

R. NEVE

Etude
de M^e ANDRE SCHEYVEN
NOTAIRE
8, RUE DU MONITEUR
BRUXELLES 1

ACTE DE BASE

Immeuble Avenue Paul Deschanel, 53-55,
à Schaerbeek

R.V.E.

L'AN MIL NEUF CENT SOIXANTE-NEUF,

Le dix-sept avril.

Devant nous, André SCHEYVEN, notaire résidant à Bruxelles,

A COMPARU :

La société anonyme "ENTREPRISES AMELINCKX" ayant son siège social à Anvers, Dambuggestraat, 306, inscrite au registre du commerce d'Anvers, sous le numéro 168.545, constituée sous forme de société de personnes à responsabilité limitée et sous la raison sociale "Entreprises Générales François Amelinckx", suivant acte reçu par Maître Van Nigem, notaire à Anvers, le dix mai mil neuf cent trente-huit, publié à l'annexe au Moniteur Belge du vingt-neuf mai suivant, sous le numéro 8.848, transformée en société anonyme suivant acte reçu par Maître Paul Smet, notaire à Anvers, le vingt-neuf décembre mil neuf cent soixante-cinq, publié à l'annexe au Moniteur Belge du quatorze janvier suivant, sous le numéro 1.163, et dont les statuts ont été modifiés à plusieurs reprises et pour la dernière fois, suivant acte reçu par Maître Léon Verbruggen, notaire à Bruxelles, substituant son Confrère Maître Van Winkel, notaire à Anvers, le dix mai mil neuf cent soixante-huit, publié à l'annexe au Moniteur Belge du trente mai suivant, sous le numéro 1298-1.

Ici représentée par :

Monsieur Louis Fassoul, architecte, demeurant à Ixelles, Place Eugène Plagey, numéro 22.

Agissant en vertu des pouvoirs lui délégués par le conseil d'administration de la société suivant acte reçu par Maître Léon Verbruggen, notaire à Bruxelles, substituant son Confrère, Maître Albert Van Winkel, notaire à Anvers, le dix mai mil neuf cent soixante-huit, publié à l'annexe au Moniteur Belge du trente mai mil neuf cent soixante-huit, sous le numéro 1298-2.

Laquelle comparante, représentée comme dit-est, en vue du statut immobilier qui fait l'objet des présentes, nous a requis d'acter ce qui suit :

EXPOSE PREALABLE.

La société comparante est propriétaire du bien immeuble suivant :

COMMUNE DE SCHAEERBEEK.

Une parcelle de terrain à bâtir sise avenue Paul Deschanel, formant l'assiette de deux maisons actuellement démolies ayant porté les numéros 53 et 55 à la dite avenue, ayant d'après titre, un développement de façade de quatorze mètres et une superficie de quatre ares cinquante-six centiares vingt décimètres carrés, cadastrée section D, numéros 1^{m5} et 1^{m6}, pour quatre ares cinquante-six centiares.

ORIGINE DE PROPRIETE.

A ce sujet, il nous a été déclaré ce qui suit :

Ce bien appartient à la société comparante, pour l'avoir acquis de la Société anonyme "Entreprises Générales Gustave Mayné, société anonyme", à Auderghem, suivant acte de vente reçu par nous, André Scheyven, notaire soussigné, le huit mars mil neuf cent soixante-sept, transcrit au troisième bureau des hypothèques à Bruxelles, le dix-sept mars suivant, volume 6.303, numéro 13. Cette dernière société en était propriétaire pour l'avoir acquis de Madame Alice Marie Mathilde Petré, sans profession, veuve de Monsieur Léon Louis Joseph Devillers, à Schaerbeek, suivant acte reçu par nous, André Scheyven, notaire soussigné, et Maître Roger Lambert, notaire à Schaerbeek, le huit mars mil neuf cent soixante-sept, transcrit au troisième bureau des hypothèques à Bruxelles, le dix-sept mars mil neuf cent soixante-sept, volume 6.303, numéro 12.

1.- L'immeuble situé à Schaerbeek, avenue Paul Deschanel, numéro 53, dépendait originellement de la communauté légale qui a existé à défaut de contrat de

mariage entre Monsieur Léon Joseph Petré, en son vivant entrepreneur, et son épouse, Madame Laure Antoinette Doucet, sans profession, à Schaerbeek, savoir :

- a) les constructions, pour les avoir fait ériger de leurs deniers ;
- b) le terrain, pour avoir été acquis par les époux Petré-Doucet de Monsieur Léon Marie Deneubourg, négociant et son épouse, Madame Marie Joséphe Florentine Berthe Rongy, sans profession, à Forest, aux termes d'un acte reçu par le notaire Bauwens à Bruxelles, le quinze novembre mil neuf cent vingt-quatre, transcrit au troisième bureau des hypothèques de Bruxelles, le vingt-huit du même mois, volume 1.035, numéro 34.

2.- L'immeuble situé à Schaerbeek, avenue Paul Deschanel, numéro 55 dépendait de la communauté légale qui a existé entre les époux Petré-Doucet, savoir :

- a) les constructions, pour les avoir fait ériger de leurs deniers ;
- b) le terrain pour l'avoir acquis de la Commune de Schaerbeek, aux termes d'un procès-verbal de vente publique dressé par le Notaire Vuylsteke à Schaerbeek, le onze avril mil neuf cent vingt-quatre, dûment transcrit au bureau des hypothèques compétent.

Monsieur Petré est décédé à Schaerbeek, le dix-sept mai mil neuf cent quarante-sept, laissant pour seule héritière légale et réservataire sa fille issue de son mariage avec Madame Laure Doucet, savoir : Madame Alice Marie Mathilde Petré, veuve de Monsieur Léon Louis Joseph Devillers, à Schaerbeek.

Aux termes d'un acte reçu par le Notaire Georges Gustave Joseph de Streel, résidant à Beauvechain, le dix-neuf juillet mil huit cent nonante-six, Monsieur Petré a fait donation à son épouse pour le cas actuel d'existence d'enfant du mariage, de la plus forte quotité disponible des biens dépendant de sa succession tant meubles qu'immeubles, c'est-à-dire un/quarter en pleine propriété et un/quarter en usufruit de ces mêmes

biens.

Suivant testament dicté au Notaire René Dewever, à Bruxelles, le treize janvier mil neuf cent trente-huit, sans annuler la donation susvisée il a fait un legs de deux cent mille francs à son petit-fils Lucien Devillers.

Madame Laure Antoinette Doucet, veuve de Monsieur Léon Joseph Petré prénommée est décédée intestat à Berchem-Sainte-Agathe, le douze janvier mil neuf cent soixante-cinq, laissant pour seule héritière légale et réservataire sa fille Madame Devillers-Petré, veuve de M. Devillers.

Il résulte de ce qui précède que Madame veuve Devillers-Petré était devenue seule propriétaire de la totalité des biens ci-dessus décrits.

CONDITIONS SPECIALES.

L'acte de notre ministère du huit mars mil neuf cent soixante-sept, formant le titre de propriété de la société comparante, contient notamment la clause suivante, ici littéralement reproduite :

"A ce sujet, il est fait observer que l'acte précité du notaire Bauwens en date du quinze novembre mil neuf cent vingt-quatre ainsi que celui du notaire Vuylsteke du onze avril mil neuf cent vingt-quatre, contiennent les stipulations suivantes,

"ici littéralement reproduites :

"Les constructions à ériger à front de l'avenue Paul Deschanel auront une largeur minimum de six mètres.

"Il est interdit d'y exercer un commerce ou une industrie quelconque sauf en ce qui concerne les maisons à édifier aux angles des rues aboutissant à l'avenue précitée sans cependant que ces maisons puissent avoir un développement de plus de quinze mètres de façade.

"Les façades à front de l'avenue Paul Deschanel

"devront présenter un caractère architectural de
"manière à satisfaire aux stipulations de l'ar-
"ticle 90 du règlement communal sur les bâtisses.

"La hauteur maximum des constructions à ériger
"sur ces lots est limitée à dix-sept mètres sep-
"tante-cinq centimètres mesurée depuis le niveau
"du trottoir jusqu'au faite du toit.

"Les acquéreurs de ces lots ne pourront élever
"de réclamations soit contre la Commune, soit
"contre les autorités supérieures au sujet de l'é-
"gout qui traverse leur propriété.

"En construisant leurs murs de clôture, ils de-
"vront prendre toutes les précautions nécessai-
"res pour ne pas nuire à l'ouvrage susdit.

"En tout temps la Commune ou les autorités su-
"périeures pourront avoir accès à l'égout pour
"les réparations éventuelles ou pourront au be-
"soin ouvrir des tranchées à charge pour elles
"de rétablir les lieux dans leur état primitif.

"Aucune construction ne pourra être érigée au
"droit de l'égout.

"La limite du fond des lots cinq et six, lots
"quinze et seize (du plan) est déterminée par le
"pavement des murs de clôture s'il y en a des
"propriétés sises rue des Côteaux.

"Ces murs étant établis sur sol propre, les ac-
"quéreurs devront s'entendre directement avec
"leur voisin sans l'intervention de la Commune
"ni recours contre elle pour l'acquisition de
"la demi assiette des murs et le règlement de
"la mitoyenneté.

"Les acquéreurs de ces lots devront s'adresser
"à l'administration des Chemins de Fer de l'E-
"tat pour que cette dernière enlève les billes
"leur appartenant qui pourraient se trouver sur
"les lots dont il s'agit.

"De même, ils devront éventuellement s'entendre

"avec les occupants afin qu'ils transplantent les
"arbres fruitiers dont ils seraient propriétaires.
"Ces constructions devront être terminées et en
"état d'habitabilité endéans les vingt mois de la
"date de la vente à peine d'une pénalité de cin-
"quante francs par jour de retard.

"Cette pénalité courra par la seule échéance du
"terme et sans mise en demeure ; elle ne pourra
"sous aucun prétexte être considérée comme com-
"minatoire.

"Toutefois, pour les constructions d'un caractère
"monumental ou d'une importance plus grande qu'
"une maison ordinaire à trois étages, le collège
"pourra sur l'inspection des plans, déterminer un
"délai plus long et en rapport avec la bâtisse
"projetée".

"La société acquéreur sera subrogée aux droits
"et obligations de la société venderesse résul-
"tant des stipulations ci-dessus reproduites,
"pour autant qu'elles soient encore d'applica-
"tion."

Les copropriétaires, titulaires d'un droit réel
dans l'immeuble objet des présentes seront subrogés
dans tous les droits et obligations résultant des
stipulations ci-dessus reproduites, pour autant qu'
elles soient encore d'application.

A ce sujet, il est fait observer :

1°/ Que "le Collège échevinal de la Commune de
Schaerbeek, en séance du dix-sept février mil neuf
cent soixante-sept, a renoncé à la condition limitant
à dix-sept mètres septante-cinq centimètres la hau-
teur d'une construction éventuelle sur le terrain sis
53/55, avenue Paul Deschanel" et a informé la socié-
té comparante de ce qu'

"un projet d'une hauteur de vingt-cinq mètres cin-
"quante centimètres à la corniche et un étage a-
"vec même recul que l'immeuble situé aux numéros

"9 et 11 de la même avenue pourrait être admis.

"Dans cet étage en recul il y a lieu d'incorporer

"les machineries et mécaniques des ascenseurs.

"La profondeur de l'immeuble devra être limitée à

"dix-sept mètres, la zone de cours et jardins entre

"la façade postérieure de l'immeuble avenue Paul

"Deschanel et la rue des Côteaux sera ainsi de plus

"ou moins trente-cinq mètres."

2°/ Que le permis de bâtir en date du dix-neuf janvier mil neuf cent soixante-huit stipule que le constructeur devra

"respecter les dispositions de l'acte de vente vi-

"sant à conserver l'égout qui traverse le terrain ;

"cet égout devenant inaccessible, il y a lieu d'a-

"ménager une cheminée de visite dans le sous-sol."

ACTE DE BASE.

La société comparante a procédé à la démolition des bâtiments se trouvant sur le terrain prédécrit et y a entrepris la construction d'un immeuble à appartements comprenant sous-sol, rez-de-chaussée, huit étages et un neuvième étage dit étage technique, qu'elle se propose de vendre séparément.

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

DIVISION DE L'IMMEUBLE.

En conséquence, elle déclare opérer la division de l'immeuble en appartements et parkings, conformément aux plans et à la description dont question ci-après.

Cette déclaration emporte la création juridique des appartements et parkings, lesquels représenteront autant de biens distincts dont il pourra être disposé

indépendamment l'un de l'autre, comportant chacun le bien lui-même qui constitue une propriété privative et exclusive à laquelle est jointe, d'une manière inséparable à titre d'accessoire en copropriété et indivision forcée, une quotité dans les parties communes et dans le terrain dont l'importance sera déterminée ci-après.

PLANS.

La société comparante a fait établir les plans de l'immeuble dont les exemplaires conformes à ceux qui ont été soumis aux services de l'Urbanisme et autres autorités compétentes et approuvés par eux demeureront ci-annexés après avoir été paraphés par les comparants et nous, notaire.

Ces plans sont :

Le plan numéro 1 : le sous-sol ;

Le plan numéro 3 : le rez-de-chaussée ;

Le plan numéro 4 : l'étage type du premier au huitième étage ;

Le plan numéro 5 : le neuvième étage ou étage technique ;

Le plan numéro 6 : l'étage technique - variante ;

Le plan numéro 7 : le rez-de-chaussée - variante.

DESCRIPTION DES PLANS.

I. SOUS-SOL.

Parties communes : la cage d'escalier, la trémie de l'ascenseur, les couloirs, la cave de la conciergerie, la cabine haute tension, les locaux contenant les compteurs du gaz, de l'eau et de l'électricité, la chaufferie avec sas, le local vide-poubelle avec sas, le local contenant le tank à mazout, la rampe d'accès et l'aire de manoeuvre des parkings.

Parties privatives : Vingt caves numérotées de 1 à 20 et réserve R1.

Les caves et réserve n'ont pas de quotités dans les parties communes de l'immeuble. Elles sont destinées à

dépendre des appartements composant l'immeuble. Nul ne peut être propriétaire d'une cave sans être copropriétaire dans l'immeuble. Les actes de vente détermineront l'interdépendance des caves et appartements.

Sept garages-parkings numérotés GP1 à GP7.

Ces garages-parkings sont délimités par des marques au sol.

Les garages-parkings tant ceux du sous-sol que ceux du rez-de-chaussée peuvent appartenir à des personnes qui ne sont pas propriétaires d'un appartement dans l'immeuble. De même, ils peuvent être donnés en location ou appartenir en jouissance à des personnes qui n'occupent pas un appartement dans l'immeuble.

II. REZ-DE-CHAUSSEE.

Parties communes : l'entrée, le hall, la trémie de l'ascenseur, la cage d'escalier, l'entrée des parkings du rez-de-chaussée, la rampe d'accès vers les parkings du sous-sol, le local destiné à garer les voitures d'enfant, l'aire de manoeuvre des parkings du rez-de-chaussée.

La conciergerie comprenant : un hall avec placard, une salle de bains, un living, une cuisine et une chambre.

Parties privatives :

Un studio ou bureau ou dans la variante un appartement et/ou bureaux. La composition de cet appartement sera déterminée dans l'acte de vente.

Dix garages-parkings numérotés GP^A8 à GP^A12, et GP^B8 à GP^B12.

Ces garages-parkings sont à air libre et délimités par des marques au sol.

III. ETAGE TYPE (du premier au huitième étage).

Parties communes :

Le palier, la cage d'escalier, la trémie de l'ascenseur et l'escalier de secours.

Parties privatives : A gauche en regardant la façade à rue de l'immeuble un appartement type A, comprenant : un hall, un vestiaire, un water-closet, une cuisine avec débarras et vide-poubelle et une terrasse, un living, un dégagement avec placards, une salle de bains, une douche, trois chambres et une terrasse.

A droite en regardant la façade à rue de l'immeuble, un appartement type B, comprenant : un hall, un vestiaire, un water-closet, une cuisine avec débarras et vide-poubelle et une terrasse, un living, un dégagement avec placards, une salle de bains, deux chambres et une terrasse.

IV. ETAGE TECHNIQUE. (neuvième étage).

Parties communes : Le palier, la cage d'escalier, l'accès au toit, la machinerie de l'ascenseur, l'accès au vide-poubelle et l'escalier de secours.

Dans la variante : la conciergerie comprenant : un hall, une chambre avec placard, un living, une cuisine, sas et placard, une salle de bains et une terrasse ; la conciergerie ne possède pas de vide-poubelle privatif, mais a accès au vide-poubelle desservant les appartements A9 et B9.

Parties privatives : Trois appartements ; dans la variante, deux appartements.

Un appartement A9 (à gauche) comprenant : un hall avec placard, une cuisine, un living, une terrasse, un water-closet, une salle de bains et une chambre avec terrasse (si la conciergerie se trouve à l'étage technique, cet appartement disposera de deux chambres avec terrasses).

Un appartement B9 (en façade à droite) comprenant : un hall avec placard, une salle de bains avec water-closet, un coin à dormir, un living, une cuisine et une terrasse.

Dans la variante "conciergerie au rez-de-chaussée" :

Un appartement C9 (à l'arrière à droite) comprenant : un hall, une chambre, un living avec terrasse, une cuisine, une salle de bains, un sas et un water-closet. Cet appartement ne comporte pas de vide-poubelle privatif. Il aura accès au vide-poubelle desservant les appartements A9 et B9.

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

Les appartements et garages-parkings appartiendront en propriété privative et exclusive à leurs propriétaires respectifs qui, en même temps, seront propriétaires des parties communes y rattachées comme accessoires dans les proportions suivantes exprimées en millièmes :

| | | <u>Variante :</u> |
|--|----------------------------|-------------------|
| 1) Garage-parking au sous-sol | : 0,50/1000 x 7 = 3,5/1000 | 3,5/1000 |
| 2) Garage-parking au rez-de-chaussée | 0,25/1000x10= 2,5/1000 | 2,5/1000 |
| 3) Studio ou bureau au rez-de-chaussée | 28/1000 x 1 = 28/1000 | .. |
| Grand bureau ou ap- partement rez-de-chaussée | -- | 52/1000 |
| 4) Appartement type A | 58/1000 x8 = 464/1000 | 464/1000 |
| 5) Appartement type B | 52/1000 x8 = 416/1000 | 416/1000 |
| 6) Appartement A9 | 33/1000 x1 = 33/1000 | 33/1000 |
| Agrandi | -- | 36/1000 |
| 7) Appartement B9 | 26/1000 x1 = 26/1000 | 26/1000 |
| 8) Appartement C9 | 27/1000 x1 = 27/1000 | -- |
| | 1000/1000 | 1000/1000 |

CONSTITUTION DE SERVITUDES.

La division de l'immeuble peut entraîner l'existence d'un état de choses constitutif de servitudes si les fonds avaient appartenu à des propriétaires différents.

Le présent acte de base ayant opéré la division juridique de la propriété, ces servitudes prendront effectivement naissance, de plein droit, dès la pre-

mière vente d'un élément privatif de l'immeuble à un tiers ; elles trouvent leur origine dans la destination du père de famille consacrée par les articles 692 et suivants du Code Civil ou dans la convention des parties.

Il en est ainsi notamment :

Des vues qui pourraient exister d'un local sur l'autre ;

Des communautés des descentes d'eau pluviale ou résiduaire, d'égouts et autres ;

Du passage des canalisations et conduites de toute nature ;

Du passage sur les terrasses arrières des appartements vers l'escalier de secours, en cas de nécessité.

Des aéra et gaines ;

Et de façon générale, de toutes les communautés et servitudes entre les diverses parties privatives ou entre celles-ci et les parties communes qui révéleront les plans de l'immeuble, l'état ou l'usage des lieux.

En outre, afin de faciliter l'accès à l'égout qui traverse le bien objet des présentes, et dont il est question au titre des servitudes, il sera construit dans l'aire de manoeuvre des garages-parkings du sous-sol une cheminée de visite.

REGLEMENT GENERAL DE COPROPRIETE.

Observations préliminaires.

1.- Les paragraphes "Conditions et charges", "Prix de l'entreprise - hausse éventuelle", "Taxe de bâtisse", "Raccordement - compteurs" repris au présent règlement général de copropriété sont, contrairement à ce qui est stipulé aux quatre premiers aliéna du chapitre II "Nature du contrat d'entreprise" du cahier général des charges, d'application pour les acquéreurs qui ont signé un contrat d'option avant le

premier janvier mil neuf cent soixante-huit.

2.- Les paragraphes "Conditions et charges", "Prix de l'entreprise - hausse éventuelle", "Taxe de bâtisse", "Raccordement - compteurs" repris au présent règlement général de copropriété et les deux derniers alinéas du paragraphe 3° "Servitudes - Travaux publics - Plantations" du chapitre V "Obligations de l'entrepreneur" du cahier général des charges, ainsi que le paragraphe 6° "chauffage" du même chapitre V, ne sont pas d'application pour les acquéreurs qui ont signé un contrat d'option durant la période comprise entre le premier janvier mil neuf cent soixante-huit et le premier juin mil neuf cent soixante-huit portant la mention "Nouvelle formule, pas d'indexation". Dans ce cas l'indexation partielle prévue au deuxième alinéa du chapitre II "Nature du contrat d'entreprise" du cahier général des charges n'est également pas d'application.

3.- Les paragraphes "Conditions et charges", "Prix de l'entreprise - hausse éventuelle", "Taxe de bâtisse", "Raccordements - compteurs" repris au présent règlement général de copropriété et les deux derniers alinéas du paragraphe 3° "Servitudes - Travaux Publics - Plantations" du chapitre V "Obligations de l'entrepreneur" du cahier général des charges, ainsi que le paragraphe 6° "Chauffage" du même chapitre V, ne sont pas d'application pour les acquéreurs qui ont signé un contrat d'option après le premier juin mil neuf cent soixante-huit portant la mention "Nouvelle formule prix d'achat = Prix de livraison". Dans ce cas, le chapitre II "Nature du contrat d'entreprise" du cahier général des charges sera d'application.

SECTION I : PRINCIPE.

Dans le but de conjurer toutes les difficultés et contestations qui pourraient surgir entre les futurs propriétaires de l'immeuble, dans les rapports de voisinage et de copropriété, la société comparante a éta-

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

Par le seul fait d'être devenu propriétaire ou ayant droit à un titre quelconque d'une partie de l'immeuble, le nouvel intéressé sera subrogé de plein droit dans tous les droits et obligations qui résultent de ce règlement de copropriété et des décisions régulièrement prises par les assemblées générales.

Un exemplaire de ce règlement de copropriété signé "ne varietur" par le représentant de la société comparante et nous, notaire, demeurera ci-annexé, pour faire partie intégrante du présent acte et sera enregistré avec lui.

Lors de toute mutation en propriété ou en jouissance ayant pour objet les éléments privatifs de l'immeuble, tous actes translatifs ou déclaratifs de propriété ou de jouissance, en ce compris les baux, devront contenir la mention expresse que le nouvel intéressé a une parfaite connaissance de l'acte de base et du règlement général de copropriété y annexé, objet des présentes, et qu'il est subrogé dans tous les droits et obligations qui en résultent, ainsi que dans ceux résultant des décisions régulièrement prises par les assemblées générales des copropriétaires.

SECTION 2 : DEROGATIONS - EXTENSIONS.

Par dérogation ou extension des clauses stipulées dans le règlement, il est stipulé et entendu ce qui suit :

CONDITIONS ET CHARGES.

Les acquéreurs des quotités du bien immobilier (terrain et/ou constructions érigées) sont tenus de prendre à leur compte les conditions de servitudes actives et passives, apparentes ou occultes, continues

et discontinues qui grèvent ce terrain et/ou l'immeuble, ainsi que le paiement, d'après les quotités respectives, de toutes les fournitures et travaux exécutés (nouveaux et/ou réparations), ou à exécuter directement et indirectement par les autorités publiques quelconques et/ou la société anonyme Entreprises Amelinckx, aux trottoirs, zones de recui, bordures, éclairage public et/ou privé, nouvelles voiries, nouveaux pavages et asphaltages privés et de la rue, nouveaux égouts et caetera et cela depuis la date d'introduction de la demande d'autorisation de bâtir.

Si la société anonyme "Entreprises Amelinckx" a été amenée à faire l'avance et/ou paiement pour compte des propriétaires futurs de ces quotités les acquéreurs s'engagent dès à présent à rembourser ces avances et/ou paiements, d'après leurs quotités respectives.

Les parties privatives avec leurs quotités dans les parties communes, dont le terrain, dans l'immeuble, objet du présent acte, seront vendues aux acquéreurs avec toutes les servitudes actives et passives, apparentes et occultes, continues et discontinues qui peuvent en dépendre ou y être rattachées.

Les clauses et conditions et obligations stipulées dans le cahier des charges et dans le règlement général de copropriété sont applicables pour les acquéreurs et leurs ayants droit.

Les clauses de ce règlement, dans lesquelles la société anonyme "Entreprises Amelinckx" pourrait avoir un intérêt quelconque, entr'autres les articles trente et un, trente-sept et quarante-neuf, ne peuvent être modifiées sans le consentement écrit de la société comparante.

PRIX DE L'ENTREPRISE "HAUSSE EVENTUELLE".

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

Une fois fixé, le prix de l'entreprise reste in-
changé, quels que soient les frais que l'entrepreneur
aura à supporter pour l'exécution du travail, et ce,
conformément aux conditions du marché. À l'exception
toutefois des causes accidentelles comme :

- hausses des taxes de facture et autres taxes
assimilées aux timbres, frais d'enregistrement, hono-
raires des notaires, ainsi que chaque hausse des sa-
laires des ouvriers (y compris les charges sociales
et le bénéfice normal de l'entrepreneur) ;

- la hausse des salaires sera suffisamment prou-
vée par le fait même du paiement de la hausse par la
société anonyme "Entreprises Amelinckx" qui peut é-
tre justifié par cette dernière par des états de sa-
laires et par toutes les pièces de comptabilité dans
le sens le plus étendu ; elle sera due depuis le jour
du compromis d'option.

Pour pouvoir fixer l'augmentation des prix con-
venus, il est stipulé que dans le prix de l'entrepri-
se, c'est-à-dire, le prix de la construction, abstrac-
tion faite de la valeur des quotités du terrain, les
salaires interviennent pour quarante-cinq pour cent.

Il est souligné que ces augmentations de salai-
res ne s'appliquent pas uniquement aux augmentations
conventionnelles (suite par exemple aux accords syn-
dicaux), mais également aux augmentations spéciales
payées par l'entrepreneur et qui entr'autres pourront
être la conséquence d'un manque de main-d'oeuvre.

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

TAXE DE BÂTISSE.

La taxe communale de bâtisse, également appelée
taxe sur le volume et dont le taux peut varier pour

chaque commune, due pour la construction de l'immeuble objet du présent acte, sera à charge des acquéreurs d'appartements et autres parties privatives et cela en proportion du nombre de leurs quotités dans les parties communes. Cette façon de calculer est arrêtée irrévocablement et forfaitairement et les acquéreurs ne pourront pas la contester, même si le cubage de leur construction n'est pas proportionnel aux quotités dans les parties communes.

Si la société anonyme "Entreprises Amelinckx" avait déjà effectué le paiement de cette taxe en tout ou en partie, les acquéreurs devront rembourser leur quote-part, fixée comme exposé ci-dessus, à la société anonyme "Entreprises Amelinckx" à première demande.

APPARTEMENTS.

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

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

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

d) Les locaux privatifs du rez-de-chaussée peuvent être réservés à l'habitation et/ou à l'exercice de professions libérales et/ou à des bureaux sans limitation de personnel. Ces critères sont laissés uniquement à l'appréciation de la société anonyme "Entreprises Amelinckx".

La société anonyme "Entreprises Amelinckx" se réserve la faculté de modifier l'esthétique extérieure du rez-de-chaussée, selon sa destination. (Modifications éventuelles des vitrines, châssis et entrée ainsi que le revêtement extérieur, jusqu'au culot des loggias avant, pendant et/ou après exécution). Suivant la destination, pour ce rez-de-chaussée, une publicité lumineuse est autorisée à l'intérieur des vitrines.

USAGE DES DROITS DE PROPRIETE.

En dérogation à l'article onze, paragraphe un, du règlement général de copropriété, ceux qui exercent une profession libérale dans les appartements sont autorisés à placer à la façade une plaque de cuivre de cinq centimètres sur trente centimètres maximum.

RESERVE DE MITOYENNETE.

La société comparante "Entreprises Amelinckx" se réserve le droit réel de mitoyenneté portant sur les murs de pignon et de clôture à édifier à cheval sur les limites séparant le terrain, partie commune, des fonds limitrophes.

Cette réserve a uniquement pour but de permettre à la dite société "Entreprises Amelinckx" de toucher à son profit exclusif, l'indemnité qui serait due par les constructeurs sur les terrains voisins qui voudront ou voudraient faire usage de ces murs.

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

Si pour un motif quelconque, l'intervention des propriétaires des parties communes était jugée souhaitable pour assurer la perfection de l'opération, ils devront prêter gracieusement tous concours dès qu'ils seront requis, sous peine de dommages et intérêts.

GESTION.

Par dérogation à l'article vingt-sept du cahier général des charges, règlement général de copropriété, il est expressément convenu et accepté que la gestion de l'immeuble sera assurée par la société anonyme "En-

entreprises Amelinckx" ou par une société ou une personne à désigner par elle, durant une période de dix ans, à partir de l'achèvement de l'immeuble.

Cette administration comprend entre autres toutes les attributions qui, en vertu du règlement de copropriété, ressortent des fonctions du syndic. Ainsi chaque propriétaire sera tenu pendant ce terme de dix ans de fournir à la société anonyme "Entreprises Amelinckx" et/ou à la personne ou société indiquée par elle, sa part contributive dans les frais et charges communes, y compris la rémunération normale pour l'exécution de l'administration.

Les décomptes seront établis par le syndic tous les semestres et ce, contrairement aux dispositions de l'article trente et un du règlement général de copropriété.

Une provision pour fonds de roulement du syndic dont le montant sera fixé par ce dernier devra être versée par chaque copropriétaire avant l'occupation de l'appartement dont il est propriétaire.

L'assemblée générale des propriétaires peut désigner deux commissaires chargés de la vérification de toutes les pièces, tous les décomptes, bilans, et caetera, ayant trait à la gestion de l'immeuble. Le contrôle doit être fait dans les bureaux du gérant désigné. (Syndic).

Les gérants désignés seuls peuvent de leur côté renoncer à cette gestion à la fin de chaque année moyennant préavis de trois mois.

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

SERVICE DES EAUX.

1. Les abonnements au service des eaux, tant pour

les parties privatives de la bâtisse que pour les parties communes, sont souscrites en commun par les propriétaires.

2. Le gérant souscrit ou renouvelle les demandes d'abonnement au nom des copropriétaires.

3. Tous les avis de paiement seront envoyés au gérant, sauf le cas échéant ceux relatifs à des parties privatives alimentées par des compteurs distincts appartenant au service des Eaux.

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

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

CHEMINES DECORATIVES.

Les manteaux de cheminées peuvent uniquement être placés par des firmes agréées par la société anonyme "Entreprises Amelinckx".

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

CANALISATIONS.

Les tuyaux d'écoulement, les conduites d'électricité, d'eau, de gaz, les canalisations diverses, é-

gouts, et caetera, pourront traverser les caves, garages-parkings et autres locaux privatifs en longeant les parois des plafonds, murs et/ou dans le sol.

Les usagers ou propriétaires de celles-ci n'ont de ce chef aucun droit à une indemnité et devront donner libre accès pour y effectuer les cas échéant, toutes réparations.

ASSURANCES.

1. La société anonyme "Entreprises Amelinckx" a toute liberté de décision pour la souscription des assurances obligatoires ainsi que pour la souscription ou la non souscription des assurances non-obligatoires qui lui sembleraient utiles par rapport à l'immeuble à tous égards.

2. Les assurances relatives à l'immeuble seront ou sont souscrites aux conditions les plus favorables possibles et auprès de Compagnies de premier ordre par la société anonyme "Entreprises Amelinckx". La communauté des copropriétaires est tenue de continuer les assurances ainsi souscrites, et d'en payer les primes. Les copropriétaires qui auraient besoin d'avenants hypothécaires à la police "incendie" auront le droit de se les faire délivrer sans devoir attendre que les polices soient transférées à la communauté.

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

Le premier alinéa de l'article quarante (page quinze) du cahier général des charges (règlement général de copropriété, chapitre trois) est supprimé et remplacé par le texte suivant :

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

"Toutefois, il sera obligé de contracter cette
"assurance complémentaire par l'entremise des cour-
"tiers d'assurance s'étant occupé de la réalisation
"des polices originaires, dans le cas où il aurait
"fait effectuer dans sa propriété privative des
"travaux ayant augmenté la valeur de cette proprié-
"té privative."

BAIL EMPHYTHEOTIQUE.

Dans le cas où la Régie de l'Electricité exige-
rait une cabine de transformation du courant électri-
que, la société anonyme "Entreprises Amelinckx" né-
gociera pour son compte et pour le compte des proprié-
taires, les conditions d'établissement de cette cabi-
ne et mettra à la disposition de la Régie intéressée,
le local nécessaire à cette fin.

La société anonyme "Entreprises Amelinckx" est
habilitée à signer tout acte à cette fin, notamment
un bail emphythéotique aux conditions d'usage, man-
dat irrévocable lui étant conféré à cette fin par les
copropriétaires.

La cabine de haute tension construite aux sous-
sols et indiquée parmi les parties communes de l'im-
meuble ne peut être utilisée par les copropriétaires.
Cette cabine doit être réservée à la Régie de l'Elec-
tricité qui en a la disposition totale et exclusive.

La société anonyme "Entreprises Amelinckx" se ré-
serve le droit de modifier l'emplacement de cette ca-
bine et locaux compteurs, même en empiétant sur les
parties communes. Il en est de même pour la chauffe-
rie et ses tanks à mazout, locaux vide-poubelles et
leurs sas, les aéras et les caves privatives.

CAVES.

Aussi longtemps que les caves ne sont pas vendues, elles restent la propriété privative de la société anonyme "Entreprises Amelinckx" et ce, pour un délai maximum de vingt ans, à partir de ce jour. Après ce terme, les caves non vendues deviendront propriété commune de l'immeuble.

La société anonyme "Entreprises Amelinckx" se réserve la faculté de modifier en plus ou en moins le nombre des caves, même en empiétant sur les couloirs communs.

EMPLACEMENTS POUR VOITURES D'ENFANTS ET VELOS.

La société anonyme "Entreprises Amelinckx" se réserve la jouissance de ces locaux, parties communes, pendant une durée de vingt ans.

Elle mettra ces locaux à la disposition de la copropriété gratuitement pendant cette période, mais elle pourra y mettre fin à tout moment, sans préavis et sans devoir fournir de justifications.

CONSTRUCTION.

Au chapitre V, 7° "Construction" du cahier général des charges, il faut lire :

"En ce qui concerne l'exécution de la construction, les plans et indications sont annexés à l'acte de base, à titre indicatif."

MODIFICATIONS EN COURS DE CONSTRUCTION.

a) En cours de construction, la société anonyme "Entreprises Amelinckx" se réserve le droit d'apporter des modifications à la disposition intérieure des locaux privatifs par rapport à la description et aux plans annexés au présent acte, soit avant la vente, de sa propre autorité, ou après la vente, à la demande d'acquéreurs avec leur accord même en empiétant sur les parties communes.

Les accès entre parties privatives et les parties communes pourront être modifiés, changés de place, augmentés ou diminués en nombre par simple décision de la société anonyme "Entreprises Amelinckx" et

ce, sans recours contre elle ni indemnités.

Ce même droit est reconnu à l'architecte de l'immeuble qui pourra toujours apporter les changements qu'il jugera utiles ou nécessaires.

b) Si des locaux sont modifiés, la société anonyme "Entreprises Amelinckx" devra opérer entre les nouveaux locaux constitués, une nouvelle répartition des quotités dans les parties communes attribuées aux locaux privatifs.

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

d) La société comparante se réserve le droit d'ajouter tous conduits de fumée, gaines de ventilation, canalisations, en passant par les parties communes et/ou le long des façades postérieures.

e) Si la société anonyme "Entreprises Amelinckx" devenait propriétaire des biens immeubles contigus, il est expressément prévu que les accès carrossables dépendant du présent complexe immobilier pourront, sur sa simple décision desservir les garages et parkings qui pourraient se trouver dans ces biens immeubles contigus.

Tous les frais résultant d'un établissement de servitude de passage seront à charge de la société anonyme "Entreprises Amelinckx". Les frais d'entretien seront équitablement répartis entre tous les copropriétaires des garages et parkings. Mandat exprès est donné à la dite société "Entreprises Amelinckx" afin de signer tous actes à cet effet.

f) Il est toujours permis de réunir en un seul appartement deux appartements d'un même niveau ou de réunir deux appartements de niveau différent, mais en se touchant par le plancher et plafond de façon à former un appartement duplex ; dans ces deux cas, les quotités attachées aux deux appartements réunis seront additionnées.

Si l'exercice d'une profession libérale dans l'immeuble entraînait de nombreuses visites de personnes utilisant l'ascenseur, le titulaire de la profession libérale devrait s'entendre avec le gérant pour fixer, par un forfait, l'indemnité à payer à la communauté résultant de cet usage intensif d'une chose commune.

PRISE DE POSSESSION VAUT LIVRAISON.

Si, en opposition avec les conditions qui précèdent, l'acquéreur prend possession de l'appartement sans remise des clés, que la chose soit faite naïvement, par ruse ou par force, l'occupation, même temporaire, emporte agrégation et dégage la société vendeuse des obligations fixées pour la réception, qui seront censées avoir été accomplies, ce qui sera constaté unilatéralement dans ce cas par la société vendeuse.

Cette constatation sera faite par ministère d'huissier, la signification de ce constat à l'acquéreur couvre la société vendeuse des obligations, en ce qui concerne cette réception, de toutes les garanties décrites au Descriptif des Matériaux à l'exclusion de la responsabilité décennale conformément à l'article 1792 du Code Civil.

Si au moment de la prise de possession illégale, l'acquéreur n'avait pas entièrement payé le prix en principal et en accessoires de son appartement, la société vendeuse pourra demander la résolution de la vente ou prendre toutes mesures conservatoires.

ANTENNE DE TELEVISION ET TELEPHONE SANS FIL.

a) Une seule antenne collective est admise. Si pendant l'achèvement de l'immeuble, la société anonyme "Entreprises Amelinckx" faisait placer par des tiers une antenne collective pour radio et télévision, les acquéreurs reprendront cette antenne aux conditions stipulées par la dite société "Entreprises Amelinckx".

b) La société anonyme "Entreprises Amelinckx" et/ou l'installateur reconnu, a le droit de raccorder les immeubles voisins à l'antenne de l'immeuble, objet du présent acte de base, si ce dernier bien était une cause de difficultés de réception normale radio et télévision pour les immeubles voisins.

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

c) En cas d'érection par la société anonyme "Entreprises Amelinckx" d'un ou de plusieurs immeubles sur les terrains voisins, l'antenne de l'immeuble, objet du présent acte de base, pourra être utilisée par ces immeubles, ceci moyennant adaptation, si nécessaire, de l'antenne. Dans ce cas, les frais d'entretien de l'antenne seront partagés entre les divers immeubles raccordés à l'antenne, ceci en fonction du nombre d'appartements par immeubles.

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

RETARD DE PAIEMENT.

En cas de retard de paiement, il est convenu expressément, dès à présent, de fixer une indemnité transactionnelle d'un franc pour cent d'intérêt par mois, de plein droit et sans mise en demeure préalable, par l'application de l'article 1152 du Code Civil, au profit de l'entrepreneur, tout mois commencé étant compté pour un mois entier, net d'impôts, depuis l'exigibilité jusqu'au règlement, cet intérêt courant de plein droit.

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

Au cas où la société anonyme "Entreprises Amelinckx," pour une raison de facilité, déciderait la construction du présent complexe par fractions, les tranches de paiement seront dues en fonction de l'état d'avancement de chaque fraction.

RACCORDEMENTS-COMPTEURS.

Les raccordements extérieurs et intérieurs de l'eau, du gaz et de l'électricité et aux égouts, ainsi que les compteurs et les compteurs d'eau chaude, sont à la charge de la copropriété au prorata des quotités respectives de chaque propriétaire. Si la Régie de l'Electricité impose le confort électrique, ce supplément sera supporté par chaque copropriétaire. Il en sera de même si la société anonyme "Entreprises Amelinckx" seule décidait cette amélioration.

LOCAUX COMPTEURS ET EVENTUELLEMENT TELEPHONE EN CAVES.

Si ces locaux ne recevaient pas leur destination primitive, c'est-à-dire, l'installation des compteurs, (eau, gaz, électricité), ils seraient la propriété de la société anonyme "Entreprises Amelinckx", sans quotités dans les parties communes, idem pour le téléphone en caves.

GARAGES-PARKINGS, EMBLACEMENT POUR VEHICULE AUTOMOTEUR.

Chaque propriétaire d'un emplacement pour véhicule automoteur est tenu de parquer son véhicule dans l'axe de son emplacement. Les portières des véhicules peuvent en cours de leur ouverture, déborder sur l'emplacement voisin, et uniquement à cette occasion, et pour autant que cette manoeuvre n'occasionne aucun dégât au véhicule parké sur l'emplacement voisin. La dite société "Entreprises Amelinckx" se réserve la faculté de fermer et/ou de couvrir un ou les garages-parkings.

Les "Entreprises Amelinckx" se réservent la faculté de diminuer ou d'augmenter le nombre d'emplacements pour voitures. Dans ce cas, le nombre initial de quotités relatif à ces emplacements restera identique et sera, éventuellement à partager entre le nouveau nombre d'emplacements.

ASCENSEURS.

Le dernier étage en recul n'est pas desservi par ascenseur. Les deux ascenseurs desservent les caves.

CHAUFFAGE.

La société anonyme "Entreprises Amelinckx" se réserve la faculté d'établir le chauffage et eau chaude en fuel léger et/ou fuel lourd et/ou gaz naturel.

RESERVE DE SERVITUDE.

La société anonyme "Entreprises Amelinckx" se réserve la faculté de créer sur la totalité ou une partie des toitures une servitude de jouissance qui ne pourra s'exercer qu'au profit des appartements contigus, sans modifications de quotités.

CONDUITS DE FUMEE ET DE VENTILATION.

La société anonyme "Entreprises Amelinckx" se réserve la faculté de placer des conduits de fumée et/ou de ventilation spéciaux dans les aéras, à travers les parties communes ou le long des façades et ce, à l'usage exclusif de certaines parties privées déterminées, et ce, aux endroits déterminés par

la dite société "Entreprises Amelinckx" et par elle seule.

DEMEMAGEMENTS, AMENAGEMENTS, ENTRETIENS, ET CAETERA.

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

INCENDIE.

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

Les terrasses devront en tout temps être dégagées de façon à permettre l'accès à l'éventuel escalier de secours.

ANNEXES.

Les présentes ainsi que les documents annexés forment ensemble l'acte de base de l'immeuble dont il s'agit. Ils se complètent et forment un tout ; ils doivent se lire et s'interpréter les uns en fonction des autres. Tous les propriétaires, usufruitiers, nu-propriétaires, locataires, usagers, occupants et/ou autres ayants droit de l'immeuble, seront tenus de s'y conformer.

ELECTION DE DOMICILE.

Pour l'exécution des présentes, la société comparante élit domicile en son siège de Bruxelles, 20 A, Boulevard Général Wahis, à Schaerbeek.

FRAIS.

Tous les frais, droits et honoraires résultant du présent acte sont à charge de la société comparante ; les acquéreurs d'appartements, garages et autres locaux privés ont droit à une copie sur papier non timbré du présent acte.

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

DONT ACTE.

Fait et passé à Bruxelles.

Lecture faite de ce contrat. Sa qualité, a été
gué avec nous, notaire.

(Suivent les signatures).

Enregistré le 19 avril 1963 à Bruxelles, premier
bureau de l'enregistrement, volume 43, folio 54, case
19. Quinze rôles, un renvoi.

Reçu cent cinquante francs.

Le Receveur a/l. (signé) A. SCHINDEN.