

7

Actes de base

Château II



ETUDE

DE

Me A. SNYERS D'ATTENHOVEN

NOTAIRE

AVENUE LOUISE 131a

1050 BRUXELLES

S.A. AMELINCKX

Immeuble à Koekelberg, avenue du Château.

Acte du 10 août 1975.

CHARTRE DE L'IMMEUBLE

Règlement de Copropriété

L'AN MIL NEUF CENT SEPTANTE-SIX.

Le dix août.

Par devant Nous, Maître Albert SNYERS
d'ATTENHOVEN, notaire de résidence à Bruxelles.

A COMPARU :

La raison sociale a été changée en la raison sociale actuelle suivant l'acte reçu par le notaire Van Winckel à Antwerpen, le vingt-quatre mars mil neuf cent cinquante-huit, publié aux annexes au Moniteur belge du douze avril suivant, sous le numéro 7117.

Ladite société de personnes à responsabilité limitée a été 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 Antwerpen et publié aux annexes au 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 et dont le procès-verbal a été dressé par Maître Paul Smet, notaire à Antwerpen, 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 suivant décision de l'assemblée générale extraordinaire des actionnaires dont le procès-verbal a été dressé par le notaire Léon Verbruggen à Bruxelles, le dix-huit décembre mil neuf cent septante-trois, publié aux annexes au Moniteur belge le dix-huit janvier mil neuf cent septante-quatre, sous le numéro 222-4.

Ladite société ici représentée par :
Monsieur Alfred ROEKENS, Directeur de société,
demeurant à Anvers, August Vermeylenlaan, 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 neuf décembre mil neuf cent septante-cinq, publié aux annexes au Moniteur Belge du trente décembre suivant, sous le numéro 4341-2.

Laquelle comparante, par l'organe de son représentant, a requis le notaire soussigné de dresser ainsi qu'il suit l'acte de base d'un immeuble à appartements multiples dénommé "IMMEUBLE CHATEAU II", situé à Koekelberg.

CHAPITRE I. - EXPOSE.

La société comparante est propriétaire des biens ci-après décrits :

COMMUNE DE KOEKELBERG.

1. Une parcelle de terrain à bâtir ayant quatorze mètres de façade à front de l'avenue du Château, cadastrée ou l'ayant été section A partie du numéro 62 v 2, contenant en superficie suivant mesurage, cinq ares trente-trois centiares nonante dixmillièmes, telle que cette parcelle est figurée en teinte rose sous le lot 3 a au plan de mesurage dont question ci-après.

2. a) Une parcelle de terrain à bâtir sise à front de l'avenue du Château et de l'avenue de Berchem Sainte Agathe, où elle présente des développements de façade respectifs de trente-deux mètres soixante-neuf centimètres et quatorze mètres cinquante-cinq centimètres, ainsi qu'un pan coupé de six mètres, cadastrée ou l'ayant été section A partie du numéro 62 V 2, contenant en superficie d'après mesurage six ares seize centiares septante-cinq dixmillièmes.

b) Une parcelle de terrain à bâtir sise à front de l'avenue du Château où elle présente un développement de façade de quatorze mètres, cadastrée ou l'ayant été section A partie du numéro 62 V 2, contenant en superficie d'après mesurage quatre ares trente-trois centiares septante et un dixmillièmes.

Telles que les dites parcelles sont figurées respectivement en teinte rose sous le lot un et en teinte bleue sous le lot deux au plan de mesurage dressé par le géomètre expert immobilier Jean Lekeux à Bruxelles, en date du treize septembre mil neuf cent septante-trois, plan annexé à un acte du notaire soussigné du quinze mai mil neuf cent septante-quatre, transcrit au troisième bureau des hypothèques de Bruxelles, le quatorze juin mil neuf cent septante-quatre, volume 7614 numéro 16.

Les dits biens, d'une contenance totale d'après mesurage de quinze ares quatre-vingt-quatre ares trente-six dixmillièmes, dénommés ci-après "le terrain".

ORIGINE DE PROPRIETE.

CHAPITRE II. - CONSTRUCTIONS - ANALYSE DES FRANS.

1.- Constructions. La société comparante a décidé de construire sur ce terrain un complexe immobilier à appartements multiples soumis au régime de la copropriété et de l'indivision forcée.

Ce complexe sera dénommé "IMMEUBLE CHATEAU II".

2.- Permis de bâtir. La société comparante a fait établir par Monsieur Draps, architecte, dont les bureaux sont établis à Wemmel, 10, Fazantenheem, les plans, métrés et descriptions dudit immeuble.

Le permis de bâtir a été délivré par le Collège des Bourgmestre et Echevins de la Commune de Koekelberg, en date du deux avril mil neuf cent septante-six, aux conditions précisées à l'article neuf ci-après.

3.- Statut immobilier. La société comparante a déclaré vouloir procéder à la division juridique de l'immeuble décrit ci-dessous.

Elle a requis le notaire soussigné d'authentifier par les présentes, son intention de placer le terrain prédécrit et les constructions à y ériger sous le régime de la copropriété et de l'indivision forcée conformément à la loi du huit juillet mil neuf cent vingt-quatre, contenue en l'article 577 bis du Code Civil.

Les constructions comprendront des propriétés privatives distinctes, placées sous le régime de la copropriété et indivision forcée, auxquelles seront rattachées à titre d'accessoires inséparables, un certain nombre de quotités dans le terrain et les parties communes.

Outre le statut réel de l'immeuble, le présent acte, dont les annexes forment avec lui un tout, détermine les droits et obligations respectifs des différents titulaires, présents et futurs, de droits réels dans l'immeuble et le terrain, objets des présentes.

4. - Analyse des plans. Les plans dont l'énumération suit, ont été signés "ne varietur" par les représentants de la société comparante et Nous, Notaire, pour demeurer annexés au présent acte et pour être présentés en même temps que lui à la formalité de l'enregistrement.

Il est expressément entendu que ces plans pourront subir les modifications exigées par la construction d'après les règles de l'art de bâtir et suivant les plans de détail que l'architecte dressera et dont il sera le seul juge.

I. PLAN D'IMPLANTATION (numéro 3-0-0).

Ce plan représente l'implantation du bâtiment à ériger.

Il comprend à titre indicatif :

Les niveaux, les niveaux du terrain existant, les pentes, les égouts, tacques et avaloirs, les poteaux d'éclairage et de signalisation, les bouches d'incendie, les piétonniers et les clôtures.

II. PLAN DU SOUS-SOL (numéro 3-1-0).

On y remarque :

a) des parties communes :

Les couloirs internes desservant les garages et les caves, les cages d'ascenseurs, les cages d'escalier, la cave concierge, les gaines d'aération, divers dégagements, sas et couloirs, les locaux Régie Télégraphe et Téléphone, les locaux haute et basse tension, le local chaufferie, le local de détente pour le gaz, les locaux vide-poubelles, la chambre pour disjoncteur, divers emplacements pour compteurs, l'accès carrossable aux parkings en sous-sol, l'aire de roulage couverte.

b) des parties privatives:

1.- A.) Dix garages box doubles numérotés :

- GB un/deux (1/2), cinq/six (5/6), sept/huit (7/8), treize/quatorze (13/14), seize/dix-sept (16/17), dix-huit/dix-neuf (18/19), vingt/vingt-et-un (20/21), vingt-deux/vingt-trois (22/23), vingt-quatre/vingt-cinq (24/25), et vingt-six/vingt-sept (26/27), comprenant chacun :

a) en propriété privative et exclusive :

Le garage-box double proprement dit.

b) en copropriété et indivision forcée :

Huit/dixmillièmes des parties communes dont le terrain, soit quatre/dixmillièmes par garage unitaire.

Les garages numéros un, cinq, sept, treize, dix-sept, dix-neuf, vingt-et-un, vingt-trois, vingt-cinq et vingt-sept sont respectivement enclavés par les garages numéros deux, six, huit, quatorze, seize, dix-huit, vingt, vingt-deux, vingt-quatre et vingt-six et bénéficient en conséquence, en tant que fonds dominants, d'une servitude de passage perpétuelle et gratuite pour pistons et véhicules à charge des fonds servants respectifs.

Chaque entité formée par ces fonds servants et dominants respectifs est munie d'un seul volet commun.

B.) Cinq garages-box numéros trois (3), quatre (4), neuf (9), dix (10), et quinze (15), comprenant chacun :

a) en propriété privative et exclusive :

Le garage-box proprement dit avec son volet.

b) en copropriété et indivision forcée :

Six/dixmillièmes des parties communes dont le terrain.

C.) Deux garages numérotés : onze (11) et douze (12), vendables séparément, mais constituant un box à deux emplacements, avec volet commun, et comportant chacun :

a) en propriété privative et exclusive :

Le garage proprement dit.

b) en copropriété et indivision forcée :

Cinq/dixmillièmes des parties communes dont le terrain, soit dix/dixmillièmes ensemble.

2.- Cinquante-neuf caves privatives numérotées de zéro (0) à cinquante-huit (58) inclus, sans quotités dans les parties communes, comportant chacune le local proprement dit avec sa porte en lattis.

3.- Deux réserves portant les numéros un (1) et deux (2), sans quotités dans les parties communes, comportant chacune le local proprement dit avec sa porte.

4.- Deux réserves dépendant à titre d'accessoires des locaux magasins ou bureaux situés au rez-de-chaussée.

III. PLAN DU REZ-DE-CHAUSSEE (numéro 3-2-0).

On y remarque :

a) des parties communes :

Les accès carrossables vers les parkings du rez-de-chaussée et du sous-sol, l'aire de roulage à ciel ouvert, le jardin et son escalier d'accès, les halls d'entrée numéros un, deux et trois avec leurs dégagements, les cages d'escalier et d'ascenseurs, l'accès au parking, les locaux pour voitures d'enfants, divers emplacements pour compteurs et la conciergerie, comprenant hall avec amoire et accès au vide-poubelles, living, cuisine, une salle de bains avec water-closet et deux chambres.

b) des parties privatives :

1. - Des locaux magasins ou bureaux, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

Une superficie susceptible de division à usage de magasin ou bureau, située en façade de l'avenue du Château et de l'avenue de Berchem Sainte Agathe, de part et d'autre du hall d'entrée numéro un, avec cour privative et différents accès vers la voirie publique, comportant en outre, à titre d'accessoires indivisibles les locaux-réserve en sous-sols de l'immeuble, dont question in fine de la description du sous-sol, accessibles par différents escaliers privatifs.

b) en copropriété et indivision forcée :

sept cent vingt trois/dixmillièmes des parties communes dont le terrain.

2. - Le studio "G", situé à front de l'avenue du Château, et comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

Hall d'entrée avec débarras et accès vide-poubelles, living, sas, cuisine et une salle de bains avec water-closet, ledit studio ne comportant pas de conduit de fumée.

b) en copropriété et indivision forcée :

septante-cinq/dixmillièmes des parties communes dont le terrain.

3. - A.) Dix garages-box doubles numérotés :

GB vingt-huit/vingt-neuf (28/29), trente-et-un/trente-deux (31/32), trente-trois/trente-quatre (33/34), trente-cinq/trente-six (35/36), quarante-sept/quarante-huit (47/48), quarante-neuf/cinquante (49/50), cinquante-et-un/cinquante-deux (51/52), cinquante-trois/cinquante-quatre (53/54), cinquante-cinq/cinquante-six (55/56), cinquante-sept/cinquante-huit (57/58), comprenant chacun :

a) en propriété privative et exclusive :

Le garage box double proprement dit.

b) en copropriété et indivision forcée :

Huit/dixmillièmes des parties communes dont le terrain, soit quatre/dixmillièmes par garage unitaire.

Les garages numéros vingt-huit, trente-et-un, trente-trois, trente-cinq, quarante-huit, cinquante, cinquante-deux, cinquante-quatre, cinquante-six et cinquante-huit, sont respectivement enclavés par les garages vingt-neuf, trente-deux, trente-quatre, trente-six, quarante-sept, quarante-neuf, cinquante-et-un, cinquante-trois, cinquante-cinq et cinquante-sept, et bénéficient, en conséquence, en tant que fonds dominants, d'une servitude de passage perpétuelle et gratuite pour piétons et véhicules, à charge des fonds servants respectifs.

Chaque entité formée par ces fonds servants et dominants respectifs est munie d'un seul volet commun.

B.) Quatre garages-box numérotés trente (30), trente-sept (37), trente-huit (38) et trente-neuf (39), comprenant chacun :

- a) en propriété privée et exclusive :
le garage-box proprement dit avec son volet.
- b) en copropriété et indivision forcée :
six/dixmillièmes des parties communes dont le

terrain.

4.- Sept parkings-jour numérotés de quarante à quarante-six inclus, comprenant chacun le parking-jour proprement dit et ne comportant pas de quotités dans les parties communes.

IV. PLAN DE L'ETAGE TYPE (Etages un à quatre) (numéro 3-3-0).

On y remarque :

- a) des parties communes :

Les cages d'ascenseurs et d'escaliers, les sas et les halls communs.

- b) des parties privées :

1. - L'appartement "A" situé à front de l'avenue de Berchem Sainte Agathe, comprenant :

- a) en propriété privée et exclusive :

Un hall avec placard, un living, une cuisine avec accès au vide-poubelles, deux chambres, une salle de bains, un water-closet et un débarras, une terrasse accessible par le living.

- b) en copropriété et indivision forcée :

cent soixante-six/dixmillièmes des parties communes dont le terrain.

2. - L'appartement "B" situé à front de l'avenue du Château, comprenant :

- a) en propriété privée et exclusive :

Un hall avec placard, accès vide-poubelles et deux débarras, un living, une cuisine, deux chambres, une salle de bains, un water-closet, terrasse accessible par le living et les deux chambres.

- b) en copropriété et indivision forcée :

cent soixante/dixmillièmes des parties communes dont le terrain.

3.- L'appartement "C" situé à front de l'avenue du Château, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

Un hall d'entrée avec placard, débarras et accès au vide-poubelles, un living, une cuisine, deux chambres, une salle de bains et un water-closet, deux terrasses, l'une accessible par le living et l'autre par les deux chambres.

b) en copropriété et indivision forcée :

cent soixante-quatre/dixmillièmes des parties communes dont le terrain.

4.- L'appartement "D" situé à front de l'avenue du Château, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

Un hall de jour avec placard, un living, une cuisine avec accès au vide-poubelles, un hall de nuit avec dressing, trois chambres, une salle de bains avec water-closet, un water-closet, deux terrasses, l'une accessible par le living et la chambre numéro trois, et l'autre par les chambres numéros un et deux.

b) en copropriété et indivision forcée :

cent nonante-cinq/dixmillièmes des parties communes dont le terrain.

5.- L'appartement "E" situé à front de l'avenue du Château, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

Un hall de jour avec placard, un living, une cuisine avec accès vide-poubelles, une chambre, une salle de bains et un water-closet, deux terrasses accessibles, l'une par le living, l'autre par la chambre, ledit appartement ne comportant pas de conduit de fumée.

b) en copropriété et indivision forcée :

cent trente-trois/dixmillièmes des parties communes dont le terrain.

6.- L'appartement "F" situé à front de l'avenue du Château, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

Un hall avec placard, un living, une cuisine avec accès vide-poubelles, deux chambres, une salle de bains et un water-closet, deux terrasses accessibles, l'une par le living, l'autre par les deux chambres.

b) en copropriété et indivision forcée :

cent soixante-huit/dixmillièmes des parties communes dont le terrain.

7.- L'appartement "G" situé à front de l'avenue du Château, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

Un hall avec placard et débarras, un living, une cuisine avec accès au vide-poubelles, trois chambres, une salle de bains avec water-closet, un water-closet, deux terrasses accessibles l'une par le living et la chambre numéro trois, l'autre par les chambres numéros un et deux.

b) en copropriété et indivision forcée :

Cent nonante-neuf/dixmillièmes des parties communes dont le terrain.

8.- L'appartement "H", situé à front de l'avenue du Château, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

Un hall avec placard, un living, une cuisine avec accès au vide-poubelles, un hall de nuit avec dressing, trois chambres, une salle de bains avec water-closet, un water-closet deux terrasses accessibles, l'une par le living, l'autre par les trois chambres.

b) en copropriété et indivision forcée :

Cent nonante-cinq/dixmillièmes des parties communes dont le terrain.

9.- L'appartement "I", situé à front de l'avenue du Château, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

Un hall avec placard, un living, une cuisine avec accès au vide-poubelles, deux chambres, une salle de bains, un water-closet, deux terrasses accessibles, l'une par le living, l'autre par les deux chambres.

b) en copropriété et indivision forcée :

Cent soixante-cinq/dixmillièmes des parties communes dont le terrain.

V. PLAN DU CINQUIEME ETAGE TECHNIQUE (numéro 3-5-0).

On y remarque :

a) des parties communes :

La toiture plate-forme du quatrième étage, qui n'est accessible que pour les cas d'urgence, l'entretien, les réparations, les déménagements; les machineries des ascenseurs, les cages d'escaliers, le hall commun, les accès à la toiture, l'auvent. Cet étage n'est pas desservi par les ascenseurs.

b) des parties privatives:

1.- Le studio "B" situé à front de l'avenue du Château, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

Un hall, un living avec coin à dormir, une cuisine avec accès au vide-poubelles, une salle de douche avec water-closet et une terrasse accessible par le living, ledit studio ne comportant pas de conduit de fumée.

b) en copropriété et indivision forcée :

Nonante-huit/dixmillièmes des parties communes dont le terrain.

2.- L'appartement "D" situé à front de l'avenue du Château, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

Un hall avec placard, un living avec coin à manger, une cuisine avec accès au vide-poubelles, une chambre avec armoire, une salle de bains et un water-closet, et une terrasse accessible par le living.

b) en copropriété et indivision forcée :

Cent trente-trois/dixmillièmes des parties communes dont le terrain.

3.- Le studio "E", situé à front de l'avenue du Château, et comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

Un hall avec placard, un living, une cuisine avec accès au vide-poubelles, une salle de bains: un water-closet et une terrasse accessible par le living, ledit studio ne comportant pas de conduit de fumée.

b) en copropriété et indivision forcée :

Septante-trois/dixmillièmes des parties communes dont le terrain.

VI. PLAN DES CINQUIEME, SIXIEME ET SEPTIEME ETAGES (numéro 3-4-0).

On y remarque :

a) des parties communes :

Les cages d'ascenseurs et d'escaliers, les halls communs.

b) des parties privatives :

Les appartements "F", "G", "H" et "I", identiques aux appartements de même désignation décrits au plan numéro 3-3-0 ci-dessus (étage type un à quatre).

VII. PLAN DU HUITIEME ETAGE TECHNIQUE (numéro 3-6-0).

On y remarque :

a) des parties communes :

La toiture plate-forme du septième étage, qui n'est accessible que pour les cas d'urgence, l'entretien, les réparations, les déménagements, les machineries des ascenseurs et leurs sas d'accès, les cages d'escaliers, les halls communs, les accès à la toiture, l'auvent. Cet étage n'est pas desservi par les ascenseurs.

b) des parties privatives :

1.- Le studio "G", à front de l'avenue du Château, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

Un hall avec armoire, un living avec coin à dormir, et armoire, remise avec accès au vide-poubelles, une cuisine, une salle de bains avec water-closet, et une terrasse accessi-

ble par le hall commun, ledit studio ne comportant pas de conduit de fumée.

b) en copropriété et indivision forcée :
Nonante-huit/dixmillièmes des parties communes

dont le terrain.

2.- L'appartement "H" à front de l'avenue du Château, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

Un hall avec armoire, un living, une cuisine avec accès au vide-poubelles, une chambre, une salle de bains, un water-closet et deux terrasses, l'une accessible par le living, l'autre par la chambre.

b) en copropriété et indivision forcée :

Cent vingt-quatre/dixmillièmes des parties communes dont le terrain.

3.- Le studio "I", à front de l'avenue du Château, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

Un hall, un living avec débarras et accès au vide-poubelles, un sas, un coin à manger-cuisine, un dressing, une salle de bains avec water-closet et une terrasse accessible par le living.

b) en copropriété et indivision forcée :

nonante et un/dixmillièmes des parties communes dont le terrain.

OBSERVATION.

Sont parties communes, sur toute la hauteur du bâtiment, les gaines de ventilation, d'aération, de vide-poubelles, les tuyauteries servant à la descente des eaux de pluie et aux services sanitaires de l'immeuble, les conduites et les cheminées.

2. - S'il s'avérait, que par suite d'une erreur matérielle, les quotités précitées devraient être adaptées, mais uniquement concernant les frais d'exploitation, de l'immeuble, la société Entreprises Amelincx pourra établir souverainement dans un acte de base complémentaire un nouveau tableau des quotités, uniquement destiné à la répartition des frais en question.

A cet effet, les amateurs acquéreurs donnent par les présentes explicitement et irrévocablement, même post mortem, pouvoirs au comparant, ses successeurs ou ayants-droit à quelque titre que ce soit.

CHAPITRE TROIS - ACTE DE BASE.

ARTICLE UN - ACTE DE BASE - CAHIER DES CHARGES - REGLEMENT DE COPROPRIETE - 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, constituent 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 réglant 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 sept, huit et douze de cette loi est réputée non écrite pour autant que les conventions entre parties tombent sous l'application de cette loi.

d) En cas de traduction du présent acte de base, le texte des présentes prévaudra.

ARTICLE DEUX - RESERVE DE MITOYENNETE.

La société "Entreprises 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 la société "Entreprises 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 TROIS - MANDATS.

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 la société "Entreprises 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 acquéreurs donnent mandat irrévocable à la société "Entreprises 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 dudit terrain en faveur desdites autorités publiques.

Ce mandat irrévocable implique le droit pour la société "Entreprises 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 substituer, de donner mainlevée de toute hypothèque, etcoetera..., le tout au nom et pour compte des acquéreurs.

ARTICLE QUATRE - SERVITUDES.

A. Les lots privatifs et leurs quotités dans les parties communes (constructions et terrain) sont vendus aux acquéreurs avec le bénéfice et 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 la société "Entreprises Amelinckx" ni recours contre elle.

B. Canalisations.

Toutes les conduites d'eau, de gaz et d'électricité, tous les tuyaux d'évacuation, 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 la société "Entreprises 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 la société "Entreprises Amelinckx".

D. Cabines à haute tension - Cabines de détente 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, la société "Entreprises 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 lesdits 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 procéderaient 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 privatifs, individuellement, ne doive être faite à ce sujet.

ARTICLE CINQ - CHOSES PRIVATIVES.

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

Ainsi sont privatifs, sans que la liste ci-dessous soit limitative, les éléments constitutifs des lots et de leurs dépendances privatives 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 de 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 SIX - 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 hourds ;
- les revêtements et la décoration des façades ;
- les échelles ou escaliers de secours ;
- le gros-œuvre 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 ou 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 SEPT.- 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 HUIT.- AGRANDISSEMENT EVENTUEL DU TERRAIN.

Au cas où la société "Entreprises 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, la société "Entreprises Amelinckx", reçoit mandat irrévocable des acquéreurs pour convenir en leur nom et pour leur compte de toutes conditions ayant trait à ladite augmentation.

En outre, la société "Entreprises 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.

La société "Entreprises Amelinckx" fixera souverainement et sans aucun recours possible de la part des acquéreurs, 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 la société "Entreprises Amelinckx" sans intervention des acheteurs, ni recours contre eux.

ARTICLE NEUF.- AUTORISATION DE BATIR.

Le permis de bâtir délivré par le Collège des Bourgmestre et Echevins de la commune de Koekelberg, en date du deux avril mil neuf cent septante-six, reprend comme conditions spéciales :

"Le permis est délivré à la Société Anonyme "Entreprises Amelinckx" qui devra :

.....

7. Conditions spéciales :

a) prendre contact avec la société distributrice en vue de prévoir éventuellement un local jugé convenable par elle pour permettre l'installation du poste de transformation nécessaire au raccordement des immeubles où la puissance totale installée dépasse 15 kVA (immeubles de plus de cinq appartements notamment).

b) La façade arrière de l'étage technique devra se trouver à trois mètres en retrait de la façade arrière du bâtiment.

c) Respecter l'avis du service Incendie de l'Agglomération de Bruxelles ci-joint."

L'avis du Service Incendie susdit est contenu en une lettre adressée au Bourgmestre de la Commune de Koekelberg, en date du quinze janvier mil neuf cent septante-six, portant la référence PR/D-TR/923-75.

ARTICLE DIX.

La date de commencement des travaux de construction de l'immeuble objet des présentes est fixée au premier mars mil neuf cent septante-sept.

ARTICLE ONZE. - DECLARATION.

Et à l'instant, la société comparante nous a remis pour être annexés aux présentes, un document comprenant le Cahier des charges particulier, le Cahier des charges et le Règlement de copropriété, destinés à régir l'immeuble dont question aux présentes, ainsi qu'un tableau récapitulatif des quotités (calculées en dixmillièmes) dans les parties communes et le terrain, attribuées aux éléments privatifs qui en sont parvus.

Ces documents demeureront ci-annexés, après avoir été certifiés véritables et signés "ne varietur" par les représentants de la société comparante, et revêtus de la mention d'annexe par le notaire soussigné; ils seront enregistrés en même temps que les présentes et feront désormais partie intégrante du présent acte.

Les représentants de la société comparante ont en outre, déclaré reconnaître leur signature apposée au bas du document contenant le Cahier des charges, le Cahier des charges particulier et le Règlement de copropriété, et réitérer les conditions et conventions qu'il renferme voulant que ces conditions et conventions acquièrent le même degré d'authenticité que si elles étaient ici reproduites.

ELECTION DE DOMICILE.

Pour l'exécution des présentes, la société comparante déclare faire élection de domicile au siège administratif à Bruxelles.

DISPENSE D'INSCRIPTION D'OFFICE.

Monsieur le Conservateur des Hypothèques compétent est formellement dispensé de prendre inscription d'office en vertu des présentes, et ce pour quelque cause que ce soit.

DONT ACTE.

Fait et passé à Bruxelles, en l'Etude.

Date que dessus.

Lecture faite, la société comparante, représentée comme dit est, a signé avec Nous, Notaire.

Immeuble Château II à Koekelberg

Tableau récapitulatif des quotités dans les parties communes et le terrain.

(Division en Dixmillièmes).

I. Sous-sol.

1. Dix garages box doubles numérotés 1/2, 5/6, 7/8, 13/14, 16/17, 18/19, 20/21, 22/23, 24/25, 26/27, chacun :	8/10.000-(2x4)	
Ensemble :		80/10.000.-
2. Cinq garages-box numérotés 3, 4, 9, 10, 15, chacun :	6/10.000.-	
Ensemble :		30/10.000.-
3. Deux garages (un box) numérotés 11 et 12, chacun :	5/10.000.-	
Ensemble :		<u>10/10.000.-</u>
Total du niveau :		<u>120/10.000.-</u>

II. Rez-de-chaussée :

1. Locaux magasins ou bureaux :	723/10.000.-	723/10.000.-
2. Studio G.	75/10.000.-	75/10.000.-
3. A) dix garages box numérotés 28/29, 31/32, 33/34, 35/36, 47/48, 49/50, 51/52, 53/54, 55/56, 57/58, chacun :	8/10.000-(2x4)	
Ensemble :		80/10.000.-
B) Quatre garages box numérotés 30, 37, 38, 39, chacun :	6/10.000.-	
Ensemble :		<u>24/10.000.-</u>
Total du niveau :		<u>902/10.000.-</u>

III. Etage-type (étages 1 à 4).

1. Appartement A :	166/10.000.-
2. Appartement B :	160/10.000.-
3. Appartement C :	164/10.000.-
4. Appartement D :	195/10.000.-
5. Appartement E :	133/10.000.-
6. Appartement F :	168/10.000.-
7. Appartement G :	199/10.000.-
8. Appartement H :	195/10.000.-
9. Appartement I :	165/10.000.-
Total par étage :	1.545/10.000.-
Total des étages 1 à 4 :	6.180/10.000.-

IV. Cinquième étage technique.

1. Studio B :	98/10.000.-
2. Appartement D :	133/10.000.-
3. Studio E :	73/10.000.-
Total	304/10.000.-

V. Etages cinq, six et sept.

1. Appartement F::	168/10.000.-
2. Appartement G :	199/10.000.-
3. Appartement H :	195/10.000.-
4. Appartement I :	165/10.000.-
Total par étage :	727/10.000.-
Total des étages 5, 6 et 7 :	2.181/10.000.-

VI. Huitième étage technique.

1. Studio G :	98/10.000.-
2. Appartement H :	124/10.000.-
3. Studio I:	91/10.000.-
Total :	<u>313/10.000.-</u>
Total de l'immeuble :	<u>10.000/10.000.-</u> =====

N.B. Ne bénéficient pas de quotités dans les parties communes et le terrain :

- les cinquante-neuf caves (0 - 58) et les quatre réserves au sous-sol
- les sept parking-jour (40 à 46 inclus), au rez-de-chaussée.

Suivent les signatures.

Enregistré deux rôles sans renvoi à Schaerbeek I, le onze août mil neuf cent septante-six, volume 6/11, folio 75, case 9. Reçu : deux cent vingt-cinq francs. Le Receveur a.i. (signé) R. BAISE.

CAHIER DES CHARGES PARTICULIER - CAHIER DES CHARGES - REGLEMENT DE COPROPRIETE.

SECTION UN - 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, toute majoration éventuelle de ces taux étant à charge de l'acquéreur. Sont également compris les honoraires notariaux, le coût de tous les raccordements d'utilité publique, l'aménagement des zones vertes et des voiries. La taxe de bâtisse n'est toutefois pas comprise pour les constructions dans la Province de Liège.

En application de cette formule, l'acquéreur 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.

Seule la société "Entreprises Amelinckx" supporte les risques et aléas des hausses de salaires et de matériaux.

ARTICLE UN.

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

L'acquéreur 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 DEUX.

La société vendeuse, la société anonyme "Entreprises Amelinckx", entreprise de construction agréée par Arrêté Ministériel du vingt-quatre avril mil neuf cent septante-quatre, dans la classe 3, catégorie D, sous le numéro 3689, constituée conformément aux dispositions légales et réglementaires en la matière un cautionnement à la Caisse de Dépôts et 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'acquéreur à la Caisse de Dépôts et Consignations dans les quinze jours de la demande qui lui en est faite par la société "Entreprises 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, la société "Entreprises Amelinckx" a droit à titre d'indemnité, due par l'acquéreur, 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'acquéreur devra, en outre, par application de l'article 1152 du Code Civil, payer des dommages et intérêts forfaitaires à la société "Entreprises Amelinckx", de :

- a) vingt mille francs (20.000,- francs) pour un appartement à une chambre à coucher ;
- b) vingt-cinq mille francs (25.000,- francs) pour un appartement à deux chambres à coucher ;
- c) trente mille francs (30.000,- francs) pour un appartement à trois chambres à coucher ou plus ;
- d) quinze mille francs (15.000,- francs) 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 TROIS - RECEPTION DES TRAVAUX.

A. Réception 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) La société "Entreprises Amelinckx" invitera l'acquéreur à procéder à la réception provisoire ou définitive suivant le cas.

d) Le refus de réception par l'acquéreur 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 la société "Entreprises Amelinckx".

e) Toutefois et sauf preuve contraire, l'acquéreur qui occupe ou qui utilise le bien est présumé en accepter tacitement la réception provisoire.

f) L'acquéreur est présumé agréer les travaux, provisoirement ou définitivement selon le cas, s'il a laissé sans suite la requête écrite de la société "Entreprises Amelinckx" d'effectuer la réception à une date déterminée et si, dans les quinze jours qui suivent la sommation que la société "Entreprises 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'acquéreur.

g) Ne peuvent pas faire obstacle à la réception provisoire :

- les retouches éventuelles à exécuter aux peintures, enduits, plafonnage, tapissage, carrelage, parquets, etcoetera... ;

- les essais à effectuer aux ascenseurs et installations de chauffage ;

- les menus travaux encore à exécuter.

B. Réception 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.

La réception tant provisoire que définitive de tous les éléments de l'immeuble susceptibles de réception séparée, par exemple, chaufferie, électricité, ascenseurs, etcoetera..., pourra se faire indépendamment et anticipativement, tout en sortant les mêmes effets pour la partie objet de cette réception partielle.

Le cogérant, 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 - même partielle - des parties communes de l'immeuble. Dans les trente jours de la désignation du cogérant, 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 ou certaines installations 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.

Si le cogérant omet de comparaître dans un délai de quinze jours à dater de la signification d'un exploit d'huissier 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.

Les frais de la sommation, du constat et de la signification sont à charge de la communauté.

C. Garanties.

Après réception provisoire des parties communes ou privatives ou fait équipollent à réception, les garanties, qu'elles soient légales ou conventionnelles, ne s'étendront en aucun cas à la responsabilité civile que l'acquéreur pourrait encourir du chef des dégâts matériels ou corporels que lui-même, des visiteurs ou toutes autres personnes quelconques auraient subis par suite de déficiences qui auraient pu survenir à la construction. La garantie d'AMELINCKE se limite exclusivement au remplacement ou à l'amélioration dans le plus bref délai de la partie déclarée défectueuse, sans paiement d'aucun dommages-intérêts, sous quelques formes que ce soit et sans que cette énonciation soit limitative, par exemple : perte de jouissance, perte de loyers, dommages corporels quelconques de n'importe quelle nature et de quelle importance que ce soit, dommages quelconques aux objets, équipements, etcœtera..., comme par exemple dégâts au mobilier, tapis, dommages corporels ou matériels provoqués par suite d'une rupture de canalisation des eaux, de joints, etcœtera..., risques pour lequel l'acquéreur s'engage à s'assurer et pour lequel il se déclare d'accord de ne jamais prendre aucun recours quelconque contre l'entrepreneur, etcœtera...

Les délais de garantie, y compris ceux prévus par les articles 1792 et 2270 du Code Civil, commencent à courir à la réception provisoire, tant pour les parties communes que privatives.

ARTICLE QUATRE.

À défaut de livraison de la partie privative en état d'habitabilité dans le délai fixé, et sauf cas de force majeure et cas fortuit, l'acquéreur aura droit à

des dommages et intérêts pour retard, fixés forfaitairement à un douzième de cinq pour cent du prix net de l'appartement, par mois entier de retard.

Ces dommages et intérêts ne seront dus à l'exclusion de tous autres qu'à partir d'une mise en demeure par lettre recommandée adressée à la société "Entreprises Amelinckx". L'acquéreur ne pourra en aucun cas demander la résolution de la convention pour cause de retard dans la livraison de son bien.

L'invitation de procéder à la réception provisoire arrête la déduction des dommages et intérêts.

ARTICLE CINQ.

L'acquéreur sera, par le seul fait de son acquisition, subrogé dans les droits et obligations résultant des présentes et de ses compléments ; toute stipulation conventionnelle qui serait contraire aux dispositions de la loi du neuf juillet mil neuf cent septante et un ou de l'Arrêté Royal du vingt et un octobre mil neuf cent septante et un est considérée par les parties comme nulle et non avenue.

ARTICLE SIX.

En cas de résolution ou de résiliation du contrat aux torts et griefs de l'acheteur, ce dernier sera tenu de rembourser à la société "Entreprises Amelinckx", tous les frais, droits, honoraires, taxes et amendes que cette dernière justifiera avoir payés.

L'acheteur devra également payer les charges communes de la période située entre la signature du contrat et l'éventuelle résolution de la vente.

En outre, par application de l'article 1152 du Code Civil, l'acquéreur sera tenu de payer de plein droit et sans mise en demeure préalable, une indemnité forfaitaire et irrévocable de dix pour cent du montant total de l'acquisition et représentant pour la société "Entreprises Amelinckx", le bénéfice espéré.

Dans pareil cas, le cautionnement sera automatiquement libéré sans porter atteinte aux dommages et intérêts forfaitaires visés à l'article deux ci-dessus.

ARTICLE SEPT.

Si l'acquéreur souscrit un emprunt, les sommes empruntées jusqu'à concurrence du solde resté dû devront faire l'objet d'une délégation irrévocable en faveur de la société "Entreprises Amelinckx" et, dans ce cas, l'acquéreur s'engage à prendre toutes dispositions utiles pour rendre cette délégation opposable à son créancier.

Tous frais résultant de la non exécution de ses engagements sont à charge de l'acquéreur.

Tous frais afférents à une inscription hypothécaire sont entièrement à charge de l'acquéreur. Les mainlevées ou cessions de rang seront signées au siège social ou administratif de la société "Entreprises Amelinckx", aux frais de l'acquéreur.

L'acquéreur supportera également les frais éventuels découlant de la réalisation de l'acte dans un autre lieu.

ARTICLE HUIT.

Ne sont pas compris dans le prix total, repris au compromis de vente, les frais afférents au pré-chauffage, c'est-à-dire tous frais de chauffage à partir de la mise en route de l'installation de chauffage central, tous les appareillages quelconques relatifs à la sécurité de l'immeuble, l'intervention dans et les raccordements à l'antenne T.V./radio, les compteurs privatifs gaz, eau et électricité conformément aux documents susindiqués.

Toutes sommes qui deviendraient exigibles en vertu d'une plus-value éventuelle constatée par une administration fiscale compétente seront à charge de l'acquéreur.

Sont également exclus les éventuels travaux supplémentaires commandés par l'acquéreur.

Tous travaux qui seraient imposés par les pouvoirs publics, après la signature du compromis de vente seront à la charge de l'acquéreur.

ARTICLE NEUF - EQUIPEMENT DES COMMUNS.

En ce qui concerne le choix et le placement d'appareillages électriques quelconques dans les dégagements, caves, réduits, débarras communs, dans les halls et abords, la société "Entreprises Amelinckx" est libre d'en effectuer le choix en fonction de l'esthétique de l'immeuble.

La société "Entreprises Amelinckx" portera le coût de ces appareils et celui de leur placement en compte à la communauté en joignant les justificatifs à leurs factures ou en faisant facturer directement les frais par le fournisseur à la communauté. Le paiement se fera dans tous les cas par truchement du syndic désigné.

SECTION DEUX - CAHIER DES CHARGES REGISSANT LE CONTRAT D'ENTREPRISE DE LA SOCIÉTÉ ANONYME "ENTREPRISES AMELINCKX".

CHAPITRE I. - NATURE DU CONTRAT D'ENTREPRISE.

ARTICLE UN.

La construction du bien immeuble, objet du contrat d'entreprise, sera réalisée sur base de la formule "AMELINCKX" exposée en préambule au cahier des charges particulier.

ARTICLE DEUX.

L'objet du contrat est la construction complète et achevée d'un bien immobilier pour compte de l'acquéreur suivant l'appellation "clé sur porte".

Il est basé sur :

a) Les plans précis agréés par l'acquéreur et dressés par un architecte autorisé à exercer cette profession en Belgique.

Il est toutefois convenu que la société "Entreprises Amelinckx" peut en cours de construction apporter aux plans les modifications nécessaires pour assurer un travail conforme aux règles de l'art ou aux impositions des autorités administratives ou pour améliorer la construction.

Une tolérance de quatre pour cent par rapport à la surface brute totale vendue est admise comme différence entre les plans et l'exécution et elle ne donne lieu à aucun décompte.

Si la différence est supérieure à quatre pour cent et inférieure à dix pour cent, elle ne pourra jamais servir de base à une action en résiliation du contrat, mais elle donnera droit à une indemnité proportionnelle à la différence entre la superficie sur plans et la superficie réellement exécutée.

Cette indemnité sera calculée, par simple règle de trois, sur le prix de vente total du bien acheté, mais déduction sera faite du montant représentant la tolérance de quatre pour cent dont question ci-dessus.

Si la différence est supérieure à dix pour cent, l'acquéreur pourra demander la résiliation du contrat, mais sans aucune indemnité de quelque nature que ce soit, l'obligation de la société "Entreprises Amelinckx", se limitant au remboursement des sommes déjà encaissées par elle.

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

L'architecte de l'immeuble pourra toutefois décider souverainement du remplacement de certains matériaux ou de l'application de techniques alternatives en fonction de l'évolution dans l'industrie du bâtiment et/ou les impératifs esthétiques.

c) Les dispositions du présent cahier des charges.

ARTICLE TROIS.

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 la société "Entreprises Amelinckx" de l'exécution ou de la suppression selon le cas.

ARTICLE QUATRE.

Tous les travaux ou fournitures modificatifs ou supplémentaires devront être agréés au préalable par la société "Entreprises Amelinckx" et payés au comptant par l'acquéreur 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 suppression 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'acquéreur et la société "Entreprises 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.

ARTICLE CINQ.

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

ARTICLE SIX.

L'acquéreur peut, avec l'accord préalable de la société "Entreprises Amelinckx", supprimer certaines fournitures ou renoncer à certains travaux prévus au descriptif des travaux.

ARTICLE SEPT.

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

CHAPITRE II. - OBLIGATIONS DE LA SOCIETE
"ENTREPRISES AMELINCKX".

ARTICLE HUIT.

La société "Entreprises 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 la société "Entreprises 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.

La société "Entreprises 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.

La société "Entreprises Amelinckx" reconnaît s'être rendu exactement compte des travaux à exécuter et des conditions à remplir selon le descriptif des travaux.

ARTICLE NEUF.

La société anonyme "Entreprises 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.

La société "Entreprises 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.

La société "Entreprises Amelinckx" se conformera aussi à tous les règlements de voirie sans que l'acquéreur soit obligé d'intervenir.

ARTICLE DIX.

Le fait que la société anonyme "Entreprises Amelinckx" confie tout ou partie de ses obligations à des tiers ne dégage pas sa responsabilité envers l'acquéreur. Celui-ci ne se reconnaît aucun lien juridique avec ces tiers.

Dès lors, la société anonyme "Entreprises Amelinckx" demeure seul et entièrement responsable envers l'acquéreur de tous les travaux exécutés par ses sous-traitants et de toutes les fournitures livrées par ses fournisseurs.

ARTICLE ONZE.

Avant de commencer les travaux, la société anonyme "Entreprises 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, la société "Entreprises 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 la société "Entreprises Amelinckx".

De même elle supportera seule les dédommagements éventuels.

ARTICLE DOUZE.

Avant de commencer les travaux, la société "Entreprises Amelinckx" effectuera le tracé des ouvrages.

ARTICLE TREIZE.

La société "Entreprises Amelinckx" établira les clôtures conformément aux règlements en la matière.

ARTICLE QUATORZE.

La société "Entreprises Amelinckx" est réputée s'être informée auprès des organismes de l'emplacement des conduites des câbles et installations souterraines de tous genres qu'elle pourrait rencontrer au cours de ses travaux.

ARTICLE QUINZE.

La société anonyme "Entreprises Amelinckx" prend les mesures nécessaires pour assurer l'écoulement tant des eaux pluviales et d'épuisement que des eaux provenant des fosses, égouts ou rigoles.

ARTICLE SEIZE.

La société anonyme "Entreprises 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 la société "Entreprises 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 la société "Entreprises Amelinckx", dans les parties privatives ou communes.

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

CHAPITRE III. - OBLIGATIONS DE L'ACQUEREUR.**I. MISE A LA DISPOSITION DES PARTIES INDIVISSES DU TERRAIN.****ARTICLE DIX-SEPT.**

L'acquéreur devra mettre les quotités indivises du terrain ou les constructions déjà érigées dont il sera devenu propriétaire par accession, à la libre disposition de la société "Entreprises Amelinckx" ou des sous-traitants éventuels.

II. PAIEMENT DU PRIX.**ARTICLE DIX-HUIT.**

Le coût de l'entreprise ayant été calculé au plus juste prix en se basant sur le respect strict des modalités de paiement, l'acquéreur devra payer strictement le montant convenu pour l'entreprise dans les quinze 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'acquéreur 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 DIX-NEUF.

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 la société anonyme "Entreprises Amelinckx" au taux de un franc vingt-cinq centimes pour cent 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'acquéreur n'effectue pas le choix de ses matériaux de parachèvement dans le délai lui imparti par la société "Entreprises Amelinckx".

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

ARTICLE VINGT.

En cas de défaut de paiement et quinze jours après une mise en demeure par lettre recommandée, la société "Entreprises 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'acquéreur.

ARTICLE VINGT ET UN.

Les clés du bien vendu ne seront, de convention expresse transmises à l'acquéreur qu'après paiement total du prix de l'entreprise.

L'acquéreur s'engage en outre à ne pas prendre possession de son bien avant apurement complet du prix.

ARTICLE VINGT-DEUX.

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'acquéreur est censé reconnaître que les travaux sont bien arrivés au stade correspondant au paiement réclamé.

Si l'acquéreur 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 la société "Entreprises Amelinckx", de déterminer le stade d'avancement.

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

ARTICLE VINGT-TROIS.

Tous paiements à la société "Entreprises Amelinckx" devront être faits en espèces ayant cours légal ou par versements à son compte de chèques postaux 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'acquéreur.

ARTICLE VINGT-QUATRE.

S'il y a plusieurs acquéreurs 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'acquéreur.

ARTICLE VINGT-CINQ.

1. L'acquéreur ne pourra, en cours de travaux, jusqu'au paiement intégral du prix, céder ses droits et obligations sans l'autorisation écrite et préalable de la société "Entreprises 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 dix-huit.

3. En cas de manquement à l'obligation ci-dessus et aux obligations résultant du compromis de vente, la société "Entreprises Amelinckx" aura le droit d'arrêter immédiatement les travaux, de poursuivre la résolution judiciaire du compromis de vente aux torts et griefs de l'acquéreur et de lui réclamer les dommages et intérêts fixés forfaitairement et irrévocablement audit compromis de vente.

4. Si la société "Entreprises Amelinckx" avait pris inscription pour tout ou partie du montant de l'acquisition, elle 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, etcœtera..., déduits. Le tout à charge pour l'acquéreur de se conformer aux stipulations du cahier des charges particulier en ce domaine.

III. RECEPTION DES TRAVAUX (cfr. cahier des charges particulier).

ARTICLE VINGT-SIX.

L'acquéreur est censé suivre ou faire suivre les travaux de son lot privatif : il aura l'obligation de porter immédiatement à la connaissance de AMELINCKX toute réserve qu'il pourrait éventuellement formuler au sujet des matériaux mis en oeuvre ou des techniques appliquées au fur et à mesure de l'incorporation des matériaux.

ARTICLE VINGT-SEPT.

En rapport avec l'article vingt-six, 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 VINGT-HUIT. - MODIFICATION AUX CONSTRUCTIONS.

Tant en cours d'exécution des travaux qu'après l'achèvement et la réception définitive de ceux-ci, la société "Entreprises 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 partie 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'accordéon).

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 toute autre partie de la construction en fonction des nécessités commerciales ou autres, ceci ne constituant qu'un exemple.

j) La société "Entreprises 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) La société "Entreprises Amelinckx" aura le droit d'exécuter des terrasses sur le toit, celui-ci demeurant partie commune ; seul le pavement de la terrasse sera privatif.

1) Dépôts : la société "Entreprises Amelinckx" se réserve le droit de réunir en un seul lot, plusieurs "garages-peintures" 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.

La société anonyme "Entreprises Amelinckx" se réserve le même droit relativement à des "garages-peinture" et/ou box situés les un 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 trente 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 de copropriété.

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 copropriétaires ou même dans celui des voisins.

La société anonyme "Entreprises Amelinckx" peut user de ces droits décrits ci-dessus, soit d'initiative ou à la demande de l'un ou l'autre acquéreur.

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 VINGT-NEUF - SI DES MODIFICATIONS SONT APORTEES 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 un immeuble de dix 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 dix mille plus mille, soit onze mille. 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 vingt-huit d) système dit de l'accor-déon, par laquelle un lot privatif ou une partie de celui-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 vingt-huit, il appartient à la société "Entreprises 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 acquéreurs.

ARTICLE TRENTE.

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 TRENTE ET UN.

En cas de travaux modificatifs et s'il échet, les acquéreurs, par le seul fait de leur acquisition, donnent mandat irrévocable avec pouvoir de substitution à la société "Entreprises 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 acquéreurs s'engagent à prêter leur concours à la société "Entreprises 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'acquéreur au présent engagement est sanctionné par une indemnité forfaitaire et irréductible de cent mille francs, exigible individuellement de plein droit et sans mise en demeure, sans préjudice de tous autres droits et actions de la société "Entreprises Amelinckx" pour contraindre l'acquéreur défaillant au respect de ses obligations.

ARTICLE TRENTE-DEUX - PUBLICITE.

A. Publicité sur la toiture.

La société anonyme "Entreprises Amelinckx" se réserve le droit à son seul profit et sans aucune indemnité pendant un délai de cinquante ans à dater de la mise sous toit de l'immeuble, de faire usage de ce toit, par l'installation d'enseignes lumineuses.

Les frais d'installation de telles enseignes, les câblages, les compteurs, etcoetera..., le coût de leur entretien, les primes d'assurances éventuelles, les taxes et redevances quelconques et de façon générale toutes les charges résultant de cette publicité, seront à la charge de la société anonyme "Entreprises Amelinckx".

La société "Entreprises Amelinckx", pendant toute la durée précisée ci-dessus, aura le droit d'accéder au toit à toutes fins utiles.

Le bénéfice et la charge de la présente clause peuvent être cédés par la société Amelinckx à toute personne physique ou morale de son choix.

B. Publicité de la société "Entreprises Amelinckx".

Pendant toute la durée des travaux et même après leur achèvement, la société "Entreprises Amelinckx", pourra faire toutes les publicités qu'elle jugera utile pour la vente ou la location des lots privatifs et ce, par tous les moyens usuels de publicité, tels affiches, panneaux, toiles, etcoetera..., avec ou sans éclairage et sans aucune réserve ou limitation quant à leur dimension et quant à la nature des matériaux employés. Cette publicité pourra s'exercer soit sur l'immeuble et ses clôtures, soit dans l'immeuble et ses dépendances, c'est-à-dire à titre purement exemplatif, dans les jardins, cours, terrasses, parkings, etcoetera... Ceci en dérogation aux stipulations du Règlement de Copropriété en son article "Garnissage des fenêtres et balcons".

C. Publicité des sous-traitants et fournisseurs.

En outre, mais uniquement pendant la durée des travaux, les sous-traitants et fournisseurs pourront également annoncer publicitairement leur collaboration à l'ouvrage, selon les usages en la matière et selon les modalités qui seront arrêtées par la société "Entreprises Amelinckx".

ARTICLE TRENTE-TROIS.

La société anonyme "Entreprises Amelinckx" décide souverainement de la manière dont l'immeuble sera équipé quant à la captation des programmes de radio et de télévision.

A cette fin, les acquéreurs confèrent mandat irrévocable à la société "Entreprises Amelinckx", afin de convenir avec des sociétés de radio-télédistribution ou des entreprises spécialisées dans l'installation d'antennes, des conditions d'équipement de l'immeuble.

A ces conventions conclues par la société "Entreprises Amelinckx", en exécution du mandat irrévocable évoqué supra, la communauté des copropriétaires ne pourra apporter de modifications que moyennant l'accord unanime de tous les copropriétaires qui possèdent des quotités indivises dans l'immeuble, accord consigné dans un acte de base modificatif.

Chaque copropriétaire s'engage solidairement et indivisiblement à répondre immédiatement en tant que garant de la société "Entreprises Amelinckx" à toute demande d'intervention de la société de radio-télédistribution ou de l'entreprise qui a installé l'antenne, du chef du non respect par la communauté des copropriétaires, des conventions conclues par la société Amelinckx avec lesdites sociétés ou entreprises.

Cette stipulation ne porte aucunement atteinte au recours direct qu'ont lesdites sociétés ou entreprises à l'égard des copropriétaires en leur qualité de mandants.

Il est expressément déclaré que tous frais quelconques de l'installation ou du raccordement soit de la radio-télédistribution, soit de l'antenne ne sont pas compris dans le prix de l'acquisition et qu'ils feront donc l'objet d'un compte séparé qui pourra être réclamé à chaque acheteur par les sociétés ou entreprises concernées.

Au cas où la société "Entreprises Amelinckx" déciderait de placer une antenne de radio-télévision, les règles suivantes seront d'application :

A. Il n'est autorisé qu'une seule antenne collective de télévision et de radio dans l'immeuble. Cette antenne sera placée soit par la société "Entreprises Amelinckx", soit par une firme spécialisée choisie par elle.

Les frais d'installation de cette antenne et les frais de raccordement aux lots privatifs, ne sont pas compris dans l'acquisition et ceux-ci feront donc l'objet d'un décompte séparé qui peut être réclaté directement à chaque acquéreur par l'installateur.

B. Il est convenu que la société "Entreprises Amelinckx" ou l'installateur peut même après la réception des parties communes de l'immeuble, raccorder à cette antenne les immeubles voisins, si ceux-ci étaient gênés dans la réception normale des émissions de radio et de télévision par le fait de la construction de l'immeuble, objet du présent acte de base.

Dans pareil cas, tous les frais de raccordement seront à charge des propriétaires de l'immeuble qui le demandent.

Ceux-ci devront également contribuer à tous les frais d'entretien, d'assurances, de réparations ou autres de l'antenne et de ses accessoires, dans une proportion à fixer, soit par la société "Entreprises Amelinckx", soit par le gérant de l'immeuble, objet du présent acte de base.

A cet effet, les acquéreurs donnent par les présentes mandat irrévocable à la société "Entreprises Amelinckx" ou au gérant de passer toute convention et tous actes quels qu'ils soient.

C. Il est également convenu que l'antenne placée sur le présent immeuble pourrait également être affectée à un immeuble que la société "Entreprises Amelinckx" construirait sur une parcelle voisine.

Dans pareil cas, les frais de raccordement, voire les frais d'adaptation de l'installation seront à la charge exclusive des copropriétaires de l'immeuble voisin.

Par contre, les frais d'entretien, d'assurances, de réparation ou autres de l'installation, seront alors répartis entre les deux immeubles proportionnellement aux surfaces privatives bâties, la répartition de la part incombant à chaque immeuble étant ensuite faite en proportion du nombre d'appartements par bâtiment.

ARTICLE TRENTE-QUATRE - ASCENSEURS.

a) L'ascenseur dessert les sous-sols, le rez-de-chaussée et les étages supérieurs, exception faite de l'étage technique éventuel.

b) Si une même cage d'escalier est pourvue de deux ascenseurs, ceux-ci desserviront chacun un certain nombre des appartements accédant à cette cage d'escalier, suivant les directives de la société anonyme "Entreprises Amelinckx".

ARTICLE TRENTE-CINQ - GARAGES-PEINTURE - BOX.

A. Le "garage-peinture" est un emplacement pour voitures délimité par des lignes de peinture tracées sur le sol auquel est attribué comme à tous lots privatifs, des quotités dans les parties communes.

B. Les "garages-peinture" et box constituent des lots privatifs qui peuvent être vendus comme tout lot privatif.

Si un "garage-peinture" est conçu pour deux véhicules à placer l'un derrière l'autre, il ne peut être vendu qu'à un seul et même acquéreur. Ce dernier ne pourra jamais le diviser ni pour le vendre, ni pour l'échanger, ni pour le grever d'un droit réel quelconque.

C. La société "Entreprises Amelinckx" aura le droit de transformer les "garages-peinture" en box. Ce droit est également reconnu à l'acquéreur d'un garage-peinture, moyennant l'accord des acquéreurs des garages-peinture contigus. Dans ce cas, le propriétaire concerné devra toujours permettre l'accès à son box pour y faire effectuer les éventuels travaux, remises en état, etcetera..., nécessaires aux canalisations, etcetera...

L'exécution de ces travaux devra être conforme aux exigences des autorités supérieures (par exemple pompiers, urbanisme, ...). Chaque infraction sera exclusivement à charge du propriétaire concerné.

D. Les propriétaires et occupants des "garages-peinture" devront toujours veiller à ne pas gêner la circulation et le parquage des véhicules. C'est ainsi que l'utilisateur devra garer son véhicule dans l'axe de l'emplacement, sans que celui-ci ne déborde sur l'emplacement voisin.

Toutefois, les parties des véhicules peuvent déborder sur l'emplacement voisin au moment de leur ouverture, mais seulement à cette occasion et cette manœuvre ne peut causer de dégâts aux véhicules voisins.

E. Dans les formules juridiques à convenir selon les circonstances, la société "Entreprises Amelinckx" pourra faire en sorte que la propriété ou la jouissance des "garages-peinture" soit partagée entre deux ou plusieurs acquéreurs (par exemple l'un pendant le jour, l'autre pendant la nuit).

F. a) L'aire de roulage ne peut être encombrée de véhicules ou objets quelconques ; le parking y est, entre autres, interdit.

b) Toute infraction constatée par le Syndic et deux témoins ou par exploit d'huissier, entraînera la déduction de mille francs la première fois, de deux mille francs la seconde fois augmentant ainsi de mille francs à chaque constat successif, somme qui sera augmentée des éventuels frais de constat et de signification, le tout à charge du contrevenant.

La communauté a le droit de faire évacuer le véhicule aux frais, risques et périls de celui qui a commis une infraction et mandate à cette fin le Syndic par les présentes.

Les indemnités versées seront réunies et feront partie du fond de réserve pour la gestion de l'immeuble.

Au cas où le véhicule stationné en infraction serait endommagé par un tiers, il ne pourra y avoir aucun recours entre ce dernier, le stationnement interdit se faisant aux risques et périls de celui qui commet l'infraction.

Les mêmes dispositions seront de rigueur pour le cas où un véhicule stationnerait en infraction sur un emplacement de garage appartenant à un propriétaire qui en demande l'application.

Dans ce cas, l'indemnité devra être versée directement au propriétaire concerné.

ARTICLE TRENTE-CINQ BIS - PARKINGS-JOUR.

A. Le parking-jour est un emplacement privatif pour voiture délimité par des lignes de peinture sur le sol et auquel ne sont pas attribués des quotités dans les parties communes.

B. L'usage de ces parkings-jour est soumis aux mêmes règles que celles d'application pour les "garages-peinture" pour ce qui concerne l'aire de roulage et la manière de parquer son véhicule.

C. L'entretien et le renouvellement du revêtement du sol sont à charge du propriétaire mais l'exécution en sera confiée au gérant.

ARTICLE TRENTE-SIX - HABITATION DE LA CONCIERGE.

La société "Entreprises Amelinckx" se réserve le droit d'établir l'habitation de la concierge en un autre emplacement que celui indiqué au plan en annexe, que ce soit au rez-de-chaussée, au sous-sol, soit à l'un des étages y compris l'étage technique éventuel, tout ceci n'étant donné qu'à titre d'exemple.

Dans ce cas, la société "Entreprises Amelinckx" fixera d'autorité l'incidence de ce déplacement sur le rapport en quotités dans les parties communes des parties privatives concernées par cette modification.

ARTICLE TRENTE-SEPT - MESURES DE PREVENTIONS CONTRE L'INCENDIE ET LA POLLUTION DE L'AIR, SECURITE.

La société anonyme "Entreprises Amelinckx" pourra convenir et souscrire les contrats nécessaires à cet égard, au cas où les autorités compétentes imposeraient le placement d'extincteurs ou autres appareils quelconques.

Les copropriétaires seront tenus de reprendre ces contrats et les frais qui en découlent, prix de vente, de location, frais de placement et d'entretien, etcocetera... à concurrence des quotités qu'ils possèdent dans les parties communes.

De même, si l'autorité compétente décide de la nécessité d'un appareil contre la pollution de l'air, les mêmes règles que celles supra seront d'application.

ARTICLE TRENTE-HUIT - CHEMINÉES ET FOYERS

OUVERTS.

A. Les cheminées décoratives et foyers ouverts ne font pas partie du contrat d'entreprise et ne peuvent être construits que par les firmes agréées par la société "Entreprises Amelinckx".

L'exécution et l'utilisation des feux ouverts se feront aux risques exclusifs des propriétaires et/ou occupants des lots privatifs. Les occupants du dernier étage de l'immeuble pourront utiliser leurs cheminées comme foyer ouvert, mais ce à leurs risques et périls.

L'utilisation des feux ouverts ne sera possible qu'en ce conformant aux stipulations impératives de la loi du vingt-huit décembre mil neuf cent soixante-quatre, relative à la lutte contre la pollution atmosphérique et de l'arrêté royal du vingt-six juillet mil neuf cent septante et un, relatif à la création de zones de protections spéciales contre la pollution atmosphérique.

Les conduits de fumée individuels d'un étage technique éventuel (ou étage en retrait) pourront être uniquement utilisés pour des appareils d'appoint au gaz.

B. L'acquéreur-propriétaire s'engage à ne pas modifier les conduits de fumée éventuellement prévus par la société "Entreprises Amelinckx".

Si le propriétaire installe une garniture, qu'elle soit fictive ou réelle, il s'engage à prendre l'entière responsabilité des constructions concernées et prévues par la société "Entreprises Amelinckx".

Le propriétaire s'engage, également, d'exiger par écrit la co-responsabilité du constructeur de cheminées.

ARTICLE TRENTE-NEUF - COMBUSTIBLES.

La société "Entreprises Amelinckx" se réserve le droit de construire des installations pouvant consommer le combustible de son choix, tels par exemple le fuel léger et/ou le gaz naturel.

La communauté sera également tenue de reprendre et de respecter les conventions que la société "Entreprises Amelinckx" peut avoir conclues en rapport avec la livraison des combustibles pour usage ménager.

ARTICLE QUARANTE - COMPTEURS PRIVATIFS.

a) Le placement dans l'immeuble des conduites d'arrivées principales d'eau, de gaz et d'électricité est à charge de la société anonyme "Entreprises Amelinckx".

b) La société Amelinckx peut prévoir des compteurs privatifs et pourra convenir de les acheter, de les louer et de souscrire un contrat d'entretien à leur sujet.

Les copropriétaires devront reprendre ces contrats, en payer les frais (tels que prix d'achat, location, entretien et placement, etcoetera...), ceux-ci n'étant pas compris dans les conditions d'acquisition des éléments privatifs de l'immeuble.

Pour ce qui concerne le placement éventuel des compteurs de chaleur, la société "Entreprises Amelinckx" peut convenir de les louer pour compte des acheteurs.

La société "Entreprises Amelinckx" se réserve le droit de ne pas prévoir de compteurs privatifs pour le gaz. La participation aux frais d'utilisation de gaz sera alors réglée d'après les conventions à intervenir entre la compagnie distributrice et la société "Entreprises Amelinckx" conventions qui seront reprises par les acquéreurs et/ou par la communauté.

SECTION III. - REGLEMENT DE COPROPRIETE.

CHAPITRE I. - EXPOSE.

ARTICLE UN.

Le présent règlement détermine les droits et les obligations réciproques de toutes les personnes physiques ou morales, propriétaires d'une partie quelconque de l'immeuble.

Ce règlement forme la loi de tous les copropriétaires qui s'engagent expressément à le respecter. Il ne pourra être modifié que dans les conditions qui seront ci-après formulées.

CHAPITRE DEUX - STATUT DE L'IMMEUBLE.

ARTICLE DEUX - PRINCIPES.

Les droits immobiliers de chaque propriétaire d'une partie quelconque de l'immeuble se composent d'une partie privative et d'une partie indivise commune formant ensemble une entité complète indivisible.

L'étendue et la composition de chaque partie privative, à savoir : appartements, flats, bureaux, magasins et emplacements pour voitures, sont décrits dans l'acte de base et sur les plans y annexés.

Toute partie privative est dénommée lot dans le présent règlement.

ARTICLE TROIS - LOTS PRIVATIFS SANS QUOTITES DANS LES PARTIES COMMUNES

La société "Entreprises Amelinckx" se réserve le droit d'établir des lots privatifs sans quotités dans les parties communes, telles des caves à provision, des

chambres de réserve, etcoetera..., qui doivent nécessairement être rattachés à un ou plusieurs lots privatifs auxquels sont attribuées des quotités dans les parties communes.

Un tel lot ne peut être vendu ou cédé par la société "Entreprises Amelinckx" qu'à un acquéreur d'un autre lot privatif dans l'immeuble. Ce dernier ne pourra jamais aliéner, échanger ou grever d'un droit réel quelconque un tel lot indépendamment de son lot privatif auquel il est rattaché. Il pourra toutefois le vendre ou le céder à un autre copropriétaire de l'immeuble.

La jouissance ou la location de ces lots ne peut être accordée qu'à un occupant de l'immeuble.

A partir du moment où la société "Entreprises Amelinckx" ne sera plus propriétaire de quotités indivises et au plus tôt dix ans après la passation du présent acte de base, les lots sans quotités dans les parties communes non vendus, deviendront automatiquement parties communes et cela sans indemnités pour la société "Entreprises Amelinckx".

Tous les frais, charges, droits et impôts généralement quelconques seront à charge des copropriétaires sans recours contre la société "Entreprises Amelinckx".

L'assemblée générale de la copropriété décidera alors à la majorité simple de la destination à donner à ces lots.

ARTICLE QUATRE - CHOSES PRIVATIVES.

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

ARTICLE CINQ - CHOSES COMMUNES.

Sont communes, les parties de l'immeuble affectées à l'usage des divers lots ou de certains d'entre eux.

CHAPITRE TROIS - EXERCICE DES DROITS DE PROPRIETE.

ARTICLE SIX - TRAVAUX AUX CHOSES PRIVATIVES.

Il est interdit aux copropriétaires d'effectuer dans les parties privatives des travaux quels qu'ils soient qui pourraient nuire aux autres propriétaires ou restreindre les droits de ceux-ci, spécialement tous travaux qui pourraient, ne fut-ce que d'une façon minime compromettre la stabilité de l'immeuble en tout ou en partie, ou en changer son aspect extérieur.

De même, il est interdit aux propriétaires de modifier les éléments privatifs visibles de la voie publique ou des parties communes de l'immeuble. Il en est ainsi des châssis des fenêtres, des volets et persiennes, des vitres en façades, des portes palières donnant accès aux lots par les corridors et paliers communs.

ARTICLE SEPT - TRAVAUX AUX CHOSES COMMUNES.

Il est interdit aux copropriétaires d'apporter des modifications à la construction ou à l'aspect des parties communes, même si ces modifications constitueraient des améliorations. Toutefois, l'assemblée générale peut accorder des dérogations à cette interdiction.

ARTICLE HUIT - DIVISION DES LOTS PRIVATIFS.

Il est interdit à tous copropriétaires, sauf à ceux du rez-de-chaussée, de diviser un lot, sauf le droit pour la société "Entreprises Amelinckx" de diviser comme elle l'entend les lots privatifs qui seraient restés sa propriété.

Il est permis à tout copropriétaire qui aurait réuni deux ou plusieurs lots, de les diviser pour les restituer dans leur pristin état.

ARTICLE NEUF - DESTINATION DE CERTAINS LOTS PRIVATIFS.I. Appartements :

a) Les appartements sont réservés à l'usage d'habitation. Cependant, deux pièces de l'appartement peuvent être utilisées comme bureau privé qui ne compte que deux employés au maximum par bureau ;

b) L'exercice exclusif ou non d'une profession libérale est autorisé dans les appartements à l'exception d'une salle de consultation de vétérinaire ou d'une profession spécialisée dans le traitement des maladies contagieuses. Celui qui exerce une profession libérale dans l'appartement ne peut, en aucun cas, occuper plus d'un employé par quinze mètres carrés de surface.

c) Un propriétaire de deux appartements ou flats dans le présent immeuble peut en affecter un à usage de bureau, à la condition d'affecter l'autre à son habitation personnelle.

II. Rez-de-chaussée :

Le rez-de-chaussée de l'immeuble peut être utilisé à des fins d'habitations, d'établissement de bureaux commerciaux ou servant à l'exercice de professions libérales, de magasins de luxe avec vitrines pour autant que ce soit compatible avec le standing de l'immeuble.

Le rez-de-chaussée pourra être affecté à l'exercice d'activités commerciales aussi bien le commerce de gros que celui de détail, à l'exercice de toutes activités professionnelles possibles (banque, bureau de sociétés), ou à l'établissement de tous les bureaux publics ou d'établissements parastataux.

Ces éventuelles affectations du lot privatif emportent le droit d'y aménager tous appareils ou installations utiles ou nécessaires (par exemple frigos).

L'aménagement de ce rez-de-chaussée et son aspect devront être de bon goût, luxueux afin de maintenir le standing de l'immeuble. Aucun objet quelconque ne peut être mis ou exposé à l'extérieur du lot privatif que ce soit sur les parties communes ou sur les terrasses affectées aux dits lots privatifs.

III. L'installation d'un café, d'un restaurant, d'un super-marché ou d'une entreprise de pompes funèbres n'est autorisé que moyennant accord écrit et exprès de la société "Entreprises Amelinckx" pour autant qu'elle soit encore copropriétaire dans le bâtiment.

IV. Premier niveau au-dessus du rez-de-chaussée.
Les appartements du premier étage peuvent être utilisés aux fins d'habitations, de bureaux servant aux professions libérales ou à des activités commerciales pour autant que celles-ci soient compatibles avec le standing de l'immeuble.

Il est toutefois interdit aux occupants de ces appartements de placer des réclames lumineuses ou de la publicité sur la façade de l'immeuble ou à ses fenêtres.

V. Dérogation à la destination de certains lots
exclusivité :

a) Les acheteurs de lots privatifs dans l'immeuble donnent mandat irrévocable à la société "Entreprises Amelinckx" par le seul fait de leur acquisition d'attribuer aux divers lots privatifs une autre destination que celle prévue ci-dessus et d'accorder toute exclusivité se rapportant à l'exercice d'une activité commerciale et/ou professionnelle dans l'immeuble. La société "Entreprises Amelinckx" peut faire usage de ce droit aussi longtemps qu'elle est propriétaire d'au moins une quotité dans les parties communes de l'immeuble. Ce mandat est conféré à la société "Entreprises Amelinckx", dans le but de réaliser les différents lots privatifs.

b) Les exclusivités seront, à peine de nullité, concédées par acte authentique sujet à transcription aux fins de rendre ladite exclusivité opposable aux tiers.
Chaque propriétaire d'un lot privatif a l'obligation, avant de mettre son bien en exploitation ou en location d'examiner quelles sont les exclusivités qui ont déjà été éventuellement accordées dans l'immeuble. Il devra veiller sous sa propre responsabilité à ce qu'aucune activité contraire à une exclusivité antérieurement accordée n'y soit exercée.

c) Pour autant qu'une exclusivité soit accordée, le bénéficiaire sera obligé d'exercer l'activité concernée dans l'immeuble.

Au cas où le bénéficiaire de l'exclusivité affecterait le lot privatif avantage à une autre destination, l'exclusivité devient caduque, automatiquement et de plein droit.

d) Une exclusivité pourra être transférée à un locataire ou à l'acquéreur du lot avantage par l'exclusivité.

e) La société anonyme "Entreprises Ameincxx" pourra signer au nom des différents acquéreurs tous actes de base modificatifs et/ou complémentaires et tous autres documents nécessaires.

ARTICLE DIX - LOCATION.

Les lots privatifs ne peuvent être donnés en location qu'à des personnes honorables et solvables. La même obligation pèse sur le locataire en cas de sous location ou cession de bail.

Est interdite, la location de fraction de lots. Toutefois, une cave ou une autre dépendance peuvent être données en location indépendamment du lot dont elles sont l'accessoire, mais à la condition que la location soit faite au profit d'un occupant de l'immeuble.

ARTICLE ONZE.

En cas de location, par bail écrit ou verbal, le locataire est censé avoir pris connaissance et avoir accepté les dispositions des présentes, ainsi que toutes les décisions prises par l'assemblée générale et il s'engage à se conformer à toutes les clauses qui y figurent et à toutes les décisions qui seraient prises ultérieurement par l'assemblée générale à charge pour le bailleur d'en informer son locataire.

Le gérant n'a de rapport juridique qu'avec les copropriétaires.

ARTICLE DOUZE - REGLES D'HABITATION DE L'IMMEUBLE.

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

A cet effet, ils s'engagent à respecter le règlement d'ordre intérieur et les règlements particuliers approuvés par l'assemblée générale ainsi que les stipulations ci-après.

A. Garnissage des fenêtres et balcons.

Les copropriétaires ou occupants ne pourront mettre aux fenêtres ou sur les balcons ni enseigne, ni réclame, ni linge ou autres objets quelconques. Des rideaux seront placés à toutes les fenêtres des façades

de l'immeuble. Ils seront de teinte neutre, clairs et flous et de toute la largeur et la hauteur des fenêtres. Cette disposition ne s'applique pas à la société "Entreprises Amelinckx", aussi longtemps que le(s) lot(s) ne sera (seront) pas vendus.

Il ne peut être établi sur les façades aucun auvent, tente, marquise, stores extérieurs, ni rien qui puisse changer en quoi que ce soit l'aspect des façades ou détruire l'harmonie, l'esthétique ou l'uniformité de l'immeuble, sauf accord de l'assemblée générale ou de la société "Entreprises Amelinckx", aussi longtemps qu'elle possède un/des unités dans l'immeuble.

Au cas où des scandiaflex ou persiennes analogues seraient placées aux fenêtres, ces persiennes devraient être également de teinte neutre et claire. Tout affichage, exception faite de la location ou de la vente est interdit aussi bien aux étages de l'immeuble qu'au rez-de-chaussée, sauf dérogation en cas de publicité et/ou d'affiches d'un lot à affectation commerciale.

Toute infraction constatée par le Syndic et deux témoins ou par exploit d'huissier entraînera la débitation d'une indemnité dont le montant sera décidé par l'assemblée générale, somme qui sera augmentée des éventuels frais de constat, le tout à charge du contrevenant.

B. Chauffage des appartements.

Les copropriétaires des lots privatifs devront veiller à ce que leurs lots privatifs soient toujours entièrement chauffés, de manière normale, même s'ils ne sont pas occupés.

Au cas où un propriétaire ne se conformerait pas à cette obligation, le syndic peut, en dérogation du décompte des frais de chauffage, sur base des systèmes de compteurs de chaleur, faire intervenir dans les frais de chauffage, le copropriétaire resté en défaut, à concurrence du nombre de quotités que ce dernier possède dans les parties communes et en appliquant les modalités prévues à l'article vingt-sept b) infra.

C. Isolation phonique des éléments privatifs.

a) Aux fins de prévenir les bruits pouvant gêner le voisinage, les propriétaires des lots privatifs, qu'ils habitent leur appartement eux-mêmes ou qu'ils les louent, devront veiller à ce que quatre-vingts pour cent au moins du sol de la surface habitable de leur lot privatif soient couverts de tapis.

b) Les occupants des éléments privatifs se garderont d'accoter leurs appareils de radio, télévision, pick-up, etcetera... et leurs amplificateurs au mur : ces installations se trouveront à minimum dix centimètres du mur.

c) Outre les dispositions ci-dessus, les propriétaires de lots privatifs affectés à une destination autre que l'habitation exclusive (par exemple magasins, bureau, etcœtera...) devront prendre les mesures nécessaires aux fins d'éviter aux autres occupants de l'immeuble une nuisance anormale (entre autres isolation, etcœtera...).

En outre, ils devront veiller à ce que la destination donnée aux lots privatifs ne soit aucunement en désaccord avec le standing de l'immeuble. De son côté, la communauté pourra imposer des interventions supplémentaires pour l'entretien des halls d'entrée, l'escalier, l'usage des ascenseurs, etcœtera... ceci étant purement exemplatif.

Pour toutes les obligations ci-dessus, les propriétaires de lots privatifs sont toujours responsables vis-à-vis des autres copropriétaires de l'immeuble, de l'observance de ces obligations par leur locataire ou autres occupants de leur lot privatif.

D. Plaques professionnelles - panneaux et affiches.

Les propriétaires ou exploitants éventuels du rez-de-chaussée et du premier étage de l'immeuble, ainsi que ceux qui exercent une profession libérale dans les appartements, sont autorisés à placer sur la façade une plaque de luxe de vingt centimètres sur trente centimètres au maximum. Cette plaque peut aussi être placée dans le hall d'entrée et ce, à un endroit à déterminer par la communauté.

En cas de mise en vente ou de location d'une partie privative, des affiches annonçant celles-ci pourront être placées aux fenêtres de ladite propriété et dans les parties communes de l'immeuble, à savoir sur la façade du rez-de-chaussée près de l'entrée commune ou sur la porte d'entrée et ses panneaux latéraux.

Dans ce cas, le gérant se réserve le droit de fixer les dimensions de ces affiches et de déterminer l'endroit où elles pourront être placées.

E. Enseignes lumineuses et publicité sur les façades et aux fenêtres de l'immeuble.

a) En principe, il ne sera autorisé aucune publicité ou enseigne lumineuse sur les façades à rue et aux fenêtres de l'immeuble.

b) Cependant, à titre d'exception, une publicité luxueuse et des enseignes seront autorisées à l'intérieur des vitrines du rez-de-chaussée.

c) Ladite exception vaut aussi pour la partie de la façade à rue située au-dessus des vitrines du rez-de-chaussée.

La hauteur de ces enseignes et/ou de cette publicité ne peut dépasser soixante centimètres à compter à partir de la traverse haute des vitrines du rez-de-chaussée. En tout état de cause, la lumière et/ou luminosité de ces enseignes ne peuvent gêner de façon manifeste les occupants du premier étage.

Dans chaque cas, un projet détaillé devra au préalable être soumis aux fins d'approbation de la société "Entreprises Amelinckx" ou au gérant du bâtiment, au cas où la société "Entreprises Amelinckx" ne serait plus propriétaire de parties privatives auxquelles des quotités de parties communes sont attribuées.

Cette publicité lumineuse ne peut être clignotante et devra être déparasitée.

d) Tant que la société anonyme "Entreprises Amelinckx" possède des quotités dans le bâtiment, elle pourra accorder souverainement toute dérogation aux règles énoncées ci-dessus.

F. Accès aux lots privatifs.

Chaque copropriétaire ou occupant doit donner au gérant libre accès à son lot privatif, qu'il soit occupé ou non, pour lui permettre d'examiner l'état des choses communes et de prendre les mesures d'intérêt général.

Il doit de même, donner accès à ses locaux privatifs sans indemnité, au gérant en vue des réparations et travaux nécessaires dans son lot au bénéfice d'autres lots, des choses communes ou à des parties privatives appartenant à d'autres copropriétaires ou voisins.

Chaque copropriétaire ou occupant a l'obligation de convenir avec le gérant des dispositions pratiques qui permettront l'exécution en tous temps de la présente clause.

A défaut d'avoir convenu de pareilles mesures et en cas d'urgence, chaque copropriétaire ou occupant autorise irrévocablement le gérant à forcer, s'il échet, l'accès à son lot privatif aux fins de prendre les dispositions qui s'imposeraient.

Dans pareil cas, le gérant se fera accompagner d'un huissier qui dressera, aux frais du copropriétaire ou de l'occupant, un procès-verbal des circonstances qui ont imposé l'accès au lot privatif et des mesures éventuellement prises.

En cas de nécessité, chaque copropriétaire doit donner accès à son lot privatif, notamment pour permettre le passage vers les échelles ou escaliers de secours.

G. Toiture.

a) Les personnes ayant la jouissance de terrasses sur le toit devront s'abstenir de tous faits ou activités quelconques pouvant causer un dommage à la toiture. Le toit sera grevé d'une servitude au profit des éléments privatifs disposant de la terrasse.

Les terrasses seront grevées tant à l'avantage des parties communes qu'à l'avantage de tous les éléments privatifs de l'immeuble, d'une servitude de passage pour l'utilisation des poutres de déménagements, de tous travaux d'entretien au toit ou autres parties communes de l'immeuble.

Les personnes ayant la jouissance des terrasses devront toujours veiller à l'étanchéité du revêtement de la toiture sis sous celui de leur terrasse susdite.

L'entretien de la terrasse et de l'étanchéité du revêtement de la toiture sous-jacente à la terrasse est également à leur charge exclusive.

d) La(s) partie(s) non privative(s) de la toiture ne seront accessibles qu'en cas de déménagement, emménagement, nécessité ou sinistre.

H. Cours - Jardins et terrasses.

a) La société "Entreprises Amelinckx" a le droit d'affecter en tout ou en partie, les jardins et les cours à la jouissance exclusive de l'un ou de l'autre lot privatif du rez-de-chaussée ou du premier étage, par stipulation expresse. Cette affectation ne modifie en rien le statut commun de ces cours et jardins.

b) Les propriétaires de lots privatifs bénéficiaires de la jouissance d'un jardin ou d'une cour supporteront seuls les frais d'entretien et de réparations auxquels ils sont tenus.

c) Les copropriétaires devront, en outre, permettre à tous moments, le libre accès à leur cour ou à leur jardin dans l'intérêt de la copropriété, notamment pour effectuer des travaux soit aux parties communes de l'immeuble, soit à un autre lot privatif, ou encore pour faciliter l'emménagement ou le déménagement.

d) Les obligations décrites sub c) ci-dessus s'imposent également au propriétaire d'un lot privatif jouissant d'une terrasse ou d'un balcon même si ceux-ci sont parties privatives et, en outre, ceux-ci seront grevés d'une servitude de passage en faveur des échelles et des escaliers de secours de manière à permettre l'évacuation de l'immeuble en cas de nécessité, l'entretien et la réparation de ces escaliers et échelles.

I. Circulation des véhicules.

a) Le syndic de l'immeuble prendra toutes les mesures nécessaires au maintien de la sécurité du trafic sur les routes d'accès, l'aire de roulage et les parkings

de l'immeuble, objet du présent acte de base. Il apposera à cette fin, toutes plaques de signalisation et lignes de peinture sur le sol de telle façon que la signalisation soit également claire pour les non-copropriétaires. Il sera donc fait usage dans la mesure du possible de la signalisation établie par le Code de la route.

b) Sur tout le domaine immobilier, objet du présent acte de base, une limitation de vitesse à huit kilomètres l'heure sera imposée. Une plaque imposant cette limitation sera apposée à tout accès à partir de la voirie publique.

c) Toutes les plaques de signalisation devront être visibles de nuit.

CHAPITRE IV. - ADMINISTRATION DE LA COPROPRIETE.
SECTION I. - L'ASSEMBLEE GENERALE DES COPROPRIETAIRES.

TAIRES.

ARTICLE TREIZE - PRINCIPES.

L'assemblée générale décide souverainement des intérêts communs des copropriétaires dans l'immeuble.

Tous les copropriétaires de l'immeuble prennent l'engagement de se conformer aux décisions de l'assemblée générale constituée et délibérant suivant les règles ci-après formulées.

Les décisions régulièrement prises lient tous les copropriétaires, y compris ceux qui étaient absents ou qui s'y seraient opposés.

ARTICLE QUATORZE - COMPOSITION DE L'ASSEMBLEE.

L'assemblée générale se compose de tous les propriétaires d'un lot privatif.

Les copropriétaires indivis d'un lot ne peuvent exercer leur droit de vote que par le truchement d'un mandataire au nom de l'indivision du groupe.

A défaut de mandataire commun, les copropriétaires d'un lot ne peuvent qu'assister à l'assemblée générale sans prendre part au vote.

Les mêmes dispositions s'appliquent lorsqu'un lot est l'objet d'un droit d'usufruit, d'emphytéose, d'usage ou d'habitation. La composition de l'assemblée est établie par la liste des présences, signée par les copropriétaires.

Le gérant doit toujours être convoqué aux assemblées générales.

ARTICLE QUINZE - CONVOCATION.

Les convocations à l'assemblée générale seront envoyées par courrier ordinaire ou remises par porteur. Elles doivent être envoyées dix jours francs avant l'assemblée. Elles doivent mentionner l'ordre du jour, indiquer le lieu, le jour et l'heure à laquelle se tiendra l'assemblée.

Les convocations sont valablement adressées au domicile élu par chaque copropriétaire conformément à l'article septante et un du présent règlement, sauf notification de son changement de domicile, faite au gérant par pli recommandé.

ARTICLE SEIZE - ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE.

L'assemblée générale ordinaire se réunit obligatoirement une fois par an. Cette assemblée ne sera pas convoquée pendant les mois de juillet et août.

ARTICLE DIX-SEPT - ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE.

L'assemblée générale extraordinaire se réunit chaque fois que le gérant le jugera nécessaire et aussi sur la demande écrite par pli recommandé qui en sera faite au gérant par les propriétaires représentant vingt pour cent des quotités de l'immeuble.

Si dans les trente jours de l'envoi de la lettre recommandée prévue ci-dessus, le gérant n'a pas convoqué l'assemblée générale extraordinaire, celle-ci pourra être convoquée d'office par les copropriétaires représentant au moins vingt pour cent des quotités de l'immeuble.

Il en sera de même s'il n'y a pas de gérant en fonction.

En cas d'urgence, l'assemblée générale extraordinaire peut être convoquée sans respecter le délai de convocation prévu à l'article quinze ci-dessus.

ARTICLE DIX-HUIT - ORGANISATION DE L'ASSEMBLEE GENERALE.

A. L'assemblée est présidée en principe par le gérant.

L'assemblée générale peut, toutefois, se choisir un autre président, parmi les copropriétaires présents. Le président est assisté de deux scrutateurs nommés par l'assemblée.

B. Les votes se font à main levée, à haute voix ou par bulletin écrit suivant ce qu'en décide l'assemblée. Chaque propriétaire possède autant de voix que de quotités dans les parties communes.

C. Il est permis à tout copropriétaire de se faire représenter à l'assemblée générale par un mandataire de son choix. Les procurations doivent être remises au Président pour être annexées à la liste des présences. Une procuration peut toujours servir pour la seconde assemblée qui devrait se tenir après une première n'ayant pu délibérer.

L'assemblée générale pourra limiter le nombre de procurations dont un seul mandataire peut être porteur.

Les personnes morales seront représentées par un mandataire spécial qui devra justifier ses pouvoirs.

Les personnes qui sont au service de la communauté ne peuvent pas représenter un copropriétaire.

ARTICLE DIX-NEUF - QUORUM ET MAJORITE.

L'assemblée ne peut délibérer que si plus de la moitié des propriétaires sont présents ou représentés, sans avoir pour autant égard au nombre de quotités que ceux-ci représentent.

Si une assemblée ne réunit pas le quorum requis, une nouvelle assemblée est convoquée, sur le même ordre du jour, à quinze jours et au moins trois semaines au plus à compter de la date de l'assemblée qui n'était pas en nombre. La convocation à la nouvelle assemblée stipule qu'il s'agit d'une assemblée faisant suite à celle qui n'a pu délibérer.

La nouvelle assemblée délibère valablement sans conditions de quorum.

Sauf dérogation expresse ou légale, toutes les délibérations de l'assemblée générale se font à la majorité simple des voix.

ARTICLE VINGT - POUVOIRS DE L'ASSEMBLEE GENERALE.

L'assemblée générale a les pouvoirs les plus étendus - en se conformant à l'acte de base, au présent règlement et aux lois en la matière - de décider souverainement des intérêts communs.

L'assemblée ne peut délibérer et voter que sur les points inscrits à l'ordre du jour. Les points soulevés sous le "divers" ne peuvent être valablement votés que si le détail en figurait au préalable à l'ordre du jour.

A titre exemplatif, ces pouvoirs sont notamment les suivants :

- Administrer l'immeuble et régler son occupation et son entretien en application du présent règlement.
- Décider les travaux à effectuer aux parties communes de l'immeuble, notamment dans le cadre de l'article sept ci-dessus.
- Décider des travaux quant aux choses communes, que ceux-ci soient nécessaires ou simplement utiles, tels notamment la modification ou l'adaptation de certaines installations communes.
- Autoriser des travaux dans les lots privatifs, en application de l'article six ci-dessus.
- Nommer le gérant, sous réserve toutefois de la clause de premier gérant stipulée à l'article vingt-deux ci-dessous.
- Désigner un conseil de gérance, auquel elle peut déléguer des pouvoirs spéciaux, tels que la surveillance de la gestion du gérant, l'examen des comptes, l'exécution des travaux nécessaires mais non urgents, etcoetera...
- Etablir ou modifier le règlement d'ordre intérieur et le règlement de la conciergerie.
- Mouvoir toute action en justice, tant en demande qu'en défense, sous réserve des pouvoirs expressément délégués au gérant à cet effet par l'article vingt-quatre ci-dessous.