine avec vide-poubelles, avec accès à la terrasse, une terrasse et un living

- Un appartement type B, comprenant:

hall avec penderie et vide-poubelles, cuisine avec accès à la terrasse, terrasse, living, sas, chambre à coucher water-closet et salle de bain

- Un appartement type C, comprenant:

Hall avec penderie, salle de bain avec vide-poubelles, water-closet, une chambre à coucher et une cuisine, avec accès à la terrasse, une terrasse et living

- Un appartement type D, comprenant:

Hall avec penderie et vide-poubelles, cuisine avec accès à la terrasse, la terrasse, living, hall de nuit, deux chambres à coucher, salle de bain, water-closet et placard

- Un appartement type E, comprenant:

Hall avec penderie et placard, living avec accès à la terrasse, une terrasse, cuisine avec vide-poubelles, deux chambres à coucher, water-closet et salle de bain; une terrasse accessible par la cuisine et par une chambre à coucher.

- Un appartement type F, comprenant:

hall avec penderie et placard, un living avec accès à la terrasse, une terrasse, une cuisine avec vide-poubelles, deux chambres à coucher, un water-closet et une salle de bain, une terrasse accessible par la cuisine et par une chambre à coucher

- Un appartement type G, comprenant:

Hall avec penderie et vide-poubelles, une cuisine avec accès à la terrasse, une terrasse, un living, hall de nuit avec placard, water-closet et salle de bain et deux chambres à coucher.

- Un appartement du type H, comprenant:

Un hall avec penderie et débarras avec vide-poubelles, une salle de bain, un water-closet, un living, et une cuisine et une chambre à coucher avec accès à une terrasse et la terrasse;

- Un appartement du type I, comprenant:

Un hall avec penderie et vide-poubelles, une cuisine avec accès à une terrasse et la terrasse, living, sas, une chambre à coucher, un water-closet et une salle de bain;

- Un appartement du type J, comprenant:

Un hall avec penderie, living, cuisine avec vide-poubelles et accès à une terrasse et la terrasse, trois chambres à coucher, un water-closet et une salle de bain.

LE SIXIEME ETAGE:

1) parties communes : les paliers, les escaliers, et leur cage, les aéras, les gaines-vide-poubelles, les ventilations, conduits de fumée et gaines diverses, et diverses plate-formes, non accessibles sauf pour déménagements et entretien, et le matériel de déménagement.

2) parties privatives:

L'APPARTEMENT "B", comprenant:

Un hall avec penderie et vide-poubelles, living avec accès à une terrasse et la terrasse, un sas, une cuisine, salle de bain, et un water-closet et deux chambres à coucher, dont une avec placard et accès à une terrasse et la terrasse.

LE STUDIO "C", comprenant:

Un hall avec penderie, salle de bains avec water-closet et vide-poubelles, living avec coin à dormir et cuisine, avec accès à la terrasse et la terrasse.

- L'APPARTEMENT "D", comprenant:

Un hall avec vestiaire et vide-poubelles, cuisine avec accès à la terrasse, et la terrasse, living, hall de nuit deux chambres à coucher, salle de bain, water-closet et placard.

- L'APPARTEMENT "E", comprenant:

identique à l'étage type du premier au cinquième étage

- L'APPARTEMENT "F",

identique à l'étage type du premier au cinquième étage

- L'APPARTEMENT "G", comprenant:

Un hall, une cuisine avec vide-poubelles et terrasse, un living, sas, deux chambres à coucher, salle de bain, un water-closet, et un placard.

- LE STUDIO "H", comprenant:

Un hall avec penderie, salle de bain avec water-closet et vide-poubelles, living avec coin à dormir, avec accès à la terrasse, et terrasse, et une cuisine.

- L'APPARTEMENT "I", comprenant:

Un hall avec penderie et vide-poubelles, living et cuisine avec accès à la terrasse, et la terrasse, deux chambres à coucher, dont une avec accès à la terrasse, et terrasse, et un placard, un sas, un water-closet et une salle de bain.

LE SEPTIEME ET LE HUITIEME ETAGE:

1) partie communes : les paliers, les escaliers et leur cage, les sas, les gaines vide-poubelles, les ventilations, conduits de fumée et gaines diverses, la toiture du sixième étage accessible par des portes au septième étage, cette porte étant remplacée au huitième étage par une fenêtre.

c) parties privatives:

- LE STUDIO "C" : (sans conduits de fumée) comprenant:  
Un hall avec penderie, salle de bain avec water-closet et vide-poubelles, living avec coin à dormir et accès à la terrasse, une terrasse et une cuisine
- L'APPARTEMENT "D", comprenant  
Un hall avec dressing, living, cuisine, un sas, une chambre à coucher un water-closet et une salle de bain.  
À chaque niveau du septième et du huitième étage et par niveau, le vide-poubelles est partie privative commune aux appartements "C" et "D" et est accessible par le palier commun
- L'APPARTEMENT "E", identique à l'étage type du premier au cinquième étage
- L'APPARTEMENT "F", identique à l'étage type du premier au cinquième étage;
- L'APPARTEMENT "G", comprenant:  
Un hall avec dressing, un living, une cuisine, une chambre à coucher, une salle de bain un sas et un water-closet.
- LE STUDIO "H" (sans conduit de fumées) comprenant:  
Un hall avec penderie, une salle de bain avec water-closet et vide-poubelles, living avec coin à dormir et accès à la terrasse et terrasse et une cuisine  
À chaque niveau du septième et du huitième étage et par niveau, le vide-poubelles est partie privative commune aux appartements C et H et est accessible par le palier commun.

LE NEUVIEME ETAGE:

1) parties communes : les paliers, les escaliers avec leur cage le vase d'expansion, les aeras, la machinerie des ascenseurs, aucun ascenseur ne desservant le neuvième étage (étage technique), des plate-formes non accessible sauf pour entretien et déménagements, les conduits du fumée, les ventilations et autres gaines diverses.

2) parties privatives :

- L'APPARTEMENT "E", comprenant:

Un hall, un water-closet, une salle de bain, une chambre à coucher, une penderie, un living avec accès à la terrasse et la terrasse, le vide-poubelles, accessible par le palier, et une cuisine

L'APPARTEMENT "F", comprenant:

Un hall avec penderie et vide-poubelles, une salle de bain, un water-closet et deux chambres à coucher à l'arrière, un living avec accès à la terrasse, une terrasse et une cuisine.

REPARTITION DES QUOTITES DANS LE TERRAIN ET DANS LESPARTIES COMMUNES

L'ensemble des quotités s'élève à mille/millièmes se répartissant comme suit:

1) Sous-sol (plan 2/0)

Vingt-cinq garages peinture, numérotés de 1 à 25:  
chacun une quotité soit vingt-cinq quotités 25

- caves sans quotités

2) Rez-de-chaussée (Plan 3/0)

-superficie privative dénommée R 1 (à gauche)  
avec caves cent quarante-cinq quotités 145

-superficie privative dénommée R 2 avec réserve et caves, quarante-huit quotités 48

3) Bel-étage (plan 4/0)

- un appartement dénommé BEG, avec une chambre à coucher, dix quotités 10
- un appartement dénommé BEI, avec une chambre à coucher, huit quotités 8
- un appartement dénommé BEJ, avec trois chambres à coucher, quatorze quotités 14

4) Etages du premier au cinquième (Plan 5/0)

- cinq appartements du type A, à trois chambres à coucher ayant chacun quatorze quotités, soit septante quotités 70
- cinq appartements du type B, à une chambre à coucher, ayant chacun neuf quotités, soit quarante cinq quotités 45
- cinq appartements du type C, à une chambre à coucher, ayant chacun huit quotités, soit quarante quotités 40
- cinq appartements du type D, à deux chambres à coucher, ayant chacun onze quotités, soit cinquante cinq quotités 55
- cinq appartements du type E, à deux chambres à coucher, ayant chacun douze quotités, soit soixante quotités 60
- cinq appartements du type "F", à deux chambres à coucher, ayant chacun douze quotités, soit soixante quotités: 60
- cinq appartements du type "F", à deux chambres à coucher ayant chacun onze quotités, soit cinquante-cinq quotités 55
- cinq appartements du type "H" à une chambre à coucher ayant chacun huit quotités, soit quarante quotités 40
- cinq appartements du type I à une chambre à coucher, ayant chacun neuf quotités, soit quarante-cinq quotités 45

- <u>cinq appartements du type J</u> , à trois chambres à coucher, ayant chacun quatorze quotités, soit septante quotités	70
5) <u>Sixième étage (Plan 6/0)</u>	
- <u>un appartement du type B</u> , à deux chambres à coucher, ayant dix quotités	10
- un appartement-studio du type C, ayant six quotités	6
- <u>un appartement du type D</u> , à deux chambres à coucher, ayant onze quotités	11
- <u>un appartement du type E</u> , à deux chambres à coucher ayant douze quotités	12
- <u>un appartement du type F</u> , à deux chambres à coucher, ayant douze quotités	12
- <u>un appartement du type G</u> , à deux chambres à coucher, ayant onze quotités	11
- <u>un studio du type H</u> , ayant six quotités	6
- <u>un appartement du type I</u> , à deux chambres à coucher, ayant dix quotités	10
6) <u>SEPTIEME ET HUITIEME ETAGES : (Plan 7/0)</u>	
- <u>deux studios du type C</u> , ayant chacun six quotités soit ensemble douze quotités	12
- <u>deux appartements du type D</u> , à une chambre à coucher, ayant chacun dix quotités, soit vingt quotités	20
- <u>deux appartements du type E</u> , à deux chambres à coucher, ayant chacun douze quotités, soit vingt-quatre quotités	24
- <u>deux appartements du type F</u> à deux chambres à coucher, ayant chacun douze quotités, soit vingt-quatre quotités	24

- deux appartements du type G, à une chambre à coucher, ayant chacun dix quotités, soit vingt quotités	20
- deux appartements du type H, ayant chacun six quotités, soit douze quotités	12
7) NEUVIEME ETAGE : (Plan 10/0)	
- un appartement du type E, à une chambre à coucher, ayant neuf quotités	9
- un appartement du type F, à deux chambres à coucher, ayant onze quotités	11
TOTAL GENERAL :	<u>1.000/1.000</u> =====

### R E M A R Q U E S     G E N E R A L E S

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

### R E G L E M E N T   G E N E R A L   D E   C O P R O P R I E T E

#### S E C T I O N   I

#### P R I N C I P E

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 de copropriété ou statut immobilier auquel tous les propriétaires, usufruitiers, nus-propriétaires, locataires, usagers, occupants ou autres ayants-droit, de l'immeuble seront tenus de se conformer.

X Par le seul fait d'être devenu propriétaire ou  
X 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 variétur" par le représentant de la Société 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 les 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 II.

### CONDITIONS PARTICULIÈRES

#### 1° Conditions et charges

Les acquéreurs de quotités dans le terrain et dans les constructions y érigées sont subrogés dans toutes

les servitudes actives et passives, apparentes et non apparentes qui grevent le terrain et/ou les constructions.

Les parties privatives avec leurs quotités individuelles dans les parties communes parmi lesquelles le terrain de l'immeuble, objet du présent acte, seront vendues avec toutes leurs servitudes actives et passives, apparentes et occultes, continues ou discontinues.

## 2. Cahier des charges - Règlement général de copropriété.

Les clauses, conditions et stipulations précisées dans le cahier des charges et le règlement général de copropriété obligent les acquéreurs et ayants-droit.

Les clauses reprises au règlement de copropriété dans lesquelles les ENTREPRISES AMELINCKX auraient un intérêt quelconque notamment les articles 31, 37 et 49 ne pourront être modifiées que de l'accord écrit de la Société comparante.

## 3. Prix de l'Entreprise - Augmentation éventuelle

A titre de précision, il est souligné que l'augmentation des salaires n'est pas seulement applicable aux augmentations conventionnelles de salaires (par suite d'accords syndicaux ou autres) mais aussi aux augmentations particulières de salaires payées par l'entrepreneur et qui auraient notamment comme conséquence un manque de main d'oeuvre.

L'augmentation des salaires apparaîtra suffisamment du fait même du paiement de l'augmentation par les ENTREPRISES AMELINCKX, lequel paiement sera justifié par les états de salaires et par tous documents comptables dans le sens le plus large.

Pour fixer le montant des éventuelles augmentations des prix convenus, il est stipulé que le prix de l'entreprise, c'est-à-dire le prix de la construction non compris

la valeur des quotités terrain, comprend quarante cinq pour cent de salaires.

Le compte des augmentations de salaires sera fait d'après les données de l'Association sans but lucratif "S O P A", secours à l'entreprise à Bruxelles.

#### 4° Location des appartements

Un propriétaire qui loue doit établir un bail écrit et devra stipuler dans ce bail que les obligations concernant la Communauté, notamment le règlement d'ordre intérieur, doivent être observées par le locataire.

Ce propriétaire devra communiquer une copie de ce bail à la Gérance dans les trois mois de sa signature.

Le propriétaire qui contreviendrait à cette obligation sera passible d'une amende équivalente à la contrevaleur d'un mois de loyer, sous réserve d'autres sanctions à prendre par la Gérance.

#### 5° Occupation des appartements.

Les appartements sont réservés comme habitations résidentielles, avec au plus deux places pouvant servir à usage de bureau privé avec deux employés au maximum.

En cas d'exercice d'une profession libérale dans les appartements, il n'y a pas de limitation du nombre d'employés.

#### 6° Rez-de-chaussée

a) Au rez-de-chaussée, il est permis d'établir un appartement à usage d'habitation privé, des locaux ou bureaux pour professions libérales, d'autres bureaux, même de caractère commercial des magasins, et des salles d'exposition.

Des lors il est possible d'exercer au rez-de-chaussée toutes activités commerciales et professionnelles en rapport avec le standing et la situation de l'immeuble.

b) Toutes activités commerciales et professionnelles, telles que traiteur, pâtisserie (sans fabrication sur place) tea-room, restaurant, etc. magasin ou supermarchés avec emploi de toutes installations nécessaires à ces activités, telles que installations frigorifiques sont admises.

c) Dans le cas d'établissement au rez-de-chaussée de magasins, salles d'exposition, bureaux de vente et autres comme précisées ci-avant, les étalages et vitrines seront établis avec bon goût, aux fins de maintenir le standing de l'immeuble.

#### 7° Agencement du bel étage et du premier étage

Les appartements du bel étage et du premier étage pourront servir d'habitation, d'habitation ou de bureaux, aussi bien pour professions libérales que pour des activités commerciales ou professionnelles en rapport avec le standing de l'immeuble; toutefois il est interdit aux propriétaires ou occupants desdits appartements au bel étage et au premier étage de poser des réclames lumineuses ou de faire de la publicité extérieure à la façade et aux fenêtres.

#### 3° Réclames lumineuses et publicité à la façade et aux fenêtres en général.

a) A l'exception de ce qui sera dit ci-après, aucune réclame lumineuse ni publicité extérieure ne pourra être fait à la façade et aux fenêtres de l'immeuble.

Toutefois à la façade du rez-de-chaussée en dessous de la loggia du premier étage, une luxueuse publicité sera permise, dont un projet détaillé devra être soumis préalablement à l'approbation de la Société Anonyme ENTREPRISES AMELINCKX ou ou des gérants de l'immeuble.

Si la Société Anonyme ENTREPRISES AMELINCKX n'est plus propriétaires de quotités indivises dans l'immeuble.  
 b) publicité sur l'immeuble en faveur des Entreprises Amelinckx .

Pendant la durée des travaux jusqu'à et y compris l'achèvement complet des parties communes de l'immeuble, les ENTREPRISES AMELINCKX, pourront faire sur l'immeuble de la publicité pour la vente des éléments privatifs. Tous les moyens usuels de publicités sont permis, notamment affiches, panneaux peints, calicots, éclairés ou non et sans limitation de grandeur ou d'encombrement.

Les sous-traitants pourront de même apposer des panneaux publicitaires pendant la durée des travaux aux conditions à fixer par les ENTREPRISES AMELINCKX.

#### 9' Usage des droits de propriété

a) Par dérogation à l'article 11 paragraphe 1 du règlement général de copropriété, les propriétaires ou exploitants des rez-de-chaussée, bel étage et premier étage, de même que les titulaires d'une profession libérale dans les autres appartements, sont autorisés à poser sur la façade une plaque en cuivre de dimension de vingt sur trente centimètres.

b) En cas de mise en vente ou de location d'une partie privative, les affiches de mise en vente ou de location pourront être apposées aux fenêtres de la dite propriété privative.

Sur les parties communes de l'immeuble, en l'occurrence sur la façade du rez-de-chaussée, tout près de l'entrée commune ou sur la porte d'entrée et ses panneaux latéraux, la publicité sera admise sous la forme d'une affiche pour la vente ou la location de propriétés

privatives. L'Assemblée Générale fixera les dimensions de l'affiche et l'endroit exact où elle pourra être apposée.

#### 10 Réserve du droit de mitoyenneté.

Les Entreprises Amelinckx se réservent le droit de toucher le prix des mitoyennetés des murs et clôtures à ériger à cheval sur les limites du terrain, partie commune, et des propriétés voisines.

En conséquence les ENTREPRISES AMELINCKX ont seules le droit de procéder au mesurage, à l'estimation et à recevoir le prix de ces mitoyennetés et d'en donner quittance.

Cette réserve de toucher la contre-valeur du droit réel de mitoyenneté ne peut comporter pour les ENTREPRISES AMELINCKX aucune obligation d'intervenir dans l'entretien, la protection la réparation ou la reconstruction de ces murs, ni aucune responsabilité de quelque chef que ce soit.

Si pour l'une ou l'autre raison l'intervention des copropriétaires des parties privatives et communes serait nécessaire ou utile, ceux-ci s'obligent à apporter leur concours bénévole à la première demande des ENTREPRISES AMELINCKX et de sous peine de dommages et intérêts.

#### 11 Assemblées Extraordinaires

Contrairement aux stipulations de l'article 16 du règlement de copropriété, une assemblée générale extraordinaire ne pourra être convoquée par les propriétaires d'appartements, au moyen d'une lettre recommandée collective, que si ceux-ci représentent vingt-cinq pour cent des quotités totales de l'immeuble.

## 12 Gérance

Par dérogation à l'article 27 du règlement général de copropriété ci-annexé, il est stipulé que la gérance de la propriété sera confiée aux ENTREPRISES AMELINCKX ou à une société ou personne désignée par elle et ce pour un terme de dix ans, prenant cours à dater de l'achèvement de l'immeuble. Cette gérance comprend notamment toutes les attributions résultant des fonctions du syndic conformément au règlement de copropriété.

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

L'Assemblée générale des propriétaires peut désigner un ou deux commissaires, chargés de la vérification de toutes les pièces-décomptes bilans, etc... ayant trait à la gestion de l'immeuble.

Le contrôle doit être fait dans les bureaux du gérant désigné (syndic.)

Le gérant désigné peut de son côté renoncer à cette gestion à la fin de chaque année moyennant préavis de trois mois.

### FRAIS DE GERANCE

Indépendamment des frais stipulés ci-après sub c, concernant la gestion de l'immeuble, à partager suivant le nombre de quotités dans les parties communes, comme il est d'usage pour les charges communes, la rémunération du gérant est fixée comme suit:

- a) QUARANTE-CINQ francs (45frs) par mois par appartement studio ou local commercial;
- b) DIX francs (10frs) par mois pour chaque garage ou emplacement.
- c) frais de gérance : DEUX CENT CINQUANTE FRANCS (250-) par mois pour tout l'immeuble.

Les rémunérations et frais de gérance ci-dessus son fixés sur base de l'Index officiel de 109,20 points.

Lesdites rémunérations et frais de gérance seront réajustés d'office et proportionnellement aux variations de l'index à partir de la première échéance suivant le moment où le dit index accusera une variation de cinq points par rapport l'index qui a servi de base au calcul de la dernière échéance.

### 13 Caves en sous-sols:

Aussi longtemps que les caves ne sont pas vendues elles restent la propriété privative des ENTREPRISES AMELINCKX;

Toutefois après un délai de vingt années à compter à partir de ce jour et à la condition que les ENTREPRISES AMELINCKX ne soient plus à ce moment propriétaires d'aucune partie privative dans l'immeuble quelle qu'elle soit, auxquelles des quotités sont rattachées aux parties communes, les caves seront considérés comme parties communes, et de ce fait appartenant aux propriétaires des parties privatives de l'immeuble. à chacun suivant son nombre de quotités dans les parties communes, et ce sans aucune indemnité au profit des ENTREPRISES AMELINCKX.

L'Assemblée Générale des copropriétaires décidera

alors à la simple majorité des voix de la destination à donner aux dites caves au profit de la copropriété.

Si à l'expiration dudit délai de vingt ans, les ENTREPRISES AMELINCKX seraient encore propriétaires de parties privatives dans l'immeuble, auxquelles des quotités sont rattachées dans les parties communes, le dit délai, au terme duquel les caves non vendues seront affectées aux parties communes de l'immeuble sera prolongé jusqu'au moment où les ENTREPRISES AMELINCKX ne seront plus propriétaires d'éléments privatifs dans l'immeuble.

L'aliénation des caves n'est autorisée qu'entre les propriétaires d'appartements ou d'autres parties privatives de l'immeuble et doit être constatée par acte authentique soumis à la formalité de la transcription.

Le jouissance ou l'usage des mêmes caves ne peut être conférée qu'à un occupant de l'immeuble.

#### 14° Cheminées décoratives

Les manteaux de cheminées peuvent être uniquement placés par des firmes agréées par les ENTREPRISES AMELINCKX.

La forme, les dimensions et l'emplacement des conduits de cheminées des livings ne sont donnés qu'à titre indicatif, ils pourront être modifiés selon les nécessités techniques. De plus ces conduits de fumée des appartements et/ou appartements studios du dernier étage ne pourront servir qu'à l'usage d'un chauffage d'appoint au gaz ou à l'électricité à l'exclusion de tous foyers ouverts et/ou d'appareils utilisant d'autres combustibles que le gaz s'il en était autrement le propriétaire de ces appartements ou appartements-studios en assumerait la totale responsabilité sans recours possible de quelque nature qu'il soit contre les ENTREPRISES AMELINCKX.

15 Servitudesa) Canalisations:

Les tuyaux d'écoulement, les conduites d'électricité, eau et gaz et en général, les canalisations diverses peuvent traverser les caves et garages privés en longeant les parois des murs et/ou plafonds.

Les propriétaires ou usagers desdits caves et garages n'ont de ce chef droit à aucune indemnité et devront en donner libre accès pour y effectuer, le cas échéant, toutes réparations.

b) la division juridique : de l'immeuble ne peut en aucun cas causer préjudice à l'unité de l'ensemble immobilier, de manière que tous les éléments privés doivent être considérés réciproquement et en même temps comme servitudes actives et passives, notamment en ce qui concerne :

- toute sorte de canalisations (eau, gaz, électricité, écoulement, chauffage central aérés et conduits de fumée cette énumération étant exemplative et non limitative.)
- les vues, jours et fenêtres;
- les installations relatives à la réception des émissions de radio et télévision.

16 Assurances

a) les ENTREPRISES AMELINCKX ont toute liberté de décision pour la souscription des assurances obligatoires ainsi que pour la souscription ou la non-souscription des assurances non-obligatoires qui leur sembleraient utiles par rapport à l'immeuble à tous égards.

b) Les assurances relatives à l'immeuble seront ou sont souscrites aux conditions les plus favorables possibles et auprès de Compagnies de premier ordre par les ENTREPRISES AMELINCKX.

La communauté des copropriétaires est tenue de reprendre et de continuer les assurances ainsi souscrites et d'en payer les primes.

Les copropriétaires qui auraient besoin d'avenants hypothécaires à la police "incendie" auront le droit de se les faire délivrer sans devoir attendre que les polices soient transférées à la communauté.

c) Si l'activité professionnelle d'un copropriétaire ou son fait personnel ou le fait d'un membre de son foyer ou si une autre cause qui lui est propre, font qu'une prime ou surprime ou majoration de prime est due aux assureurs, le copropriétaire en cause devra rembourser à vue aux ENTREPRISES AMÉLIKOKI ou à la communauté les suppléments dont il est ainsi la cause.

Ainsi qu'il est dit à l'article 36, chaque propriétaire aura toujours la faculté de contracter à ses frais une assurance complémentaire s'il trouve l'assurance générale insuffisante.

Toutefois il est obligé de contracter une assurance complémentaire par l'entremise des courtiers d'assurances des polices originales, s'il a fait effectuer, dans sa propriété privative, des travaux qui en ont augmenté la valeur.

#### 10° Plan du jardin-servitude.

L'entretien de la cour et/ou jardin comme indiqués sur le plan B/C incombe au propriétaire du rez-de-chaussée qui y aura accès.

#### 11° Servitude pour la cabine de haute-tension.

La cabine de haute-tension indiquée parmi les parties communes du bâtiment ne pourra être utilisée par les copropriétaires.

Cette cabine restera la propriété de la Compagnie d'électricité qui aura la charge exclusive pour l'entretien.

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.

#### 19° Vente des garages

Les garages pourront être vendus par les ENTREPRISES AMELINCKX ou par les acquéreurs à des personnes non copropriétaires de l'immeuble.

#### 20° Travaux - Modifications aux plans et/ou aux constructions:

Les entreprises AMELINCKX, se réservent le droit de modifier les constructions, telles qu'elles sont décrites dans "Description de l'immeuble", et les plans annexés, pour autant que de besoin et en concordance avec les autorités compétentes.

Ces modifications pourront exister en, sans que cette énumération soit limitative :

- 1) l'érection d'étages supplémentaires à ceux prévus aux plans annexés;
- 2) la construction de parties supplémentaires à l'immeuble
- 3) la non-construction d'une partie ou de parties de l'immeuble comme prévu dans "description de l'immeuble" et aux plans annexés,
- 4) l'adaptation d'un système "accordéon", si cela est possible
- 5) le changement en garages de la cave prévue derrière les garages numéros 16 à 25 avec suppression d'un ou de plusieurs emplacements pour permettre l'accès et l'attribution de quotités supplémentaires aux garages ainsi créés,

ou de faire du sous-sol (garages et la cave située derrière) un ensemble privatif tel une grande cave, délimitée à droite sur le plan 2/0 par la ligne entre les points AB.

6) des modifications peuvent également être apportées aux parties communes : notamment des surfaces communes pourront être incorporées à des surfaces privatives, entre autre du fait de l'adjonction de plusieurs parties privatives rendant inutile leur usage à d'autres parties privatives.

Il est fait remarquer que les modifications reprises sub 1, 2 et 3, ci-avant, pourront seulement être effectuées que pour autant que les parties communes de l'immeuble ne soient pas terminées.

En cas de modification, il est stipulé:

a) que le nombre de quotités dans les parties communes attribuées aux éléments privatifs, telle que cette répartition résulte de la "Description de l'immeuble", demeurera inchangé, mais que le total des quotités dans les parties communes de l'immeuble est déterminé en plus ou en moins sous la condition suspensive de la survenance des éventualités reprises ci-avant.

Ainsi le total des quotités sera augmenté, dans le cas où des étages seront ajoutés ou quand une ou plusieurs parties de bâtiment seront ajoutées, si celles-ci n'appartiennent pas aux parties communes.

Le nombre de quotités à ajouter au total général sera déterminé par les ENTREPRISES AMELI KOKK en considération de la surface bâtie en plus par rapport à la surface reprise à l'acte.

Par contre si les modifications consistent dans la non-édification d'une ou de plusieurs parties privatives, auxquelles des quotités dans les parties communes ont été attribuées suivant la description de l'immeuble, le nombre total des quotités de l'immeuble sera dans ce cas diminué du nombre des quotités attribuées aux parties privatives non construites.

b) que dans le cas d'application du système "accordéon" par lequel une ou plusieurs parties d'un élément privatif d'un même niveau ou de niveaux différents peuvent être jointes à un autre élément privatif, le changement du nombre de quotités entre les éléments privatifs intéressés en fonction de la surface sera également fixé par les ENTREPRISES AMELINCKX.

En cas de contestation au sujet de l'augmentation la diminution ou le transfert de quotités dans les parties communes, le différend sera soumis au jugement arbitral du notaire rédacteur de l'acte de base.

L'arbitre tranchera le différend sans recours ni appel.

Chaque acquéreur, par le seul fait de son acquisition, sera considéré comme se soumettant au choix dudit arbitre dans le cas où un litige se présenterait concernant les questions ci-avant.

c) que par la possibilité d'augmentation ou de diminution du nombre total de quotités dans les parties communes de l'immeuble ensuite des changements apportés, la contribution de chaque élément privatif dans les charges communes pourra changer;

d) que dans tous les cas de modifications du nombre des quotités, celles-ci n'auront pour l'acquéreur aucune influence sur les conditions de vente, notamment le prix.

e) Tous les acquéreurs s'obligent d'apporter leur concours bénévole dans toutes les circonstances pour n'importe quel objet et plus spécialement en cas de nécessité de dresser des actes complémentaires en cas de changement dans les constructions pour quelque cause que ce soit, et ce à la première demande des ENTREPRISES AMELINCKX, en conséquence et à cet effet, les acquéreurs par le seul fait de leur acquisition donnent mandat à la Société Anonyme ENTREPRISES AMELINCKX pour eux et en leur nom, signer tous acte de base complémentaires et rectificatifs, et pour autant que de besoin, établir et préciser tous droits, servitudes tant pour l'immeuble, objet de l'acte de base, que pour les propriétés voisines et en général faire tout ce qui sera utile ou nécessaire.

De plus les ENTREPRISES AMELINCKX, se réservent le droit d'apporter toutes modifications aux dispositions des bureaux ou magasins au rez-de-chaussée, aux appartements ou autres éléments privatifs tels que ceux-ci sont précisés aux plans et décrits dans la description de l'immeuble.

Les ENTREPRISES AMELINCKX, peuvent faire usage de ce droit en vue soit de la vente de son propre chef soit à la demande des acquéreurs d'éléments privatifs ou avec leur consentement.

#### 2L<sup>e</sup> Antennes de radio-télévision

Une seule antenne commune est permise pour l'immeuble. Si durant l'achèvement de l'immeuble, les ENTREPRISES AMELINCKX, font placer par un tiers une antenne commune de radio-télévision, les acquéreurs reprendront cette antenne aux conditions imposées par les ENTREPRISES AMELINCKX.

Les frais d'entretien de l'antenne commune seront supportés par tous les propriétaires, même par ceux dont l'appartement n'est pas connecté à l'antenne collective.

Après mise en activité de l'antenne, tout ce qui se rapporte à son entretien, modification, augmentation des possibilités de captation, fera l'objet d'une décision prise par l'assemblée générale à la simple majorité des voix.

Les frais de modifications et/ou augmentations de captation seront supportés par tous les propriétaires de l'immeuble.

Les ENTREPRISES AMELINCKX et/ou l'installateur reconnu ont le droit de raccorder les immeubles voisins à l'antenne de l'immeuble objet du présent acte de base, si ce dernier bien était une cause de difficultés de réception normale radio et télévision pour les immeubles voisins.

Dans ce cas, les frais relatifs à ces raccordements seront entièrement à charge de ceux qui se feront raccorder avec obligation pour ceux-ci d'intervenir dans l'entretien, l'assurance, etc... de l'antenne et des accessoires et ce, proportionnellement à ce que décidera le Syndic, c'est à dire dans la même proportion que les appartements faisant l'objet du présent acte de base.

En cas d'érection par les ENTREPRISES AMELINCKX d'un ou de plusieurs immeubles sur les terrains voisins, l'antenne de l'immeuble, objet du présent acte de base, pourra être utilisée pour ces immeubles, ceci moyennant adaptation, si nécessaire, de l'antenne.

Dans ce cas les frais d'entretien de l'antenne seront partagés entre les divers immeubles raccordés.

l'antenne, ceci en fonction du nombre d'appartements par immeuble.

Cette énumération est donnée à titre indicatif, elle n'est pas limitative et peut être, à tout moment, adaptée par les ENTREPRISES AMELINCKX ou l'installateur selon les possibilités techniques et/ou nécessités ceci sans recours de la part des acquéreurs d'appartements vis-à-vis des ENTREPRISES AMELINCKX ou de l'installateur.

22° Dérogations à l'article 31 du règlement de copropriété: a) Nombre de décomptes:

Par dérogation à l'article 31 du règlement de copropriété, il est stipulé que le gérant établira les décomptes des dépenses communes deux fois par an, le premier pendant le mois d'avril et le second au courant du mois d'octobre.

L'acompte dont question au paragraphe sept de l'article 31 est fixé à six cents francs par unité (600- dans les parties communes.

b) Répartition des dépenses communes:

Sauf dérogations éventuelles, toutes les dépenses communes seront partagées parmi les copropriétaires suivant les quotités pour chaque propriétaire en proportion du nombre de quotités de sa propriété, à l'exception des dérogations prévues à l'acte de base et le règlement général de copropriété entre autres les frais de chauffage et frais d'ascenseurs dont les articles 41 et 32 sont d'application.

c) Dérogations à la répartition des dépenses communes:

S'il n'y a pas d'accès entre l'entrée commune des appartements et le rez-de-chaussée commercial (par une porte donnant accès au hall) la propriété commerciale ne devra pas intervenir dans les frais d'aménagement et d'entretien du hall et la cage d'escaliers.

Le propriétaire de la propriété commerciale qui n'a pas d'accès à l'entrée commune pourra toujours construire un accès, mais sous sa responsabilité et à ses frais à condition que les constructions existantes permettent la construction d'un tel accès.

L'accès existant pourra toujours être supprimé. Les plans concernant ces modifications devront être approuvés avant l'exécution par une assemblée générale

La non-utilisation d'un accès existant n'exclut pas l'intervention dans les dépenses précitées.

d) Dérogation à la répartition dans les frais d'eau chaude et froide:

Si l'installation de l'eau chaude et froide et la consommation dans un grand rez-de-chaussée commercial est moins importante que pour un appartement ordinaire, la participation dans les frais pour l'eau chaude et froide pour cette propriété commerciale sera égale à celle d'un appartement du type A de quatorze quotités

Cette clause est à considérer comme nulle et non avenue si des compteurs spéciaux enregistrent ces consommations et ce conformément à ce qui est stipulé au numéro 24 ci-après.

Cette dérogation tombe si la grande propriété commerciale est divisée en plusieurs propriétés plus petites et si on constate qu'en augmentant les installations

existantes, la consommation de l'eau chaude et froide serait supérieure à la consommation pour un appartement type avec lequel il a été comparé pour fixer l'intervention forfaitaire.

23° a/ Division des propriétés commerciales au rez-de-chaussée. - Modifications aux constructions.

Les ENTREPRISES AMELINCKX se réservent le droit, pendant ou après l'achèvement de l'immeuble de diviser l'ensemble du rez-de-chaussée commercial en plusieurs propriétés plus petites dont les unités seront fixées par les ENTREPRISES AMELINCKX en proportion de la superficie divisée.

En cas de division semblable en plusieurs propriétés, les ENTREPRISES AMELINCKX, pourront modifier les plans de façade déjà exécutés, d'après la nécessité commerciales, en construisant des entrées privatives pour les propriétés divisées sans l'approbation préalable des plans par les acquéreurs des autres propriétés. Cet exemple unique de la modification précitée est nominative et non limitative.

b/ Division des parties de l'immeuble dont la division n'a pas été opérée aux plans annexés.

Les ENTREPRISES AMELINCKX se réservent également le droit de diviser les parties de l'immeuble dont la division n'a pas été opérée et pour lesquelles aucune affectation ne se trouve précisée sur les plans annexés, durant ou après l'achèvement de l'immeuble et de leur donner la destination qu'elles jugeront opportune.

Les quotités dans les parties communes à attribuer aux propriétés ainsi créés, seront fixées par les ENTREPRISES AMELINCKX en rapport avec la superficie divisée

Les ENTREPRISES AMELINCKX auront, par conséquent, le droit de modifier les plans relatifs à ces dites parties de l'immeuble et de faire tout le nécessaire aux fins d'aménager les dits éléments en conformité avec l'affectation qu'elles décideront plus tard.

#### 24 Compteurs individuels.

Les ENTREPRISES AMELINCKX ont le droit de prévoir des compteurs individuels de passage pour l'eau chaude et froide et pourront à cet effet, conclure des contrats d'achats ou de location, y compris l'entretien.

Les acquéreurs seront tenus de reprendre les conventions conclues et de payer les frais d'achats ou de location des compteurs ainsi que les frais d'entretien etc...

Quant aux compteurs de gaz et d'électricité les acquéreurs devront eux-mêmes s'occuper de leur placement et devront en supporter les frais y afférents ainsi que ceux se rapportant à l'ouverture et à la location.

#### 25 Paielements.

En cas de retard de paiement il est convenu expressément dès à présent, de fixer une indemnité transactionnelle de un franc pour cent d'intérêt par mois, de plein droit et sans mise en demeure préalable, par application de l'article 1152 du Code Civil, au profit de l'entrepreneur, tout mois commencé étant compté pour un mois entier, net d'impôts depuis l'exigibilité jusqu'au règlement, cet intérêt courant de plein droit. Cette clause déroge à la disposition du chapitre IV, paragraphe V, du cahier des charges, arrêté par les ENTREPRISES AMELINCKX.

## 26° Garages-peintures-boxes.

a) Tous les propriétaires de garages aménagés devront mutuellement se céder le passage afin de ne pas empêcher l'accès aux dits emplacements : ainsi chaque conducteur sera tenu de parquer son véhicule dans l'axe de son emplacement. aucun objet, pouvant incommoder les voisins ne pourra être placé aux cotés d'un véhicule.

Les portières des véhicules peuvent, au cours de leur ouverture déborder sur l'emplacement voisin et uniquement à cette occasion et pour autant que cette manœuvre n'occasionne aucun dégât au véhicule parké sur l'emplacement voisin.

## b) Cloisonnement d'un emplacement de voiture (garage peinture)

Les ENTREPRISES AMELINCKX se réservent strictement le droit, pour le cas où cela s'avère utile, de cloisonner et de transformer en boxes les emplacements délimités par traits de peinture et indiqués sur les plans et dans la description de l'immeuble.

Les acquéreurs d'emplacements pour autos délimités par traits de peinture auront le même droit mais seulement à la condition que les acquéreurs d'emplacements voisins soient d'accord.

## c) Garages - Installations en dépôts ou magasins

Les ENTREPRISES AMELINCKX se réservent le droit de réunir en un seul élément privatif plusieurs emplacements contigus pour voitures, de cloisonner ceux-ci sur les lignes de délimitation par des murs et des portes, lesquels éléments privatifs pourront être affectés soit à garder des véhicules soit à des magasins ou entrepôts, en application des réglementations des articles

11/j et le premier alinéa de l'article 46 du règlement général de copropriété.

Des quotités dans les parties communes seront attribuées à l'élément privatif constitué, qui seront égales au total des quotités attachées aux emplacements d'autos qui ont été réunis ces derniers étant définitivement déterminées.

La même possibilité est réservée aux ENTREPRISES AMELINCKX, en ce qui concerne des emplacements pour autos situés en face l'un de l'autre à la condition que les dits emplacements soient situés au fond des passages communs des garages, étant entendu que ledit assemblément n'est à chaque fois possible qu'à la condition que l'accès aux autres emplacements d'autos reste normalement assurée.

En ce cas, la partie de passage commun, située entre les emplacements d'autos que se font face, pourra être incorporée comme élément privatif à l'ensemble constitué avec comme conséquence que les frais d'entretien et de réparation de la partie incorporée seront de ce fait à la charge exclusive du propriétaire intéressé.

d) Possibilité de supprimer des garages.

Les ENTREPRISES AMELINCKX se réservent le droit et la possibilité de supprimer tous les garages d'y incorporer la grande cave et l'aire de circulation pour en faire un ensemble privatif comme prévu au présent article. Cette aire de circulation pourra être incorporée à condition que cette incorporation soit limitée à la surface située en deça de la ligne AB tracée sur le plan du sous-sol.

Dans tous ces cas, les propriétaires d'éléments privatifs s'interdisent d'exiger une indemnité ou un prix de ce chef. Il en serait de même s'il s'avérait impossible de pouvoir établir le nombre de garages, par suite des impératifs de la construction inconnus à ce jour ou selon le seul gré des ENTREPRISES AMELINCKX.

27° Conciergerie

Les ENTREPRISES AMELINCKX se réservent le droit d'aménager l'habitation du concierge, désigné sur le plan annexé 4/0, en un autre endroit, dans l'immeuble, par exemple à un des étages, faisant partie de l'étage technique.

28° Service des eaux.

a) Les abonnements au Services des Eaux, tant pour les parties privatives de la bâtisse que pour les parties communes, sont souscrites en commun par les propriétaires.

b) Le Gérant souscrit ou renouvelle les demandes d'abonnement au nom des copropriétaires,

c) Tous les avis de paiement seront envoyés au Gérant, sauf le cas échéant ceux relatifs à des parties privatives alimentées par des compteurs distincts appartenant au Service des Eaux.

d) Chaque année, au mois de décembre, le Gérant fera parvenir au Service des Eaux, la liste des parties privatives qui auraient été vendues ou cédées au cours de l'année en mentionnant l'identité et l'adresse des nouveaux propriétaires de celles-ci.

e) Les premières demandes d'abonnement peuvent être souscrites par le constructeur de l'immeuble au nom des futurs copropriétaires.

29° Règlement du sort de divers locaux pour le cas où ils ne recevraient pas la destination prévue aux plans annexés.

a) locaux des compteurs (eau, gaz, électricité) et autres.

Si ces locaux se recevaient pas leur destination primitive, c'est à dire, l'installation des compteurs (eau, gaz, électricité), ils seront la propriété des ENTREPRISES AMELINCKX, sans quotités dans les parties communes.

La même remarque est valable pour le local destiné au téléphones, les caves et le local prévu pour la cabine de haute-tension.

b) Local prévu pour les tanks à mazout

Si le local ne recevait pas sa destination primitive, soit du fait que les tanks seraient enfouis à un autre endroit à déterminer souverainement par les ENTREPRISES AMELINCKX, en accord avec les autorités compétentes, soit du fait d'un changement dans le technique du chauffage, ce local sera la propriété des ENTREPRISES AMELINCKX sans quotité dans les parties communes.

30° Ascenseurs

Le dernier étage en retrait (le neuvième) n'est pas desservi par l'ascenseur. Les ascenseurs desservent les caves, sauf impossibilité technique.

31° Conduits de fumée et de ventilation.

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

### 32° Toit- Terrasses

En ce qui concerne la construction et/ou l'établissement de terrasses sur le toit, il est référé expressément à l'article , cinquième chapitre du cahier général des charges.

Si ces terrasses sont érigées, elles seront frappées d'une servitude de passage pour l'usage des portrelles de déménagement et des travaux d'entretien au toit au autre partie commune de l'immeuble.

Le libre accès sera donné aux terrasses privatives et/ou communes à l'occasion des déménagements, aménagements, entretiens aux hommes et à leur matériel.

### 33° Incendie

Les portillons sur les terrasses devront être en tous temps amovibles et accessibles.

### 34° Installations pour le chauffage et l'eau chaude -Usage du combustible

Les ENTREPRISES AMELINCKX se réservent le droit d'établir les installations à leur gré.

Peuvent être employés comme combustible : huile légère, huile lourde et gaz naturel.

### 35° Dérogations au cahier Général des Charges

Sont supprimés du Chapitre V, du cahier général des charges, les deuxième et troisième paragraphes du tertio (Travaux publics - Plantations) ainsi que le sexto (Chauffage) intégralement.

### 36° Extensions éventuelles

Au cas où les ENTREPRISES AMELINCKX feraient l'acquisition de(s) propriété(s) voisine(s), les ENTREPRISES AMELINCKX sont autorisés :

a) à aménager un ou des accès au niveau sous-sol sans limitation de gabarit permettant communication avec l'extension, une servitude de passage par la rampe carrossable étant d'ores et déjà établie au profit de la dite extension éventuelle.

- b) à aménager un accès ou agrandissement au rez-de-chaussée (sans limitation de gabarit) vers toute propriété voisine, objet de l'agrandissement.
- c) à vendre une partie du rez-de-chaussée à un propriétaire voisin en vue de l'agrandissement de cette propriété par adjonction.

La copropriété ne pourra se prévaloir d'aucun droit à ce sujet ni exiger une indemnité quelconque.

Cette faculté est strictement réservée aux ENTREPRISES AMELINCKX seules et ne pourra être cédée que par les ENTREPRISES AMELINCKX.

#### A N N E X E S

Les présentes ainsi que les documents annexés forment ensemble l'acte de base de l'immeuble dont il s'agit.

Ils se complètent et forment un tout, ils doivent se lire et s'interpréter les uns en fonction des autres.

En cas de contradiction entre des stipulations reprises au présent acte de base, le cahier général des charges avec le règlement général de copropriété ci-annexé, les stipulations du présent acte de base seront d'application tandis que celles prévues aux annexes seront considérées comme nulles et non écrites.

Tous les propriétaires, usufruitiers, nus-propriétaires, locataires, usagers, occupants et/ou autres ayants-droit de l'immeuble seront tenus de s'y conformer.

#### ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, la Société-compagnie élit domicile en ses bureaux à Bruxelles, boulevard Général Wahis, 20a à Schaerbeek.

F R A I S

Tous les frais, droits et honoraires résultant du présent acte sont à charges de la Société comparante; les acquéreurs d'appartements, garages et autres locaux privatifs ont droit à une copie sur papier non t mbré du présent acte.

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

DONT ACTE

Fait à Koekelberg, en l'étude

Passé à Schaerbeek, boulevard Général

Wahis, numéro 20a

Lecture faite, le comparant, quaoitate qua  
a signé avec nous, Notaire.