

ENTREPRISES AMELINCKX

Société Anonyme

Rue Dambrugge, 306

ANVERS

ACTE DE BASE

du Bloc DEUX

d'un complexe immobilier

à appartements multiples

sis à **EVERE**

à l'angle de la Place Saint Vincent et de la rue du Bon Pasteur

dressé par le notaire

Etienne TAYMANS

3, rue Henri Van Hamme

EVERE - Bruxelles 14

L'AN MIL NEUF CENT SOIXANTE-NEUF.
LE VINGT-NEUF AOUT.

Par devant Nous, *Etienne TAYMANS*, notaire
de résidence à Evere-Bruxelles.

ONT COMPARU :

1^o) *Monsieur Renaat Frans BLYWEERT*,
administrateur de société, né à Huizingen, le
dix mars mil neuf cent trente-deux, veuf en pre-
mières nocces de Madame Bernadette de Neu-
bourg et époux en secondes nocces de Madame
Jeanine Jacqueline LARCIER, dont il est con-
tractuellement séparé de biens et avec laquelle
il demeure à Bruxelles, 10, square Marguerite.

Monsieur et Madame Blyweert-Larcier sont
mariés sous le régime de la séparation des biens
pure et simple aux termes de leur contrat ave-
nu le vingt-trois janvier mil neuf cent soixante-
sept devant le notaire Guy Wackers à Molen-
beek-Saint-Jean.

2^o) *La Société Anonyme « ENTREPRISES
AMELINCKX »* dont le siège social est établi
à Anvers, 306-308 Dambruggestraat (inscrite au
Registre du Commerce d'Anvers sous le numéro
168.545).

Issue de la transformation de la Société de
Personnes à Responsabilité Limitée « ENTRE-
PRISES AMELINCKX » suivant acte avenü le
vingt-neuf décembre mil neuf cent soixante-
cinq devant le notaire Paul Smet à Anvers,

publié aux annexes au *Moniteur Belge* du qua-
torze janvier mil neuf cent soixante-six sous le
numéro 1163, cette dernière société constituée
originaiement sous la forme de Société de Per-
sonnes à Responsabilité Limitée et sous la rai-
son sociale de « ENTREPRISES GENERALES
FRANCOIS AMELINCKX » suivant acte passé
devant le notaire Van Migen à Anvers le dix mai
mil neuf cent trente-huit, publié aux annexes
au *Moniteur Belge* du vingt-neuf mai mil neuf
cent trente-huit sous le numéro 8848 et dont
l'ancienne raison sociale a été changée en la rai-
son sociale actuelle suivant acte passé devant le
notaire Van Winckel à Anvers le vingt-quatre
mars mil neuf cent cinquante-huit, publié aux
annexes au *Moniteur Belge* du douze avril
mil neuf cent cinquante-huit sous le numéro
7117.

Ici représentée par Monsieur Renaat Frans
BLYWEERT, comparant sub 1, son administra-
teur-délégué, agissant tant en vertu des disposi-
tions de l'article 16 des statuts qu'aux termes
des pouvoirs lui délégués par le conseil d'admi-
nistration en suite d'un acte avenü le dix mai
mil neuf cent soixante-huit devant Maître Léon
Verbruggen, notaire de résidence à Bruxelles,
publié aux annexes au *Moniteur Belge* du tren-
te mai mil neuf cent soixante-huit numéro
1298-2.

Lesquels comparants, en vue du statut immo-
bilier qui fait l'objet des présentes, nous ont re-
quis d'acter ce qui suit :

CHAPITRE I

EXPOSE PREALABLE

SECTION I

Monsieur Renaat Frans Byweert comparant
sub 1^o est propriétaire du bien ci-après décrit :

COMMUNE D'EVERE

Un terrain à bâtir sis à l'angle de la rue du
Bon Pasteur et de la place Saint-Vincent, cadas-
tré section A n^o 98 E/3 (partie) contenant en
superficie d'après mesurage un hectare quaran-
te-deux ares vingt-cinq centiares (1 ha 42 a
25 ca).

PLAN

Tel au surplus que le dit terrain se trouve
repris et figuré sur un plan avec procès-verbal

de mesurage qu'en a dressé le vingt et un février
mil neuf cent soixante-six Monsieur Vital
Decourt, géomètre expert immobilier, demeu-
rant à Machelen, chaussée de Buda n^o 10, lequel
plan est demeuré annexé à un acte reçu le qua-
torze novembre mil neuf cent soixante-six par
le notaire Etienne Taymans à Evere-Bruxelles.

ORIGINE DE PROPRIETE

Monsieur Renaat Frans Blyweert est proprié-
taire du bien ci-dessus décrit pour lui avoir été
adjudgé dans une vente publique tenue à la re-
quête de la Commune d'Evere et clôturée suivant
procès-verbal dressé le quatorze novembre mil

neuf cent soixante-six par le notaire Etienne Taymans à Evere-Bruxelles, transcrit au troisième bureau des Hypothèques à Bruxelles le douze décembre mil neuf cent soixante-six, volume 6254 n° 4.

La Commune d'Evere était propriétaire du dit terrain pour l'avoir acquis :

Partie de a) Monsieur Léonard Séraphin, Quetstroey, industriel, époux de Madame Agnès De Sloovere, demeurant à Schaerbeek, b) Monsieur Jules François Joseph Quetstroey, époux de Madame Madeleine De Schrijver, demeurant à Schaerbeek et c) Madame Marie Anna Jeanne Quetstroey, sans profession, épouse de Monsieur Louis Grietens, industriel, demeurant à Schaerbeek, aux termes d'un acte avenant le trois novembre mil neuf cent cinquante-trois devant Monsieur Frans Guillaume, Bourgmestre de la Commune d'Evere, transcrit au troisième bureau des Hypothèques à Bruxelles le treize novembre suivant, volume 4354 n° 18.

Les conjoints Quetstroey prénommés étaient propriétaires de cette partie de terrain pour avoir été acquise de l'association sans but lucratif « MAISON DU BON PASTEUR » à Evere par leurs Parents Monsieur Henri Quetstroey et son épouse Madame Marie Thérèse Merlin, à Schaerbeek, aux termes d'un acte avenant le vingt-trois octobre mil neuf cent trente et un devant Maître Edgard Van Beneden, notaire à Schaerbeek, transcrit au troisième bureau des Hypothèques à Bruxelles le vingt et un novembre suivant, volume 1952 n° 12.

Monsieur et Madame Henri Quetstroey-Merlin sont respectivement décédés ab intestat, lui le quatre juillet mil neuf cent trente-six à Schaerbeek, et elle le deux septembre mil neuf cent quarante huit à Schaerbeek laissant pour seuls et uniques héritiers et représentants légaux leurs trois enfants issus de leur union, étant Messieurs Léonard et Jules Quetstroey et Madame Grietens-Quetstroey, tous trois prénommés.

Partie de Monsieur Frans Van Halle et de son épouse Louise Hendrickx, demeurant à Evere, aux termes d'un jugement d'expropriation pour cause d'utilité publique rendu par Monsieur le Juge de Paix du deuxième Canton de Schaerbeek, en date du dix-neuf juin mil neuf cent cinquante-trois, transcrit au troisième bureau des Hypothèques à Bruxelles le trente juin mil neuf cent cinquante-trois, volume 4312 n° 27.

Monsieur et Madame Frans Van Halle-Hendrickx étaient propriétaires de cette partie de terrain pour en avoir fait l'acquisition sous plus grande contenance dès avant mil neuf cent vingt-huit.

Partie de 1°) Monsieur Frans Loens, demeurant à Evere et de 2°) Madame Marie-Louise Loens, épouse de Monsieur Michel Van Steenberghe à Evere aux termes d'un jugement d'ex-

propriation pour cause d'utilité publique rendu le dix-neuf juin mil neuf cent cinquante-trois par Monsieur le Juge de Paix du deuxième Canton de Schaerbeek, transcrit au troisième bureau des Hypothèques à Bruxelles le trente juin mil neuf cent cinquante-trois, volume 4312 n° 26.

Ce bien appartenait originairement à Monsieur Pierre Joseph Loens et à son épouse Madame Marie Van Mulder, à Evere, dès avant mil neuf cent douze.

Madame Maria Van Mulder, épouse de Monsieur Pierre Joseph Loens, avec lequel elle se trouvait mariée sous le régime de la communauté légale à défaut de contrat de mariage, est décédée intestat le vingt-huit octobre mil neuf cent quinze, laissant, sous réserve des droits en usufruit revenant à son époux survivant, ses trois enfants Monsieur Alphonse Loens, Monsieur Frans Loens et Madame Marie-Louise Loens, épouse de Monsieur Michel Van Steenberghe.

Monsieur Pierre Joseph Loens, veuf non remarié de Madame Marie Van Mulder est décédé à son tour intestat le dix octobre mil neuf cent vingt-neuf, laissant pour seuls héritiers légaux ses trois enfants prénommés.

Monsieur Alphonse Loens, célibataire, est décédé intestat le vingt-huit novembre mil neuf cent vingt-neuf, laissant pour seuls héritiers légaux, chacun à concurrence de moitié son frère Monsieur Frans Loens et sa sœur Madame Marie-Louise Loens, épouse de Monsieur Michel Van Steenberghe.

Partie de Monsieur Edmond Hubert Hendrickx et de son épouse Madame Marie De Koster, tous deux sans profession, demeurant à Evere, aux termes d'un acte avenant le vingt décembre mil neuf cent cinquante et un devant Monsieur Franz Guillaume, Bourgmestre de la Commune d'Evere, transcrit au troisième bureau des Hypothèques à Bruxelles le neuf janvier mil neuf cent cinquante-deux, volume 4130 n° 18.

Monsieur et Madame Edmond Hendrickx-De Koster étaient propriétaires de cette partie de terrain pour leur avoir été adjugée sous plus grande contenance dans une vente publique clôturée le sept décembre mil neuf cent vingt-cinq par le ministère du notaire Prosper Hubert Delzaert, ayant résidé à Schaerbeek, vente transcrite au troisième bureau des Hypothèques à Bruxelles le six février mil neuf cent vingt-six, volume 1210 n° 1.

Partie de Madame Florentine Witman, sans profession, veuve en premières nocces de Monsieur André De Beule, et épouse en secondes nocces de Monsieur Hendrick Stockvis, demeurant à Schaerbeek, aux termes d'un acte avenant devant Monsieur Franz Guillaume, Bourgmestre de la Commune d'Evere, le premier juillet

mil neuf cent cinquante-deux, transcrit au troisième bureau des Hypothèques à Bruxelles le douze juillet mil neuf cent cinquante-deux, volume 4203 n° 3.

Cette partie de terrain dépendait originairement de la communauté légale ayant existé entre Madame Florentine Witman et son époux en premières noces Monsieur André De Beule pour avoir été acquise par eux de Monsieur Edmond Hendrickx et de son épouse Madame Maria De Koster à Evere aux termes d'un acte avenant le onze août mil neuf cent vingt-six devant le notaire Louis Duwelz, ayant résidé à Saint-Gilles-Bruxelles, transcrit au troisième bureau des Hypothèques à Bruxelles, le vingt-cinq août mil neuf cent vingt-six, volume 1258, n° 40.

Monsieur André De Beule, prénommé est décédé à Saint-Gilles-Bruxelles le neuf septembre mil neuf cent trente-huit, intestat sans laisser d'héritiers réservataires. Aux termes d'un acte de donation entre époux, avenant le onze août mil neuf cent vingt-six devant le notaire Louis Duwelz à Saint-Gilles-Bruxelles, il a fait donation à son épouse Madame Florentine Witman, pour le cas de survie et de non-existence d'héritiers réservataires de tous les biens composant sa succession.

Partie de a) Madame Pauline Jeanne Verheyden, pensionnée, veuve de Monsieur Dominique Wittenbergh à Schaerbeek, *b)* Mademoiselle Catherine Wittenbergh, inspectrice de magasin à Schaerbeek, *c)* Monsieur Philippe Wittenbergh, pensionné, époux de Madame Rosa Coen à Schaerbeek, *d)* Monsieur Egide Wittenbergh, ouvrier à la Régie des Télégraphes et des Téléphones, époux de Madame Marie Van den Eynden à Saint-Josse-ten-Noode, *e)* Monsieur Jean Paul Wittenbergh, inspecteur, époux de Madame Madeleine Dusaer, à Schaerbeek et *f)* Monsieur Dominique Maurice Wittenbergh, époux de Madame Esperantia Roels à Jette, aux termes d'un acte avenant le vingt décembre mil neuf cent cinquante et un devant Monsieur Franz Guillaume, Bourgmestre de la Commune d'Evere, transcrit au troisième bureau des Hypothèques à Bruxelles le neuf janvier mil neuf cent cinquante-deux, volume 4130 n° 16.

Cette partie de bien appartenait originairement à Monsieur Dominique Wittenbergh et à son épouse Madame Pauline Verheyden pour l'avoir acquise sous plus grande contenance de Monsieur Franciscus Stiennon et de son épouse Madame Maria Van Kerck à Schaerbeek aux termes d'un acte avenant le trente mars mil neuf cent et huit devant le notaire Edgard Van Beneden à Schaerbeek, transcrit au troisième bureau des Hypothèques à Bruxelles le treize avril mil neuf cent huit, volume 10.898 n° 20.

Monsieur Dominique Wittenbergh, époux de Madame Pauline Jeanne Verheyden est décédé,

à Evere, le seize novembre mil neuf cent quarante-trois, intestat, époux de Madame Pauline Verheyden avec laquelle il se trouvait marié sous le régime de la communauté légale des biens à défaut de contrat de mariage. Sous réserve des droits de moitié revenant en usufruit à sa veuve survivante, il a laissé pour seuls et uniques héritiers et représentants légaux, chacun pour un quart, ses trois enfants Catherine Wittenbergh, Philippe Wittenbergh et Egide Wittenbergh et ensemble pour le dernier quart ses deux petits-enfants Messieurs Jean et Dominique Wittenbergh.

Partie de a) Madame Marie Silvie De Kimpe, sans profession, veuve de Monsieur Henri Vanthournout, demeurant à Woluwe-Saint-Etienne, *b)* Madame Simonne Julia Elodia Vanthournout, sans profession, épouse de Monsieur Alexandre Dirickx, militaire de carrière, demeurant à Woluwe-Saint-Etienne, *c)* Madame Yvonne Maria Emérance Vanthournout, sans profession, épouse de Monsieur Florimond Van Den Eycken, menuisier, demeurant ensemble à Anderlecht et *d)* Monsieur Willy Juliaan Aloys Vanthournout, mécanicien, demeurant à Evere, aux termes d'un acte avenant le vingt décembre mil neuf cent cinquante et un devant Monsieur Franz Guillaume, Bourgmestre de la Commune d'Evere, transcrit au troisième bureau des Hypothèques à Bruxelles le neuf janvier mil neuf cent cinquante deux, volume 4140 n° 21.

Cette partie de bien appartenait originairement à Monsieur Henri Vanthournout et à son épouse Madame Marie De Kimpe pour en avoir fait l'acquisition sous plus grande contenance de Monsieur François Stiennon et de son épouse Madame Marie Van Kerck à Schaerbeek, aux termes d'un acte avenant le vingt-deux janvier mil neuf cent vingt devant le notaire Edgard Van Beneden à Schaerbeek, transcrit au troisième bureau des Hypothèques à Bruxelles le onze mars mil neuf cent vingt, volume 377 n° 20.

Monsieur Henri Vanthournout, époux de Madame Marie De Kimpe, est décédé à Evere, le vingt-deux juillet mil neuf cent quarante-neuf, intestat. Sous réserve des droits de moitié en usufruit revenant à sa veuve survivante Madame Marie De Kimpe, il a laissé pour seuls et uniques héritiers et représentants légaux ses trois enfants 1° Madame Yvonne Vanthournout, épouse de Florimond Van Den Eycken, 2° Madame Simonne Vanthournout, épouse Alexandre Dirickx et 3° Monsieur Willy Vanthournout prénommés.

Partie de Madame Maria Olbrechts, veuve de Monsieur Jacob Van Waeyenberg, demeurant à Evere aux termes d'un acte avenant le vingt décembre mil neuf cent cinquante et un devant Monsieur Franz Guillaume, Bourgmestre de la Commune d'Evere, transcrit au troisième bu-

reau des Hypothèques à Bruxelles le neuf janvier mil neuf cent cinquante-deux, volume 4130 n° 19.

Madame Maria Olbrechts, veuve de Monsieur Jacob Van Wayenberghe était propriétaire de cette partie de terrain pour l'avoir recueillie dans la succession de son père Jan Olbrechts, décédé à Evere le six février mil huit cent nonante-huit et dans celle de sa mère Madame Pétronille Govaerts, veuve de Monsieur Jan Olbrechts, décédée le vingt-deux juin mil huit cent nonante-neuf, dont elle était la seule et unique héritière et représentante légale. Aux termes de son testament devenu le dix-huit février mil huit cent nonante-huit devant le notaire Groensteen à Diegem, Madame Pétronille Govaerts a institué sa fille Madame Maria Olbrechts et l'époux de cette dernière Monsieur Jacob Van Waeyenberghe comme légataires universels, chacun pour moitié.

Monsieur Jacques Van Waeyenberghe est décédé le quinze septembre mil neuf cent quarante, sans laisser d'héritiers réservataires, époux de Madame Maria Olbrechts avec laquelle il se trouvait marié sous le régime de la communauté des biens réduite aux acquêts aux termes de leur contrat de mariage devenu le vingt-trois mai mil huit cent nonante-six devant le notaire Groensteen à Diegem. Aux termes d'un acte de donation entre époux devenu le dix-neuf février mil neuf cent sept devant le notaire Mistiaen à Haren, le défunt a légué la plus forte quotité disponible de tous ses biens à son épouse Madame Maria Olbrechts. Faute d'héritiers réservataires sa succession fut donc recueillie par cette dernière, en totalité.

et Partie de l'Association sans but lucratif «Maison du Bon Pasteur» à Woluwe-Saint-Pierre, aux termes d'un acte devenu le quatre janvier mil neuf cent cinquante devant le notaire Hubert Scheyven à Bruxelles, transcrit au troisième bureau des Hypothèques à Bruxelles le neuf février mil neuf cent cinquante, volume 3919 n° 16.

L'association sans but lucratif «Maison du Bon Pasteur» à Woluwe-Saint-Pierre était propriétaire de cette partie de terrain pour lui avoir été apportée sous plus grande contenance aux termes de son acte de constitution devenu le vingt-sept janvier mil neuf cent vingt-deux par acte du notaire Honoré à Schaerbeek, transcrit au troisième bureau des Hypothèques à Bruxelles, le deux février mil neuf cent vingt-deux, volume 665 n° 24.

1°) Conditions spéciales

A l'acte de vente dont question ci-dessus reçu par le notaire Etienne Taymans à Evere-Bruxelles le quatorze novembre mil neuf cent soixante-six, se trouve annexé le cahier général des charges établi par la Commune d'Evere pour la

vente du dit terrain communal et dont la teneur littérale suit :

Article premier :

La Commune d'Evere vend ce terrain dans l'intention et sous la condition expresse que l'acquéreur y érige des constructions, conformément aux dispositions des règlements communaux, aux prescriptions du présent cahier des charges, aux clauses spéciales, insérées dans le procès-verbal d'adjudication et au permis de lotir délivré par l'Administration de l'Urbanisme en date du douze juillet mil neuf cent soixante-cinq, concernant le terrain en question.

Tout acquéreur du terrain vendu par la Commune d'Evere renonce expressément à l'aliéner sans l'autorisation préalable, expresse et écrite du Collège des Bourgmestre et Echevins aussi longtemps que n'aura pas été érigé sur ce terrain un ensemble de bâtiments considérés par le dit Collège comme étant achevé et en état d'être livré à sa destination normale et comme occupant une superficie et un volume suffisant.

L'autorisation prévue ci-avant devra être demandée par lettre recommandée à la poste, avec accusé de réception.

La demande d'autorisation sur laquelle il n'aurait pas été statué dans les cinq mois de sa réception sera réputée accueillie.

En accordant l'autorisation, le Collège peut la subordonner à l'insertion dans l'acte d'aliénation autorisé, de clauses propres à sauvegarder les droits et intérêts de la Commune, entre autres le respect par le nouvel acquéreur de toutes les clauses énoncées au présent article.

La Commune pourra également, en refusant l'autorisation déclarer vouloir exercer le droit, qu'elle se réserve et que l'acquéreur lui reconnaît expressément ici, de racheter le terrain en remboursant à l'acquéreur, en un seul paiement, le prix par lui payé à la Commune ainsi que ses débours réels pour frais de son acquisition.

Toutefois, lorsqu'au moment de l'adjudication du terrain vendu par la Commune, l'acquéreur aura déclaré son intention de l'affecter, ainsi qu'il est prévu au paragraphe 11 de l'article 577bis du Code Civil (loi du huit juillet mil neuf cent vingt-quatre), en copropriété indivise et comme sol à l'usage commun des divers étages ou parties d'étages d'une maison appartenant à des propriétaires distincts, affectation à réaliser avant que les bâtiments à construire ne soient rendus habitables, les dispositions précédentes du présent article, sauf son premier alinéa, ne seront pas applicables aux cessions de droits indivis sur le terrain consenties par l'acquéreur en réalisation de son prédit projet d'affectation.

Article 2 :

Le terrain se vend sous les garanties ordinaires de fait et de droit, pour franc quitte et libre de toutes dettes, privilèges; hypothèques ou inscriptions quelconques. Il est libre d'occupation.

Article 3 :

Le ou les acquéreurs, leurs successeurs et ayants cause, les possesseurs et détenteurs successifs, à quelque titre que ce soit, sont tenus solidairement et indivisiblement au paiement du prix en principal, intérêts et frais, à l'obligation de bâtir dans le délai fixé, sous peine de pénalités prévues et en général, au respect de toutes les clauses et conditions de la vente.

Article 4 :

Le terrain à vendre a une superficie de un hectare quarante-deux ares vingt-cinq centiares. Cette superficie ainsi que la configuration du terrain sont arrêtées par un procès-verbal de mesurage avec plan dressé par le géomètre communal de la Commune d'Evere, la contenance ainsi déterminée doit être acceptée comme réelle. Le relotissement de la parcelle est interdit.

Article 5 :

Le terrain se vend et sera transmis à l'acquéreur dans l'état où il se trouve au moment de l'adjudication définitive, avec toutes les servitudes actives, passives et autres dont il pourrait être avantagé ou grevé, sans garantie quant à la nature du sol, le tout aux risques et périls de l'acquéreur, sans recours contre la Commune vendeuse. Il est porté à la connaissance de l'acquéreur que ce bien est un terrain remblayé d'immondices et divers.

Article 6 :

L'acquéreur entrera en pleine propriété et jouissance du bien vendu à partir du jour où la vente est devenue définitive; il en paiera les impôts publics et les taxes communales à partir du jour de l'adjudication.

Article 7 :

Prescriptions urbanistiques prévues au permis de lotir délivré par l'Administration de l'Urbanisme et de l'Aménagement du Territoire en date du douze juillet mil neuf cent soixante-cinq.

I. — GENERALITES

A. Le règlement communal sur les bâtisses reste d'application pour autant qu'il n'y soit pas dérogé dans les clauses édictées ci-après.

B. En cas de contradiction entre les dispositions graphiques et le texte des prescriptions, les premières sont d'application.

II. — CONSTRUCTIONS

A. Destination

Les constructions dont la hauteur est fixée à quarante mètres maximum seront réservées exclusivement à la résidence ou à des bureaux.

Le rez-de-chaussée des deux immeubles à étages multiples sera obligatoirement réservé à des garages et à des caves.

La construction dont la hauteur est fixée à six mètres sera réservée au commerce.

Toutefois, 1 étage de cet immeuble pourra comporter des bureaux.

B. Implantation

Les constructions seront implantées dans les gabarits figurant au plan de lotissement. Toutefois, la surface réservée au centre commercial pourra être réduite au maximum de un tiers de la surface dessinée au plan de lotissement.

La voirie, les parkings et les plantations figurées au plan de lotissement sont obligatoires.

C. Hauteur

Les hauteurs des constructions sont figurées au plan de lotissement. Chaque groupe de constructions devra présenter une hauteur uniforme.

D. Toiture

La couverture des constructions sera établie en terrasse. L'aspect du couronnement des immeubles sera spécialement soigné; les cages d'ascenseurs, souches de cheminées ou aéras seront reprises dans une pergola ou dans un autre motif architectural de façon à offrir à l'œil une silhouette aussi nette que si la toiture était entièrement dégagée.

La toiture de l'immeuble à destination commerciale devra être entièrement dégagée et devra être couverte de roofing de teinte verte.

Les cheminées, gaines de ventilation, etc... devront être incorporées dans l'immeuble à étages multiples adjacent.

E. Aspect des constructions

Les façades présenteront une unité qui court à réaliser un ensemble parfait. Elles seront exécutées en matériaux naturels ou de qualité comparable (le Collège jugeant) de tonalité claire dominante.

Chaque groupe de constructions devra être réalisé d'un seul tenant.

III. PARC PRIVE

Cette zone est réservée exclusivement à l'aménagement d'un parc privé.

Le projet d'aménagement de ce parc devra être soumis au Collège échevinal pour approbation.

Les pelouses et les plantations seront parfaitement entretenues.

La clôture entre le domaine public et le domaine privé est obligatoire. Elle sera réalisée au moyen d'un muret en pierre naturelle ou en béton lavé suivant le croquis figuré au plan de lotissement.

IV. VOIRIE PRIVEE ET PARKINGS PRIVES

La voirie privée devra être réalisée en un revêtement de béton asphaltique sur fondations. Elle devra pouvoir supporter une charge de dix-huit

tonnes sur quatre roues (voiture de pompiers, camions de la voirie, etc...).

Le projet d'aménagement de cette voirie privée et des parkings privés devra être soumis à l'approbation du Collège échevinal.

V. — CLOTURE ENTRE PARCELLES

Le seul mode de clôture autorisé entre les deux parcelles est celui consistant en piquets de béton de quarante centimètres de hauteur maximum et fil de fer tendu.

Cette clôture sera cachée par une haie ou par d'autres plantations.

VI. — CHAUFFAGE

Le chauffage central au combustible liquide est autorisé à la condition expresse de prévoir des épurateurs de fumée à chaque centrale de chauffe.

VII. — ANTENNE DE RADIO OU DE TELEVISION

Il ne pourra être prévu qu'une seule antenne collective par groupe de construction.

VIII. — ECLAIRAGE

L'éclairage de la voirie privée sera exécuté aux frais exclusifs du constructeur. Il en sera de même en ce qui concerne l'entretien et les frais de consommation.

IX. — PUBLICITE

Les enseignes et panneaux publicitaires destinés à faire connaître des produits fabriqués ou vendus dans l'immeuble même sont seuls autorisés.

Leur placement sera soumis à l'appréciation du Collège Echevinal qui statuera au sujet de leur aspect esthétique.

Article 8 : CONDITIONS SPECIALES

Les constructions, ainsi que leurs abords, devront être conformes au permis de lotir, délivré par l'Administration de l'Urbanisme et l'Aménagement du Territoire le douze juillet mil neuf cent soixante-cinq. Toutefois la destination des immeubles de quarante mètres de hauteur est réservée à la résidence.

Il y a lieu en outre de respecter les conditions suivantes :

Implantation des bâtisses :

Les constructions seront implantées dans les gabarits figurant au plan des conditions urbanistiques, joint au procès-verbal de mesurage.

Les deux bâtiments et le centre commercial devront faire l'objet d'une seule demande de bâtir et devront être construits chacun d'un seul tenant.

Fondations :

L'immeuble devra être construit sur un système de fondation spécial vu la nature du terrain.

Isolations phoniques :

A chaque niveau il sera prévu un matelas isolant.

Les murs qui séparent les appartements seront doubles avec un vide de cinq centimètres minimum et interposition d'un isolant.

Chauffage :

Le chauffage des locaux doit permettre de réaliser les températures intérieures indiquées ci-après, par une température extérieure de moins dix degrés centigrades : living : vingt-deux degrés; chambre : dix-huit degrés; cuisine : dix-huit degrés; salle de bains : vingt-deux degrés.

Eau chaude :

Assurée en permanence à tous les robinets.

Menuiseries extérieures :

Les châssis et portes devront être conçus de manière à éviter toute infiltration d'eau et d'air.

Electricité :

Prévoir le confort électrique.

Humidité :

Toutes les façades extérieures seront construites de façon à éviter les infiltrations d'eau. Les matériaux employés devront pouvoir résister indéfiniment à l'humidité.

Hauteur des bâtisses :

Les bâtiments devront avoir les hauteurs indiquées au plan des conditions urbanistiques, joint au procès-verbal de mesurage.

Superstructure des bâtiments — Etage technique :

Tous les bâtiments à construire et dont le dernier niveau doit être surmonté d'un ou de plusieurs cabanons d'ascenseurs doivent être pourvus d'un étage supplémentaire appelé « étage technique » et dont la fonction essentielle est de dissimuler les superstructures.

Les conditions suivantes devront être respectées :

1. — L'étage technique devra être établi en recul de quatre mètres au moins sur le nu des façades.
2. — Dissimuler toutes les superstructures (cabanons d'ascenseurs, souches de cheminées ou d'aéras, etc...) qui ne pourront dépasser le nouvel étage (cela inclut que l'accès à cet étage ne pourra se faire que par un escalier).
3. — Ne pas dépasser une hauteur de cinq mètres cinquante centimètres depuis le dernier niveau à desservir par les ascenseurs.
4. — Etre réalisé avec les mêmes matériaux de parement qu'en façade.
Les cheminées, aéras et tous conduits dépassant la toiture du centre commercial devront être incorporés dans l'immeuble de quarante mètres de hauteur.

Garages pour voitures :

L'accès vers les garages et parkings devra obligatoirement se faire par la voirie privée. Aucun autre accès que ceux prévus au plan des conditions urbanistiques joint au procès-verbal de mesurage ne sera autorisé.

Voiries et parkings :

Les voiries, trottoirs, rampes et parkings indiqués au plan des conditions urbanistiques, joint au croquis du procès-verbal de mesurage sont obligatoires et doivent être construits suivant les règles de l'art et en matériaux durs.

Les aires de circulation autour des bâtiments devront avoir une largeur de sept mètres à compter du nu de la façade et devront pouvoir supporter un poids de dix tonnes.

L'aménagement du parc privé est également obligatoire.

L'aire de circulation entre la limite du terrain vendu et l'actuelle rue du Bon Pasteur devra être construite par l'acquéreur. Aucune indemnité ne sera due par la Commune du chef de cet aménagement lors de l'élargissement ultérieur de la rue du Bon Pasteur.

Le plan terrier, plan des profils en long, en travers, plan des ouvrages d'art ainsi que le cahier des charges de ces travaux doivent être soumis au Collège échevinal pour approbation en même temps que les plans des constructions.

Le raccordement à l'égout de l'ensemble des immeubles et des voiries prévus à construire par le constructeur se fera dans l'égout situé rue du Bon Pasteur.

Les trottoirs situés dans le domaine public seront exécutés par les soins de la Commune aux frais du propriétaire de même que les raccordements d'égouts.

Les voiries, trottoirs, rampes et le parc ainsi que les parkings au sol, indiqués au plan des conditions urbanistiques devront être construits et maintenus même en cas d'après vente éventuelle.

Les « conditions spéciales » énumérées ci-dessus complètent les prescriptions urbanistiques du permis de bâtir délivré par l'Administration de l'Urbanisme et de l'Aménagement du Territoire en date du douze juillet mil neuf cent soixante-cinq.

Article 9 : PRESCRIPTIONS DIVERSES

Afin de permettre l'accession de la propriété aux ménages les moins favorisés — employés ou salariés dont les revenus suffisent au remboursement des prêts hypothécaires — l'ensemble mis en vente, pour être valable sur le plan social, doit répondre aux conditions suivantes :

1. Les logements doivent obligatoirement être occupés par les futurs propriétaires, l'achat dans un but de spéculation doit être exclu.

L'acquéreur imposera aux futurs propriétaires d'occuper eux-mêmes leur logement durant une période de cinq ans. Ils ne pourront revendre leur logement avant un délai de cinq ans, sans autorisation spéciale du constructeur.

2. L'acquéreur s'engage à vendre les logements à un prix ne dépassant pas cinq mille deux cents francs le mètre carré hors tout de surface privative, sauf augmentation légale des salaires et matériaux. Ce prix de cinq mille deux cents francs est pris comme base à la date de ce jour. Pour les terrasses une surface maximum de dix mètres carrés peut être incorporée dans la surface privative. Pour le calcul du prix de revient par logement, l'acquéreur peut tenir compte de l'incidence du terrain, calculé sur base du prix coûtant et des frais accessoires (honoraires notariaux, droits d'enregistrement, taxe de facture et bâtisse, etc...).

L'acquéreur devra soumettre au Collège un décompte des prix du terrain par logement et par garage. La valeur du terrain du centre commercial représente un onzième de la valeur totale du terrain.

3. L'acquéreur s'engage à construire les immeubles d'une façon parfaite en matériaux de premier choix tenant compte d'une finition soignée, avec chauffage, salle de bains, lambris en faïence dans la cuisine et la salle de bains, peinture et tapisserie, aménagement des abords, parking, voirie intérieure, éclairage des venelles.

4. Les immeubles devront être habitables dans un délai de trois ans à dater de la vente du terrain.

5. Garages :

Le prix du terrain qui sera attribué aux garages par le constructeur devra être déduit de la valeur du terrain attribué aux appartements.

6. Récupération des frais de voirie et d'égout :

Les frais de voirie (égout, pavage et ouverture de rue) pour la rue du Bon Pasteur et la place Saint-Vincent, actuellement réalisés (partie comprise entre les lettres B-C-D indiquées au procès-verbal de mesurage) sont à charge de l'acquéreur et immédiatement récupérables au moment de la vente du terrain.

Les frais de la partie non exécutée de la voirie — c'est-à-dire vers les rues de Picardie et Bon Pasteur (partie comprise entre les lettres A-B et E-D) seront récupérables plus tard auprès des différents propriétaires après l'exécution des travaux.

7. Les candidats acquéreurs des terrains devront pouvoir faire la preuve de références en matière de construction.

8. Terrain pour centre commercial et bureaux.

La surface du terrain réservée à ce centre pourra être revendue par le constructeur.

Ce centre devra d'autre part répondre à tous les points de vue prescriptions urbanistiques reprises au présent cahier des charges et ne pourra déprécier l'aspect urbanistique de l'ensemble.

Article 10 :

L'adjudication a lieu aux enchères publiques. Elle se fait en une séance sur mise à prix.

L'adjudication aura lieu au plus offrant et dernier enchérisseur, sans bénéfice des primes et enchères. Elle se fera en une séance avec faculté cependant pour le Collège échevinal de remettre l'adjudication à une ou plusieurs séances ultérieures et même de retirer les biens de la vente.

Le Collège échevinal aura la faculté de lotir le terrain et aussi de le retirer de la vente.

Article 11 :

L'acquéreur supportera les frais, droits et honoraires à résulter de l'adjudication et éventuellement de l'acte de quittance, le coût des états de charges s'il en demande, les frais de mesurage dont il est parlé à l'article 4 ci-dessus fixés à vingt-cinq mille francs, ainsi que les frais de voirie mentionnés à l'article 9.

Article 12 :

Le prix de vente ainsi que le coût du procès-verbal de mesurage et autres frais seront payables au moment de l'adjudication définitive.

La vente ne sera définitive qu'après paiement intégral du principal et des accessoires.

A défaut par l'acquéreur de payer le jour de la vente le montant du prix de vente principal et des accessoires et quel que soit le motif du retard, un intérêt au taux de six pour cent l'an courra de plein droit et sans mise en demeure au profit de la Commune venderesse, à compter du jour de la vente jusqu'à celui du paiement effectif et intégral à la caisse communale.

Toutefois, les sommes dues (principal, accessoires et intérêts) devront en tous les cas être payées endéans le mois de l'adjudication définitive.

Article 13 :

la mise à prix du terrain est fixée à douze millions trois cent douze mille cinq cents francs (12.312.500,— francs).

Article 14 :

Tout acquéreur aura la faculté de dénommer command à ses frais, dans les vingt-quatre heures de l'adjudication.

Article 15 :

S'il y a plusieurs acquéreurs, ceux-ci seront obligés solidairement.

Article 16 :

A défaut pour l'adjudicataire de payer le prix et les accessoires ou de se conformer à toutes les conditions imposées, la vente sera résiliée de plein droit et sans sommation.

Toutefois, la Commune se réserve de préférer la revente du bien :

a) soit dans la forme des ventes volontaires, conformément aux articles 90 et suivants de la loi du quinze août mil huit cent cinquante-quatre;

b) soit par folle enchère, sans autres formalités que la signification d'un simple commandement de mise en demeure, en une ou plusieurs séances, aux prix, charges et conditions qu'elle trouvera convenir.

S'il y a revente, l'adjudicataire défaillant sera tenu de la différence en moins dans le prix, sans pouvoir prétendre à l'excédent, lequel excédent reviendra d'office à la Commune, à titre d'indemnité.

Article 17 :

Le notaire pourra refuser et même annuler les offres de telles personnes que bon lui semblera et il ne sera pas tenu de motiver son refus.

A la première demande du Collège échevinal, les paumeurs, enchérisseurs, adjudicataires et commands seront tenus de fournir immédiatement des cautions, bonnes et solvables, qui resteront solidairement obligées avec eux et devront remplir les conditions prescrites par l'article 2018 du Code Civil, le tout sous peine de voir le bien qu'ils auraient enchéris réexposé en vente, d'être responsables de la différence dans le prix, à moins que le Collège échevinal ne préfère considérer leurs offres comme nulles de plein droit.

Article 18 :

Pour l'exécution de toutes et chacune des clauses et l'acte de vente les enchérisseurs et l'acquéreur, leurs cautions et commands seront tenus de faire élection de domicile attributive de juridiction ou de command dans la ville ou dans le faubourg de Bruxelles, à défaut de quoi, ils seront censés avoir élu domicile chez Monsieur le Procureur du Roi de l'arrondissement de Bruxelles.

Article 19 :

Par le seul fait de l'acquisition, l'acquéreur s'engage à exécuter toutes les clauses et conditions imposées par la Commune venderesse et qu'il déclare accepter comme formant contrat qui le lie.

Cette clause est de rigueur. Dans tous les cas d'aliénation à un tiers, l'acquéreur est tenu d'imposer au profit de la Commune, dans l'acte, l'accomplissement en ses lieu et place des obligations de paiement et autres stipulées au présent cahier des charges, sans qu'il puisse en résulter aucune novation.

Le propriétaire est tenu d'aviser la Commune préalablement à la revente. Au titre de propriété devra rester annexé un exemplaire du présent cahier des charges.

Article 20 :

Tout litige qui pourrait surgir pendant la vente publique sera résolu par le Collège échevinal. Chacun devra se soumettre à cette décision? La vente aura lieu par devant notaire, en présence d'un membre du Collège échevinal, du Secrétaire communal et du Receveur communal.

Article 21 :

Dans un délai de trois ans, du jour de la passation de l'acte définitif, l'acquéreur devra avoir construit sur l'ensemble du terrain des constructions répondant à toutes les conditions prescrites par les présentes. Les immeubles devront être habitables endéans ce délai.

Article 22 :

En cas d'inexécution des conditions imposées, l'acquéreur est tenu de verser à la Commune, à titre de pénalité et sans préjudice de tous autres dommages-intérêts :

a) une somme égale à CINQ POUR CENT du prix d'adjudication du terrain, si les bâtiments ne sont pas habitables, ou la zone de recul clôturée, dans le délai stipulé à l'article 21.

Une pénalité égale à DIX POUR CENT du même prix d'adjudication sera due, en outre, à l'expiration de chaque année subséquente de retard.

b) une somme égale à DIX POUR CENT du prix d'adjudication si l'acquéreur ne respecte pas toutes et chacune des conditions imposées quant aux constructions et clôtures.

Cette stipulation ne préjudicie en rien du droit de la Commune de poursuivre l'acquéreur devant les tribunaux compétents pour le contraindre à rendre des constructions édifiées conformes aux dites conditions imposées.

c) une somme égale à deux fois l'excédent du prix de revente sur le prix d'achat à la Commune, sans que cette indemnité puisse, en aucun cas, être inférieure à la moitié de ce prix d'achat, en cas de contravention aux dispositions de l'article premier relatives à la revente du bien et au droit de réméré de la Commune en cas de refus de passer les actes portant rachat par la Commune, le tout sans préjudice du droit de celle-ci de faire annuler la revente faite au mépris des dites dispositions de droits et de faire décréter le réméré par justice, pour tenir lieu d'acte de revente.

Les diverses pénalités, dont question au présent article sont encourues de plein droit par la seule échéance du terme, sans sommation de mise en demeure; elles ne pourront, sous aucun prétexte, être considérées comme comminatoires.

Article 23 :

Toutes les prescriptions ci-dessus sont applicables à le ou les acquéreurs, à leurs successeurs et à leurs ayant-droits.

Ainsi arrêté et approuvé en séance du Conseil Communal d'Evere en date du vingt-quatre mars mil neuf cent soixante-six.

2°) Autres conditions spéciales

L'acte prérappelé reçu le quatorze novembre mil neuf cent soixante-six par le notaire Etienne Taymans à Evere, porte littéralement ce qui suit :

« Le paragraphe SIX premier alinéa de l'article neuf du dit cahier des charges stipule expressément ce qui suit :

» Les frais de voirie (égoût, pavage et ouverture de la rue du Bon Pasteur et la place Saint-Vincent, actuellement réalisée (partie comprise entre les lettres B.C.D. indiquées au procès-verbal de mesurage) sont à charge de l'acquéreur et immédiatement récupérables au moment de la vente du terrain.

» Ces frais de voirie s'élèvent à la somme de deux millions huit cent quatre-vingt-huit mille neuf cent cinquante-six francs et sont immédiatement payables avec le prix de l'adjudication.

» Ces frais de voirie se rapportent idéalement à concurrence de UN/ONZIEME au centre commercial à construire sur le terrain (bâtiment repris pour une hauteur de six mètres sur le plan d'implantation et d'urbanisation du terrain repris au procès-verbal de mesurage) et à concurrence de DIX/ONZIEMES aux deux autres blocs (blocs repris pour une hauteur maximum de quarante mètres) d'appartements et aux emplacements parkings tels que ces 2 blocs d'appartement et les emplacements parkings figurent sur le dit plan d'implantation et d'urbanisation du terrain, dont question ci-dessus.

» Le paragraphe six, deuxième alinéa du même article neuf du dit cahier des charges prévoit également ce qui suit :

» Les frais de la partie non exécutée de la voirie, c'est-à-dire vers les rues de Picardie et Bon Pasteur (partie comprise entre les lettres A.B. et E.D.) seront récupérés plus tard auprès des différents propriétaires, après l'exécution des travaux.

» Il est précisé que ces frais de voirie non encore exécutés à ce jour et récupérables ultérieurement sont d'ores et déjà fixés pour le centre commercial, dont question au 10° ci-dessus à UN/ONZIEME et pour les deux autres blocs d'appartements et emplacements parkings à DIX/ONZIEMES. »

Après l'exécution de ces travaux de voirie (égoût, pavage et ouverture de rue) et lors de l'exécutoire du rôle y relatif les frais y relatifs seront directement récupérables par la Commune d'Evere contre les futurs propriétaires de ces complexes (centre commercial — bloc d'appartements et emplacements parkings) tout d'abord suivant la ventilation ci-dessus de un/onzième et de dix/onzièmes et ensuite contre chaque pro-

priétaire, proportionnellement au nombre de millièmes possédés par lui dans la copropriété des dits biens.

Tous actes portant mutation, en propriété ou en jouissance, y compris les baux d'un bien dépendant des complexes (centre commercial, blocs à appartements et emplacements parkings) à construire sur le terrain, devront expressément reprendre in extenso les présentes dispositions.

SECTION II

RENONCIATION A ACCESSION ET AUTORISATION DE BATIR

Conformément aux clauses et conditions du cahier des charges de la vente publique du quatorze novembre mil neuf cent soixante-six, le terrain ci-dessus décrit est destiné à l'érection d'un complexe immobilier devant se composer de deux blocs d'immeubles à appartements multiples et d'un bloc à usage commercial ou de bureaux et est appelé à être placé sous le régime de la copropriété et de l'indivision forcée (loi du huit juillet mil neuf cent vingt-quatre) en vue d'être affecté comme partie commune au complexe à édifier.

Monsieur Renaat Frans Blyweert, comparant de première part, n'ayant pas l'intention de construire personnellement sur ce terrain, a, par acte du notaire Etienne Taymans à Evere-Bruxelles, en date du vingt-quatre avril mil neuf cent soixante-sept, transcrit au troisième bureau des Hypothèques à Bruxelles le vingt-huit avril mil neuf cent soixante-sept, volume 6309 n° 25.

1) renoncé purement et simplement au profit de la Société Anonyme « ENTREPRISES AMELINCKX » comparante de deuxième part au droit d'accession lui appartenant en vertu des articles 546-551 et suivants du Code Civil, sur les constructions, plantations et ouvrages qui seraient établis sur le terrain prédécrit.

2) autorisé la dite Société Anonyme « ENTREPRISES AMELINCKX » et cela pour ce qui la concerne, à construire sur le terrain prédécrit un complexe immobilier répondant en tous points aux impératifs du cahier des charges de la vente du quatorze novembre mil neuf cent soixante-six, étant entendu et stipulé :

a) que la Société Anonyme « ENTREPRISES AMELINCKX » aura à obtenir personnellement toutes les autorisations de bâtir tant auprès de la Commune d'Evere qu'auprès de toutes autres Administrations généralement quelconques;

b) que la Société Anonyme « ENTREPRISES AMELINCKX » devra supporter seule toutes les taxes, contributions et impositions quelconques auxquelles donneront lieu les constructions à ériger;

c) que l'autorisation de bâtir n'engage en aucune manière le propriétaire du sol à l'occasion de la construction, celle-ci étant aux risques et périls de la Société Anonyme « ENTREPRISES AMELINCKX », laquelle fera son affaire personnelle des conditions imposées ou prévues par la Commune d'Evere et reprises in extenso à l'acte du quatorze novembre mil neuf cent soixante-six reçu par le notaire Etienne Taymans à Evere-Bruxelles.

3) s'est engagé à première réquisition de la Société Anonyme « ENTREPRISES AMELINCKX » à placer le dit terrain et les constructions à y ériger sous le régime de la copropriété et de l'indivision forcée par acte authentique soumis à transcription.

4) s'est engagé à ne vendre une quotité quelconque du sol qu'à un futur propriétaire du dit complexe immobilier, cette quotité devant expressément correspondre aux quotités attribuées aux biens vendus dans les parties communes générales de ce complexe.

CHAPITRE II

PROCURATION

A l'effet de signer la vente des quotités de terrain attribués aux appartements, bureaux, chambres, caves, réserves, garages-parkings, garages boxes ou garages jour ou autres locaux, privatifs dépendant du complexe immobilier, à ériger par la Société Anonyme « ENTREPRISES AMELINCKX » comparante de deuxième part et propriétés de cette dernière, Monsieur Renaat Frans Blyweert comparant de première part,

constitue pour son mandataire spécial :

Monsieur Arthur VAN LINT, fondé de pouvoirs, demeurant à Molenbeek-Saint-Jean, 86 avenue Jean Dubrucq

Avec pouvoir de pour lui et en son nom vendre les onze mille/onze millièmes (11.000 11.000èmes) dans le terrain ci-avant décrit avec les locaux privatifs auxquels ils sont attribués et dans la proposition de cette attribution.

De gré à gré, aux personnes et moyennant les prix, charges, clauses et conditions que le mandataire jugera convenir

Stipuler toutes conditions et servitudes, faire toutes déclarations, notamment celles relatives à l'occupation

Fixer les époques d'entrée en jouissance et de paiement des prix, recevoir ces derniers en tout ou en partie, en principal, intérêts et accessoires; en donner quittance avec ou sans subrogation

Dispenser le Conservateur des Hypothèques de prendre inscription d'office pour quelque cause que ce soit, donner mainlevée avec renonciation à tous droits de privilège, d'hypothèque et à l'action résolutoire, consentir à la radiation partielle ou définitive de toutes inscriptions, d'offices ou autres, le tout avec ou sans paiement, consentir toutes antériorités, parités, restrictions et limitation de privilèges et d'hypothèque.

A défaut de paiement et en cas de contestation ou de difficultés, paraître tant en demandant qu'en défendant devant tous juges et tribunaux, exercer toutes poursuites jusqu'à l'exécution de tous jugements et arrêts, éventuellement la revente sur folle enchère, la vente par voie parée et la saisie immobilière; provoquer tous ordres tant amiables que judiciaires, y produire, toucher et recevoir toutes sommes et collocations, en donner quittance.

Conclure tous arrangements, transiger et compromettre.

Au cas ou une ou plusieurs opérations précitées aurait été faite par porte fort, ratifier celle-ci.

Aux effets ci-dessus, passer et signer tous actes, pièces, cahier des charges, procès-verbaux, élire domicile, substituer et généralement faire tout ce qui sera nécessaire ou utile, même non explicitement prévu aux présentes, promettant d'avance ratification.

CHAPITRE III

ACTE DE BASE

La Société Anonyme « ENTREPRISES AMELINCKX » a décidé d'entreprendre sur le terrain prédécrit la construction d'un complexe immobilier, composé de trois blocs, avec l'intention de vendre séparément le gros œuvre des appartements, bureaux, magasins, emplacements pour voitures « garage boxes, garages parkings et parkings jour », caves et autres parties privatives, qui composeront chacun des trois blocs, ensemble avec leurs quotités indivises dans les parties communes générales au complexe immobilier, y compris dans le terrain et dans les parties communes spéciales à chaque bloc (étant à observer que les caves et les parkings jour ne possèdent aucune quotité indivise dans les dites parties communes générales et spéciales.)

En conséquence de ces ventes et aux fins d'opérer la division horizontale de la propriété, Monsieur Renaat Frans BLYWEERT et la Société Anonyme « ENTREPRISES AMELINCKX » comparants de première et de deuxième part, nous ont requis d'acter authentiquement leur volonté de placer le complexe immobilier dont il s'agit ainsi que le terrain sous le régime de la copropriété forcée, conformément à la loi du huit juillet mil neuf cent vingt-quatre, formant l'article 577bis du Code Civil.

SECTION I

DIVISION DU COMPLEXE IMMOBILIER

Les comparants déclarent opérer la division du complexe immobilier en trois blocs bien distincts :

1°) le bloc UN, à caractère résidentiel et/ou bureaux

2°) le bloc DEUX, à caractère résidentiel et/ou bureaux

3°) le bloc TROIS, à usage de commerce au rez-de-chaussée et/ou de bureaux aux étages

4°) dans la zone verte entourant les blocs, des emplacements « parkings jour », affectés au bloc qu'ils avoisinent et sans quotité dans les parties communes générales au complexe immobilier ou spéciales à l'un des trois blocs.

Cette déclaration de volonté crée dès à présent les locaux privatifs en fonds distincts en dépendant, susceptibles d'être chacun l'objet de toutes mutations entre vifs ou à cause de mort et de tous contrats.

Chacun des locaux privatifs comprend :

— une propriété privative et exclusive

— un certain nombre de quotités dans les parties communes générales du complexe immobilier et dans le terrain, lesquels se trouvent en état de copropriété et d'indivision forcée

— un certain nombre de quotités dans les parties communes spéciales à chaque bloc, lequel se trouve en état de copropriété et d'indivision forcée.

L'aliénation d'un local privatif comporte nécessairement l'aliénation à la fois de la partie privative et des quotités dans les parties communes générales et spéciales qui en sont l'accessoire.

L'hypothèque et tout autre droit réel grevant un local privatif grève à la fois la partie privative et exclusive et les quotités dans les parties communes générales et spéciales qui y sont rattachées.

La création des locaux privatifs donne naissance à l'existence des parties communes générales et spéciales à ces divers fonds.

Les parties communes générales du complexe immobilier ainsi que le terrain sont divisés en onze mille/once millièmes (11.000/11.000èmes) se répartissant comme suit :

— Pour le bloc UN, six mille cent/once millièmes	6.100/11.000
— Pour le bloc DEUX, trois mille neuf cents/once millièmes	3.900/11.000
— Pour le bloc TROIS, mille/once millièmes	1.000/11.000
Ensemble : onze mille/once millièmes	11.000/11.000

Les parties communes spéciales à chaque bloc sont divisées comme suit :

— Pour le bloc UN, six mille cent/six mille centièmes	6.100/ 6.100
— Pour le bloc DEUX, trois mille neuf cents/trois mille neuf centièmes	3.900/ 3.900
— Pour le bloc TROIS, mille/millièmes	1.000/ 1.000

Les parties communes générales ou spéciales sont en copropriété et en indivision forcée.

Par exception à ce qui est dit ci-avant, les locaux privatifs tels que caves, réserves, emplacements pour voitures dits « parkings jour » comprennent uniquement une partie de propriété privative et exclusive, sans comporter de quotités dans les parties communes générales au complexe immobilier, dont le terrain et dans les parties communes spéciales, propres à chaque bloc dont ils dépendent.

SECTION II

Les comparants de première et de deuxième part, ayant comme il est dit à la section I du présent chapitre, réglé la division du complexe immobilier en TROIS BLOCS ont par acte du

notaire Etienne Taymans à Evere-Bruxelles en date du dix-neuf janvier mil neuf cent soixante-huit, transcrit au troisième bureau des Hypothèques à Bruxelles le deux février mil neuf cent soixante-huit, volume 6447 n° 1, déterminé la division et la description des appartements et autres locaux privatifs propres au BLOC UN ainsi que des quatre-vingt-sept emplacements pour voitures, dits « parkings jour » entourant ce bloc UN dans la zone verte.

Ils entendent actuellement déterminer la division et la description des appartements et autres locaux privatifs propres au BLOC DEUX, ainsi que des quarante-huit emplacements pour voitures dits « parkings jour » entourant ce bloc DEUX dans la zone verte.

Ils se réservent de déterminer, aux termes d'un ou de plusieurs actes ultérieurs la description et de la division des parties privatives propres au BLOC TROIS (bloc commercial à usage de magasins et/ou bureaux). Il en sera de même pour les emplacements pour voitures dits « parkings jour » appelés à entourer ce bloc TROIS dans la zone verte, et dont le nombre et l'emplacement ne sont donnés qu'à titre indicatif au plan 7° ci-annexé et dont question à la section III ci-après.

SECTION III

PLANS DU BLOC DEUX

Les comparants ont fait établir les plans du BLOC DEUX du complexe immobilier et des quarante-huit emplacements pour voitures dits « parkings jour » entourant ce bloc, dont les exemplaires conformes à ceux qui ont été soumis aux Services de l'Urbanisme et aux autres autorités compétentes et approuvés par eux le dix-huit juin mil neuf cent soixante-huit sont groupés en un recueil, qui restera ci-annexé après avoir été signé par les comparants ou leur représentant et nous notaire.

Ces plans consistent en :

1° le plan 7° ou plan d'implantation du BLOC DEUX dans l'ensemble du complexe immobilier avec l'indication des emplacements pour voitures dits « parkings jour » portant les numérotations suivantes : « PJ 51 à PJ 58 inclus — PJ A 59 à PJ A 78 inclus — PJ B 59 à PJ B 78 inclus »

2° le plan 6¹ ou plan du niveau des sous-sols du BLOC DEUX, comprenant un parking souterrain avec trente-sept emplacements pour voitures, dont trente-six emplacements parkings dits « GP » portant les numéros « GP 14 à GP 39 inclus et GP 41 à GP 50 inclus » et un garage box, dit « GB » portant le numéro « GB 40 »

3° le plan 1⁷ ou plan du niveau du rez-de-chaussée du BLOC DEUX, comprenant entr'autres cent dix-huit caves privatives portant les numéros C 1 à C 118 inclus ainsi que treize emplacements pour voitures dont douze emplace-

ments parkings dits GP portant les numéros « GP 1 à GP 12 » inclus et un garage boîte dit « GB » portant le numéro « GB 13 ».

4^o le plan 2¹ ou plan du niveau du Bel Etage du BLOC DEUX, comprenant entr'autres six appartements privatifs BE.Q, BE.R, BE.S, BE.T, BE.V, BE.W et une superficie privative BE.Z.

5^o le plan 3² ou plan du premier étage du BLOC DEUX comprenant entr'autres huit appartements privatifs Q 1, R 1, S 1, T 1, U 1, V 1, W 1, X 1 et une superficie privative Z 1.

6^o le plan 4³ ou plan type des étages deux à quatorze inclus du BLOC DEUX comprenant entr'autres à chacun de ces étages neuf appartements privatifs des types Q, R, S, T, U, V, W, X, Y.

7^o le plan 5⁴ ou plan du quinzième étage ou

étage technique du BLOC DEUX comprenant entr'autres cinq appartements privatifs Q 15, S 15, T 15, U 15, W 15.

La construction du BLOC DEUX dans le complexe immobilier suivant plans ci-dessus, a fait l'objet d'une autorisation de bâtir délivrée le dix-huit juin mil neuf cent soixante-huit portant le numéro 8172/33 délivrée par la Commune d'Evere.

Celle-ci par lettre recommandée en date du neuf avril mil neuf cent soixante-neuf, référence V.Q.L.M./n° 66.015, a prolongé jusqu'au trente et un mai mil neuf cent septante et un le délai d'achèvement primitivement fixé au quatorze novembre mil neuf cent soixante-neuf par le cahier des charges de la vente publique du quatorze novembre mil neuf cent soixante-six.

CHAPITRE IV

SECTION I

DESCRIPTION ET COMPOSITION DU BLOC II DU COMPLEXE IMMOBILIER

A. PARTIES COMMUNES GENERALES AUX TROIS BLOCS DU COMPLEXE IMMOBILIER

D'une manière générale le terrain avec son aménagement en parc unique ainsi que toutes les parties communes générales du dit terrain, tels que les allées et chemins privés avec leur revêtement, les installations d'éclairage avec tous leurs accessoires, l'aménagement des parties ornementales, les apports de terres, gazon, fleurs, arbres, plantations et haies diverses, les murets en bordure de voies publiques, etc... et tout ce qui, dans le règlement général de copropriété, dont il est question au Chapitre V infra, est affecté à l'usage commun général des copropriétaires des trois blocs du complexe immobilier.

Le parc sera aménagé par la Société Anonyme « ENTREPRISES AMELINCKX » et aura un caractère architectural. Il sera conçu et exécuté en dehors de toute intervention des copropriétaires.

La Société Anonyme « ENTREPRISE AMELINCKX » sera en droit de maintenir sa publicité à l'intérieur du parc et sur les blocs y érigés jusqu'à l'achèvement complet du complexe.

La remise à la copropriété de tout ou d'une partie du parc sera faite indépendamment de la réception définitive des parties communes spéciales, propres à chaque bloc. Cette remise pourra être faite au fur et à mesure de l'état d'avancement

du parc, le choix du moment étant laissé à la seule appréciation de la Société Anonyme « ENTREPRISES AMELINCKX ».

Le parc est à l'usage exclusif des copropriétaires, des occupants et de leurs invités.

Les frais d'aménagement et d'entretien du parc (apports de terres, gazon, fleurs, arbres, plantations, haies vives) se répartissent entre tous les copropriétaires de locaux privatifs dépendant des trois blocs, au prorata des quotités indivises que ces copropriétaires possèdent dans les parties communes générales du complexe des trois blocs.

La gestion et l'entretien du parc seront confiés à la Société Anonyme « ENTREPRISES AMELINCKX » ou à une firme désignée par elle pendant toute la durée où elle se réserve l'administration des trois blocs composant le complexe.

B. PARTIES COMMUNES SPECIALES AU BLOC DEUX

D'une manière générale, les parties communes spéciales et autres éléments indiqués comme communs dans le règlement général de copropriété dont question au Chapitre V infra et notamment les locaux, parties et éléments qui seront affectés à l'usage commun ou à l'utilisation commune des copropriétaires du BLOC DEUX et particulièrement, pour autant qu'ils existent et sans que l'énonciation ci-dessous soit limitative :

1°) *en sous-sols*

La rampe d'accès vers les emplacements pour voitures : « GP 14 à GP 39 et GP 41 à GP 50 inclus » et « GB 40 », avec l'aire de circulation, le corridor d'accès aux caves du rez-de-chaussée, les gaines de ventilation, etc...

2°) *sous terre dans le parc*

Eventuellement le ou les tanks à mazout destinés à l'alimentation du chauffage des blocs deux et trois ou à l'un de ces blocs seulement.

3°) *au niveau du rez-de-chaussée*

Les couloirs et dégagements donnant accès aux caves et autres locaux privatifs ainsi qu'aux locaux communs, les locaux vide-poubelles avec leurs portes, les chambres de visite, de chute et de ventilation, les sas, aéras et soupiriaux, les fosses et vide des ascenseurs avec leurs cages, les escaliers avec leurs cages, le passage vers les emplacements parkings et boîtes du sous-sol, les locaux réservés à la chaufferie (chaudières — boilers — tanks à mazout) soit du bloc deux et du bloc trois ou à l'un de ces deux blocs seulement), les locaux affectés aux services de l'eau, du gaz et de l'électricité ainsi qu'aux compteurs soit privés, soit généraux, la cabine de transformation du courant électrique avec sa porte blindée, les locaux réservés aux canalisations d'égoûts et autres, la cave de la conciergerie, etc...

4°) *au niveau du bel étage*

Les entrées principales en façade avec leurs portes, sas et dégagements, les escaliers à usage courant avec leurs cages, les ascenseurs avec leurs cages, les armoires éventuelles à compteurs, les dégagements, aéras, cheminées, gaines, ventilations et vide-poubelles, la loge de la conciergerie comprenant : hall avec penderie et V.P., cuisine, living, sas, salle de bains ou de douche avec W.C. et lavabo, une chambre, une terrasse.

5°) *au niveau des étages un à quatorze*

Les escaliers avec leurs cages, les ascenseurs avec leurs cages, les dégagements et paliers, les armoires des compteurs, les aéras, les ventilations, gaines de vide-poubelles, conduits de fumée, cheminées, etc...

6°) *au niveau du quinzième étage ou étage technique*

Les escaliers à usage courant avec leurs cages, les locaux réservés à la machinerie des ascenseurs et les machineries avec tous leurs accessoires, le local réservé au vase d'expansion, les dégagements donnant accès à la toiture avec leurs trappes et échelles éventuelles, les paliers et dégagements, les aéras, les ventilations, cheminées, gaines de vide-poubelles, les armoires réservées aux compteurs, etc...

7°) Les toitures plates-formes proprement dites, murets, les aéras et les ventilations vide-

poubelles, les cheminées, les descentes d'eaux pluviales..., les diverses plates-formes, hormis celles qui ont un caractère privatif par suite de leur attribution aux appartements du quinzième étage, les poubelles et appareillage de déménagement s'ils existent.

8°) Les appareillages de téléphonie sans fil et de télévision, gaines, etc... s'ils existent, avec leurs descentes.

C. PARTIES PRIVATIVES

1°) *au parking souterrain du bloc II (plan 6')*

— 36 emplacements parkings dits « GP » pour voitures numérotés de « GP 14 à GP 39 » inclus et « GP 41 à GP 50 » inclus.

— un emplacement boîte dit « GB » pour voiture, numéroté « GB 40 »

Tous ces emplacements « parking » et « boîte » sont destinés à servir d'abri à des voitures automobiles servant au transport de personnes ou à usage mixte, genre station-wagon, à l'exclusion de toutes voitures de location, taxis et camions; ils peuvent être vendus par les « ENTREPRISES AMELINCKX » ou par les acquéreurs d'appartements à des personnes physiques ou morales qui ne sont pas copropriétaires d'appartements, ni occupants d'appartements dans l'immeuble, mais ces personnes devront observer les stipulations du présent acte et du règlement de copropriété y annexé.

2°) *au rez-de-chaussée et dans la zone de recul du bloc II (plan 7° et plan 1')*

1. — *Emplacement voitures*

Dans la zone de recul entourant le bloc II

— huit « parkings jour » portant les numéros « PJ 51 à PJ 58 » inclus

— vingt « parkings jour A » portant les numéros « PJ A 59 à PJ A 78 » inclus

— vingt « parkings jour B » portant les numéros « PJ B 59 à PJ B 78 » inclus

Il n'est attribué aucune quotité à ces « parkings jour », ni dans les parties communes générales du complexe immobilier, ni dans les parties communes spéciales au bloc II.

Dans le bloc II

— douze emplacements parkings dits « GP » pour voitures, avec porte portant les numéros « GP 1 à GP 12 » inclus

— un garage boîte dit « GB » pour voiture portant le numéro « GB 13 »

Tous ces emplacements pour voitures, dits « garage boîte » ou « GB », garages parkings ou « GP » et « parkings jour » sont destinés à servir d'emplacement à des voitures automobiles servant au transport de personnes ou à usage mixte, genre station-wagon, à l'exclusion de toutes voitures de location, taxis et camions.

A l'exception des « parkings jour », ils peuvent être vendus par les « ENTREPRISES AMELINCKX » ou par les acquéreurs d'apparte-

ments à des personnes physiques ou morales qui ne sont ni propriétaires ni occupants d'appartements dans l'immeuble, mais ces personnes devront observer les stipulations du présent acte et du règlement de copropriété y annexé.

— cent dix-huit caves privatives portant les numéros « C 1 à C 118 » inclus

La cave 117 peut éventuellement être supprimée et servir de passage vers le sous-sol du bloc III.

Ces caves ne possèdent aucune quotité indivise dans les parties communes générales ou spéciales, distinctes de celles de l'appartement dont elles sont une dépendance et ne peuvent donc être vendues séparément des appartements.

Les « ENTREPRISES AMELINCKX » se réservent la faculté de réduire ou d'augmenter le nombre de ces caves, même en prenant une partie du ou des couloirs communs; les aliénations de caves ne sont permises qu'entre les copropriétaires d'appartements du bloc II ou d'autres parties privatives de ce bloc.

Par contre, les caves du bloc II peuvent être occupées par les propriétaires ou les locataires des parties privatives des blocs II et III.

3°) Appartements des Etages

Au BEL-ETAGE (Plan 2⁴)

— L'appartement du type « Q » dénommé « B.E.Q » comprenant : hall avec penderie, cuisine avec V.P., living, dégagement, W.C., salle de bains, trois chambres, terrasse

— L'appartement studio du type « R » dénommé « B.E.R » comprenant : hall avec penderie et V.P., living avec coin à dormir, salle de bains avec W.C., kitchenette, terrasse. Pas de conduit de fumée

— L'appartement du type « S » dénommé « B.E.S » comprenant : hall avec penderie, cuisine avec V.P., living, W.C., salle de bains, trois chambres, terrasse avant et terrasse arrière

— L'appartement du type « T » dénommé « B.E.T » comprenant : hall avec penderie, cuisine avec V.P., living, W.C., salle de bains, deux chambres, terrasse avant et terrasse arrière

— L'appartement du type « V » dénommé « B.E.V » comprenant : hall avec penderie et V.P., cuisine; living, W.C., salle de bains, deux chambres, terrasse

— L'appartement du type « W » dénommé « B.E.W » comprenant : hall avec penderie, cuisine avec V.P., living, dégagement, W.C., salle de bains, trois chambres, terrasse

— Une superficie du type « Z » dénommée « B.E.Z », sans distribution intérieure, pouvant être appelée à devenir une extension totale ou partielle d'un magasin ou d'un bureau du bloc III

Au PREMIER ETAGE (Plan 3²)

— L'appartement du type « Q » dénommé

« Q 1 » comprenant : hall avec penderie, cuisine avec V.P., living, dégagement, W.C., salle de bains, trois chambres, terrasse

— L'appartement du type « R » dénommé « R 1 » comprenant : hall avec penderie, living, cuisine, salle de bains, W.C., avec V.P., deux chambres, terrasse

— L'appartement du type « S » dénommé « S 1 » comprenant : hall avec penderie, cuisine avec V.P., living, W.C., salle de bains, trois chambres, terrasse avant et terrasse arrière

— L'appartement du type « T » dénommé « T 1 » comprenant : hall avec penderie, living, cuisine avec V.P., W.C., salle de bains, deux chambres, terrasse avant et terrasse arrière

— L'appartement du type « U » dénommé « U 1 » comprenant : hall avec penderie, living, cuisine, W.C. avec V.P., salle de bains, deux chambres, terrasse

— L'appartement « studio » du type « V » dénommé « V 1 » comprenant : hall avec penderie et V.P., living, kitchenette, salle de bains avec W.C., terrasse. Pas de conduit de fumée

— L'appartement du type « W » dénommé « W 1 » comprenant : hall avec penderie, cuisine avec V.P., living, dégagement, W.C., salle de bains, trois chambres, terrasse

— L'appartement du type « X » dénommé « X 1 » comprenant : hall avec penderie, cuisine avec V.P., living, sas, W.C., salle de bains, une chambre, terrasse

— Une superficie du type « Z » dénommée « Z 1 », sans distribution intérieure, pouvant être appelée à devenir une extension totale ou partielle d'un magasin ou d'un bureau du bloc III.

Aux ETAGES DEUX à QUATORZE (Plan 4³)

— Les appartements du type « Q » dénommés : Q 2, Q 3, Q 4, Q 5, Q 6, Q 7, Q 8, Q 9, Q 10, Q 11, Q 12, Q 13, et Q 14, suivant qu'ils se trouvent au deuxième, troisième, quatrième, cinquième, sixième, septième, huitième, neuvième, dixième, onzième, douzième, treizième ou quatorzième étage, comprenant chacun : hall avec penderie, cuisine avec V.P., living, dégagement, salle de bains, W.C., trois chambres, terrasse

— Les appartements du type « R » dénommés : R 2, R 3, R 4, R 5, R 6, R 7, R 8, R 9, R 10, R 11, R 12, R 13 et R 14, suivant qu'ils se trouvent au deuxième, troisième, quatrième, cinquième, sixième, septième, huitième, neuvième, dixième, onzième, douzième, treizième ou quatorzième étage, comprenant chacun : hall avec penderie, living, cuisine, salle de bains, W.C., avec V.P., deux chambres, terrasse

— Les appartements du type « S » dénommés : S 2, S 3, S 4, S 5, S 6, S 7, S 8, S 9, S 10, S 11, S 12, S 13 et S 14, suivant qu'ils se trouvent au deuxième, troisième, quatrième, cinquième, sixième, septième, huitième, neuvième, dixième,

onzième, douzième, treizième ou quatorzième étage, comprenant chacun : hall avec penderie, cuisine avec V.P., living, salle de bains, W.C., trois chambres, terrasse avant et terrasse arrière.

— Les appartements du type « T » dénommés : T 2, T 3, T 4, T 5, T 6, T 7, T 8, T 9, T 10, T 11, T 12, T 13 et T 14 suivant qu'ils se trouvent au deuxième, troisième, quatrième, cinquième, sixième, septième, huitième, neuvième, dixième, onzième, douzième, treizième ou quatorzième étage, comprenant chacun : hall avec penderie, cuisine avec V.P., living, salle de bains, W.C., deux chambres, terrasse avant et terrasse arrière

— Les appartements du type « U » dénommés : U 2, U 3, U 4, U 5, U 6, U 7, U 8, U 9, U 10, U 11, U 12, U 13 et U 14 suivant qu'ils se trouvent au deuxième, troisième, quatrième, cinquième, sixième, septième, huitième, neuvième, dixième, onzième, douzième, treizième ou quatorzième étage, comprenant chacun : hall avec penderie, living, cuisine, salle de bains, W.C. avec V.P., deux chambres, terrasse

— Les appartements du type « V » dénommés : V 2, V 3, V 4, V 5, V 6, V 7, V 8, V 9, V 10, V 11, V 12, V 13 et V 14 suivant qu'ils se trouvent au deuxième, troisième, quatrième, cinquième, sixième, septième, huitième, neuvième, dixième, onzième, douzième, treizième ou quatorzième étage, comprenant chacun : hall avec penderie et débarras V.P., living, cuisine, W.C., salle de bains, deux chambres, terrasse avant et terrasse arrière

— Les appartements du type « W » dénommés : W 2, W 3, W 4, W 5, W 6, W 7, W 8, W 9, W 10, W 11, W 12, W 13 et W 14 suivant qu'ils se trouvent au deuxième, troisième, quatrième, cinquième, sixième, septième, huitième, neuvième, dixième, onzième, douzième, treizième ou quatorzième étage, comprenant chacun : hall avec deux penderies ou placards, cuisine avec V.P., living, dégagement, salle de bains, W.C., trois chambres, terrasse

— Les appartements du type « X » dénommés : X 2, X 3, X 4, X 5, X 6, X 7, X 8, X 9, X 10, X 11, X 12, X 13 et X 14 suivant qu'ils se trouvent au deuxième, troisième, quatrième, cinquième, sixième, septième, huitième, neuvième, dixième, onzième, douzième, treizième ou quatorzième étage, comprenant chacun : hall avec penderie, cuisine avec V.P., living, sas, W.C., salle de bains, une chambre, terrasse

— Les appartements du type « Y » dénommés : Y 2, Y 3, Y 4, Y 5, Y 6, Y 7, Y 8, Y 9, Y 10, Y 11, Y 12, Y 13 et Y 14 suivant qu'ils se trouvent au deuxième, troisième, quatrième, cinquième,

sixième, septième, huitième, neuvième, dixième, onzième, douzième, treizième ou quatorzième étage, comprenant chacun : hall avec V.P., living, cuisine, dressing, salle de bains, W.C., deux chambres, terrasse.

A L'ETAGE TECHNIQUE OU QUINZIEME ETAGE (Plan 5⁴)

Cet étage n'est pas desservi par lift

— L'appartement du type « Q » dénommé « Q 15 » comprenant : hall avec penderie, kitchenette avec V.P., W.C., living, salle de douche, une chambre, terrasse.

Les conduits de fumée individuels seront utilisés uniquement par des appareils d'appoint à l'électricité ou au gaz.

— L'appartement du type « S » dénommé « S 15 » comprenant : hall, living, cuisine avec V.P., dégagement avec penderie, salle de bains, avec W.C., une chambre, terrasse

Les conduits de fumée individuels seront utilisés uniquement par des appareils d'appoint à l'électricité ou au gaz

— L'appartement du type « T » dénommé « T 15 » comprenant : hall avec penderie, cuisine avec V.P., W.C., living, sas, salle de bains, une chambre, terrasse

Les conduits de fumée individuels seront utilisés uniquement par des appareils d'appoint à l'électricité ou au gaz

— L'appartement du type « U » dénommé « U 15 » comprenant : hall, living avec coin pour penderie, cuisine, sas avec V.P., salle de bains, sas vers W.C., W.C., une chambre, dressing, terrasse

Les conduits de fumée individuels seront utilisés uniquement par des appareils d'appoints à l'électricité ou au gaz

— L'appartement du type « W » dénommé « W 15 » comprenant : hall avec coin pour penderie, kitchenette avec V.P., salle de bains, W.C., living, une chambre, terrasse

Les conduits de fumée individuels seront utilisés uniquement par des appareils d'appoint à l'électricité ou au gaz.

SECTION II

Répartition des quotités indivises dans les parties communes générales dont le terrain et dans les parties communes spéciales au BLOC II

P.C Sp. = Parties communes spéciales.
P.C Gén. = Parties communes générales.

au BEL ETAGE.

1°) L'appartement « B E. Q » : P.C. sp. : trente et un/trois mille neuf centièmes :

P.C. gén. : trente et un/onze millièmes :

2°) L'appartement « studio B E. R » : P.C. sp. : quatorze/trois mille neuf centièmes :

P.C. gén. : quatorze/onze millièmes :

3°) L'appartement « B E. S » : P.C. sp. : trente cinq/trois mille neuf centièmes :

P.C. gén. : trente cinq/onze millièmes :

4°) L'appartement « B E. T » : P.C. sp. : vingt neuf/trois mille neuf centièmes :

P.C. gén. : vingt neuf/onze millièmes :

5°) L'appartement « B E. V » : P.C. sp. : vingt neuf/trois mille neuf centièmes :

P.C. gén. : vingt neuf/onze millièmes :

6°) L'appartement « B E. W » : P.C. sp. : trente et un/trois mille neuf centièmes :

P.C. gén. : trente et un/onze millièmes :

7°) La superficie privative « B E. Z » : P.C. sp. : trente trois et demi/trois mille neuf centièmes :

P.C. gén. : trente trois et demi/onze millièmes :

au PREMIER ETAGE.

8°) L'appartement « Q 1 » : P.C. sp. : trente et un/trois mille neuf centièmes :

P.C. gén. : trente et un/onze millièmes :

9°) L'appartement « R 1 » : P.C. sp. : vingt sept/trois mille neuf centièmes :

P.C. gén. : vingt sept/onze millièmes :

10°) L'appartement « S 1 » : P.C. sp. : trente cinq/trois mille neuf centièmes :

P.C. gén. : trente cinq/onze millièmes :

11°) L'appartement « T 1 » : P.C. sp. : vingt neuf/trois mille neuf centièmes :

P.C. gén. : vingt neuf/onze millièmes :

12°) L'appartement « U 1 » : P.C. sp. : vingt sept/trois mille neuf centièmes :

P.C. gén. : vingt sept/onze millièmes :

13°) L'appartement « studio V 1 » : P.C. sp. : quatorze/trois mille neuf centièmes :

P.C. gén. : quatorze/onze millièmes :

14°) L'appartement « W 1 » : P.C. sp. : trente et un/trois mille neuf centièmes :

P.C. gén. : trente et un/onze millièmes :

15°) L'appartement « X 1 » : P.C. sp. : vingt et un/trois mille neuf centièmes :

P.C. gén. : vingt et un/onze millièmes :

16°) La superficie privative « Z 1 » : P.C. sp. : quarante/trois mille neuf centièmes :

P.C. gén. : quarante/onze millièmes :

Parties Communes	
Spéciales au bloc II	Générales au complexe
31/3.900	31/11.000
14/3.900	14/11.000
35/3.900	35/11.000
29/3.900	29/11.000
29/3.900	29/11.000
31/3.900	31/11.000
33,5/3.900	33,5/11.000
31/3.900	31/11.000
27/3.900	27/11.000
35/3.900	35/11.000
29/3.900	29/11.000
27/3.900	27/11.000
14/3.900	14/11.000
31/3.900	31/11.000
21/3.900	21/11.000
40/3.900	40/11.000

Parties Communes	
Spéciales au bloc II	Générales au complexe
<i>aux ETAGES DEUX à QUATORZE.</i>	
17°) Les appartements Q 2, Q 3, Q 4, Q 5, Q 6, Q 7, Q 8, Q 9, Q 10, Q 11, Q 12, Q 13 et Q 14 : P.C. sp. : chacun trente et un/trois mille neuf centièmes, soit ensemble : quatre cent trois/trois mille neuf centièmes : P.C. gén. : chacun trente et un/onze millièmes, soit ensemble quatre cent trois/onze millièmes :	403/3.900 403/11.000
18°) Les appartements R 2, R 3, R 4, R 5, R 6, R 7, R 8, R 9, R 10, R 11, R 12, R 13 et R 14 : P.C. sp. : chacun vingt sept/trois mille neuf centièmes, soit ensemble : trois cent cinquante et un/trois mille neuf centièmes : P.C. gén. : chacun vingt sept/onze millièmes, soit ensemble : trois cent cinquante et un/onze millièmes :	351/3.900 351/11.000
19°) Les appartements S 2, S 3, S 4, S 5, S 6, S 7, S 8, S 9, S 10, S 11, S 12, S 13 et S 14 : P.C. sp. : chacun trente cinq/trois mille neuf centièmes, soit ensemble : quatre cent cinquante cinq/trois mille neuf centièmes : P.C. gén. : chacun trente cinq/onze millièmes, soit ensemble : quatre cent cinquante cinq/onze millièmes :	455/3.900 455/11.000
20°) Les appartements T 2, T 3, T 4, T 5, T 6, T 7, T 8, T 9, T 10, T 11, T 12, T 13 et T 14 : P.C. sp. : chacun vingt neuf/trois mille neuf centièmes, soit ensemble : trois cent septante sept/trois mille neuf centièmes : P.C. gén. : chacun vingt neuf/onze millièmes, soit ensemble : trois cent septante sept/onze millièmes :	377/3.900 377/11.000
21°) Les appartements U 2, U 3, U 4, U 5, U 6, U 7, U 8, U 9, U 10, U 11, U 12, U 13 et U 14 : P.C. sp. : chacun vingt sept/trois mille neuf centièmes, soit ensemble : trois cent cinquante et un/trois mille neuf centièmes : P.C. gén. : chacun vingt sept/onze millièmes, soit ensemble : trois cent cinquante et un/onze millièmes :	351/3.900 351/11.000
22°) Les appartements V 2, V 3, V 4, V 5, V 6, V 7, V 8, V 9, V 10, V 11, V 12, V 13 et V 14 : P.C. sp. : chacun trente et un/trois mille neuf centièmes, soit ensemble : quatre cent et trois/trois mille neuf centièmes : P.C. gén. : chacun trente et un/onze millièmes, soit ensemble : quatre cent trois/onze millièmes :	403/3.900 403/11.000
23°) Les appartements W 2, W 3, W 4, W 5, W 6, W 7, W 8, W 9, W 10, W 11, W 12, W 13 et W 14 : P.C. sp. : chacun trente et un/trois mille neuf centièmes, soit ensemble : quatre cent trois/trois mille neuf centièmes : P.C. gén. : chacun trente et un/onze millièmes, soit ensemble : quatre cent trois/onze millièmes :	403/3.900 403/11.000
24°) Les appartements X 2, X 3, X 4, X 5, X 6, X 7, X 8, X 9, X 10, X 11, X 12, X 13 et X 14 : P.C. sp. : chacun vingt et un/trois mille neuf centièmes, soit ensemble : deux cent septante trois/trois mille neuf centièmes : P.C. gén. : chacun vingt et un/onze millièmes, soit ensemble : deux cent septante trois/onze millièmes.	273/3.900 273/11.000
25°) Les appartements Y 2, Y 3, Y 4, Y 5, Y 6, Y 7, Y 8, Y 9, Y 10, Y 11, Y 12, Y 13 et Y 14 : P.C. sp. : chacun vingt six/trois mille neuf centièmes, soit ensemble : trois cent trente huit/trois mille neuf centièmes : P.C. gén. : chacun vingt six/onze millièmes, soit ensemble : trois cent trente huit/onze millièmes :	338/3.900 338/11.000
<i>à l'ETAGE TECHNIQUE ou QUINZIEME ETAGE.</i>	
26°) L'appartement « Q 15 » : P.C. sp. : quatorze/trois mille neuf centièmes : P.C. gén. : quatorze/onze millièmes :	14/3.900 14/11.000

	Parties Communes	
	Spéciales au bloc II	Générales au complexe
27°) L'appartement « S 15 » : P.C. sp. : dix neuf/trois mille neuf centièmes : P.C. gén. : dix neuf/onze millièmes :	19/3.900	19/11.000
28°) L'appartement « T 15 » : P.C. sp. : quinze/trois mille neuf centièmes : P.C. gén. : quinze/onze millièmes :	15/3.900	15/11.000
29°) L'appartement « U 15 » : P.C. sp. : quatorze/trois mille neuf centièmes : P.C. gén. : quatorze/onze millièmes :	14/3.900	14/11.000
30°) L'appartement « W 15 » : P.C. sp. : quatorze/trois mille neuf centièmes : P.C. gén. : quatorze/onze millièmes :	14/3.900	14/11.000
<i>au PARKING SOUTERRAIN.</i>		
31°) trente six emplacements parkings dits GP, numérotés « G.P. 14 à G.P. 39 » inclus et « GP 41 à GP 50 » inclus : P.C. sp. : chacun un quart (0,25)/trois mille neuf centièmes, soit ensemble : neuf/trois mille neuf centièmes : P.C. gén. : chacun un quart (0,25)/onze millièmes, soit ensemble : neuf/onze millièmes :	9/3.900	9/11.000
32°) un garage boîte dit « GB n° 40 » : P.C. sp. : un quart (0,25)/trois mille neuf centièmes : P.C. gén. : un quart (0,25)/onze millièmes :	0,25/3.900	0,25/11.000
<i>au REZ-DE-CHAUSSEE.</i>		
33°) douze emplacements parkings pour voitures dénommés « GP 1 à 12 » : P.C. sp. : chacun un quart (0,25)/trois mille neuf centièmes, soit ensemble : trois/trois mille neuf centièmes : P.C. gén. : chacun un quart (0,25)/onze millièmes, soit ensemble : trois/onze millièmes :	3/3.900	3/11.000
34°) un garage boîte numéroté 13 : P.C. sp. : un quart (0,25)/trois mille neuf centièmes : P.C. gén. : un quart (0,25)/onze millièmes :	0,25/3.900	0,25/11.000
Parties communes spéciales : trois mille neuf cent/trois mille neuf centièmes :	3.900/3.900	
Parties communes générales : trois mille neuf cent/onze millièmes :		3.900/11.000

REMARQUES GENERALES

1°) La répartition interne des appartements, garages, boîtes, emplacements parkings, parkings jour, caves, est en principe telle que figurée aux plans, mais susceptible de changement au gré des amateurs.

2°) La répartition de chaque niveau ou étage est également susceptible de modification, soit par l'accouplement de deux ou plusieurs appartements, caves, emplacements parkings, soit par

une distribution différente de l'espace.

Egalement une ou plusieurs pièces pourront être prélevées sur un appartement, cave... pour être ajoutées à un appartement, cave... et les modifications aux charges et répartitions des quotités indivises seront décrites dans les actes.

3°) Les caves et les parkings jour n° 51 à 58 — A 59 à A 78 et B 59 à B 78 ne possèdent aucune quotité indivise ni dans les parties communes

générales, dont le terrain, ni dans les parties communes spéciales au bloc II.

4^o) La description des parties privatives du bloc III et sa répartition dans les parties communes spéciales à ce bloc et générale au complexe immobilier feront l'objet d'un acte ultérieur.

Il est précisé que les parties communes générales aux blocs UN — DEUX et TROIS seront soumises aux mêmes conditions et stipulations, ces parties communes générales régissant tout le complexe immobilier, c'est-à-dire les trois blocs UN, DEUX et TROIS, y érigés ou à y ériger.

CHAPITRE V

REGLEMENT GENERAL DE COPROPRIETE

SECTION I

PRINCIPES

Dans le but de conjurer toutes les difficultés et contestations qui pourraient surgir entre les futurs propriétaires du complexe immobilier, dans les rapports de voisinage et de copropriété, la Société comparante a établi un règlement de copropriété et un cahier général des charges, réunis en un seul fascicule, auxquels tous les propriétaires, usufruitiers, nus-propriétaires, locataires, usagers, occupants ou autres ayants-droit du complexe immobilier seront tenus de se conformer.

Par le seul fait d'être devenu propriétaire ou ayant-droit à un titre quelconque d'une partie du complexe immobilier, le nouvel intéressé sera subrogé de plein droit dans tous les droits et obligations résultant du règlement de copropriété ainsi que du cahier général des charges et des décisions régulièrement prises par les assemblées générales.

Un exemplaire de ce fascicule reprenant le règlement de copropriété et le cahier général des charges, signé « ne varietur » par 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 du complexe immobilier, 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 ainsi que du règlement général de copropriété et du cahier général des charges y annexés et qu'il est subrogé dans tous les droits et dans toutes les obligations qui en résultent, ainsi que dans ceux résultant des décisions régulièrement prises par les assemblées générales des copropriétaires.

SECTION II

ACTE DE BASE

CONDITIONS PARTICULIERES

Par dérogation ou extension aux clauses stipulées dans le règlement de copropriété et dans le cahier général des charges, il est stipulé et entendu ce qui suit :

1^o) Conditions et charges

Les acquéreurs de parties privatives, vace les quotités indivises leur attribuées ou non tant dans le terrain que dans les parties communes générales du complexe immobilier, ou spéciales à chacun des trois blocs érigés ou à y ériger, seront subrogés dans toutes les servitudes actives et passives, apparentes et occultes, continues et discontinues pouvant avantager ou grever le dit complexe ainsi que dans les conditions particulières de l'acte d'achat du terrain, avenu le quatorze novembre mil neuf cent soixante-six devant le notaire Etienne Taymans à Evere-Bruelles et dont la teneur littérale et complète se trouve reprise in limine des présentes.

2^o) Cahier Général des Charges — Règlement de copropriété

Les clauses, conditions et stipulations précitées dans le cahier des charges et le règlement général de copropriété obligent les acquéreurs et leurs ayants-droit à tous titres.

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

3^o) Prix de l'Entreprise — Augmentation éventuelle

A titre de précision, il est souligné que l'augmentation des salaires n'est pas seulement applicable aux augmentations conventionnelles de salaires (par suite d'accords syndicaux ou autres) mais aussi aux augmentations particulières

res de salaires payés par l'Entrepreneur et qui auraient comme cause un manque de main d'œuvre.

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

Pour fixer le montant des éventuelles augmentations des prix convenus, il est stipulé que le prix de l'entreprise, c'est-à-dire le prix de la construction, non comprise la valeur des quotités terrain, comprend quarante-cinq pour cent de salaires.

Le compte des augmentations de salaires sera fait d'après les données de l'association sans but lucratif « SOPA » Secours à l'Entreprise à Bruxelles.

4°) Occupation des locaux

Les appartements sont prévus comme habitation résidentielle, dont deux pièces peuvent servir de bureau privé avec deux employés maximum. L'exercice d'une profession libérale y est admis.

Toute publicité visible de l'extérieur y est interdite, sauf le cas prévu au 6° alinéa b) ci-après.

Par exception, les superficies « Z » du bel étage et du premier étage du bloc II pourront être affectées, soit à des activités commerciales généralement quelconques, tels que magasins, traiteurs, restaurants, tea-room... dont — sous réserve des autorisations officielles à ce requises — les « ENTREPRISES AMELINCKX » seront seules habilitées à en décider souverainement la nature, soit à l'usage de bureaux commerciaux, exploités individuellement ou conjointement avec les magasins ou bureaux du bloc III, dont ils deviendront alors une extension totale ou partielle.

La limitation du nombre d'employés ne vise pas ces superficies « Z ».

5°) Réclames lumineuses et publicités à la façade et aux fenêtres

A l'exception de ce qui sera dit ci-après, aucune réclame lumineuse ni publicité ne pourra être faite à la façade et aux fenêtres du bloc II.

Toutefois, pour les superficies « Z » des enseignes lumineuses sont permises à la façade du rez-de-chaussée et du bel étage moyennant autorisation préalable du Collège échevinal de la Commune d'Evere et dans les limites des prescriptions imposées par le dit Collège.

6°) Usage du droit de propriété

a) Par dérogation à l'article 11, paragraphe 1 du règlement général de copropriété, les propriétaires ou exploitants des superficies « Z » au rez-de-chaussée et au bel étage, de même que les

titulaires d'une profession libérale dans les autres appartements du Bloc II, sont autorisés à poser sur la façade une plaque en cuivre de dimension 0,20 sur 0,30 centimètres.

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

c) Sur les parties communes de l'immeuble, en l'occurrence sur la façade du rez-de-chaussée, tout près de l'entrée commune ou sur la porte d'entrée et ses panneaux latéraux, la publicité sera admise sous la forme d'une affiche pour la vente ou la location de propriétés privatives. L'assemblée générale fixera les dimensions de l'affiche et l'endroit exact où elle pourra être apposée.

d) Pendant toute la durée des travaux jusqu'à et y compris l'achèvement complet des parties communes générales et spéciales du complexe, les « ENTREPRISES AMELINCKX » pourront faire sur les trois blocs du dit complexe, toute publicité à leur choix, nécessitée pour la vente des éléments privatifs.

Tous moyens usuels de publicité sont permis, notamment affiches, panneaux peints, calicots éclairés ou non et sans limitation de grandeur ou d'encombrement.

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

7°) Réserve du droit de mitoyenneté

Les « ENTREPRISES AMELINCKX » se réservent le droit de toucher le prix des mitoyennetés des murs et clôtures à ériger éventuellement à cheval sur les limites du terrain, partie commune générale et des propriétés voisines.

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

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

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

8°) Assemblées extraordinaires

Contrairement aux stipulations de l'article 16 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 du bloc intéressé.

9°) *Gérance*

Par dérogation à l'article 27 du Règlement de copropriété ci-annexé, il est stipulé que la gérance de la propriété sera confiée aux « ENTREPRISES AMELINCKX » ou à une société ou personne désignée par elle et ce pour un terme de dix ans, prenant cours à dater de l'achèvement de l'immeuble.

Cette gérance comprend notamment toutes les attributions résultant des fonctions du syndic conformément au règlement de copropriété.

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

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

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

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

Frais de gérance

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

A) trente-cinq francs par mois par appartement, studio ou local commercial

B) Dix francs par mois pour chaque garage box — emplacement parking ou parking jour

C) Frais de gérance : cinq cents francs par mois pour le bloc II

Les rémunérations du gérant et les frais de gérance ci-dessus sont fixés sur base de l'index officiel de 109,20 points.

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

10°) *Caves*

Aussi longtemps que les parkings jour et les

caves ne sont pas vendues, elles restent la propriété privative des « ENTREPRISES AMELINCKX ».

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

L'assemblée générale des copropriétaires du bloc II décidera alors à la simple majorité des voix de la destination à donner aux dits parkings jour et caves au profit de la copropriété.

Si à l'expiration du dit délai de vingt ans, les « ENTREPRISES AMELINCKX » seraient encore propriétaires de parties privatives dans l'immeuble, auxquelles des quotités sont rattachées dans les parties communes, le dit délai, aux termes duquel les parkings jour et les caves non vendus seront affectés aux parties communes du bloc II sera prolongé jusqu'au moment où les « ENTREPRISES AMELINCKX » ne seront plus propriétaires d'éléments privatifs dans ce bloc.

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

La location ou l'usage des mêmes caves ne peut être conféré qu'à un occupant du bloc II et/ou du bloc III. Il en est de même pour les parkings jour.

11°) *Cheminées décoratives*

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

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

12°) Servitudes

a) canalisations

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

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

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

- toutes sortes de canalisation (eau — gaz — électricité — écoulement — chauffage central — aéra et conduits de fumée, cette énumération étant exemplative et non limitative)

- les vues, jours et fenêtres — l'écoulement des eaux pluviales

- les installations relatives à la réception des émissions de radio et de télévision

Il en est également référé à ce qui est stipulé au 35°) ci-après.

13°) Assurances

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

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

La communauté des copropriétaires est tenue de reprendre et de continuer les assurances ainsi souscrites et d'en payer les primes. Les copropriétaires qui auraient besoin d'avenants hypothécaires à la police « incendie » auront le droit de les faire délivrer sans devoir attendre que les polices soient transférées à la communauté.

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

d) Ainsi qu'il est dit à l'article 36 du Règlement Général de copropriété, chaque propriétaire aura toujours la faculté de contracter à ses frais une assurance complémentaire, s'il trouve

l'assurance générale insuffisante.

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

14°) Garages jour

Les « ENTREPRISES AMELINCKX » se réservent la faculté de modifier l'implantation des parkings jour, telle qu'elle se trouve indiquée au plan n° 7°, comme aussi d'en augmenter ou diminuer le nombre.

La vente séparée d'un parking jour « PJA » ou « PJB » de numérotation différente est interdite, sauf dans le cas où les « ENTREPRISES AMELINCKX » décideraient de ne construire que la série des parkings jour « PJA » ou la série des parkings jour « PJB ».

Sauf l'hypothèse prévue ci-dessus, à la vente d'un parking jour « PJA » doit nécessairement s'adjoindre la vente du parking jour « PJB » portant la même numérotation et cela en raison du fait que chaque parking jour « PJA » et chaque parking jour « PJB », portant la même numérotation, forment un ensemble indivisible.

15°) Servitude pour la cabine de haute tension

La cabine de haute tension indiquée parmi les parties communes du bâtiment ne pourra être utilisée par les copropriétaires. Cette cabine restera à l'usage exclusif de la Compagnie de l'Electricité qui aura seule la charge de son entretien.

Les « ENTREPRISES AMELINCKX » sont habilitées à signer seules tout acte à cette fin, notamment un bail emphytéotique aux conditions d'usage; mandat irrévocable à cette fin lui est confié par les copropriétaires.

16°) Vente des emplacements pour voitures

Tous emplacements pour voitures, possédant des quotités dans les parties communes générales et spéciales pourront être vendus par les « ENTREPRISES AMELINCKX » ou par leurs acquéreurs à des personnes non copropriétaires dans l'immeuble.

17°) Travaux — Modifications aux plans et/ou constructions

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

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

1°) l'érection d'étages supplémentaires à ceux prévus aux plans annexés

2°) la construction de parties supplémentaires à l'immeuble

3°) la non-construction d'une partie ou des parties de l'immeuble comme prévu dans « Description de l'immeuble » et aux plans annexés

4) l'adaptation d'un système « accordéon », si cela est possible

5°) l'augmentation ou la diminution du nombre des parkings jour ou changement de leur implantation ainsi qu'il est dit au 14°) ci-dessus.

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

En cas de modifications, il est stipulé :

a) que le nombre de quotités dans les parties communes attribuées aux éléments privatifs pourra changer sous la réserve expresse que le total des quotités devra toujours rester fixé à 3.900/11.000èmes pour les parties communes générales du bloc II et 3.900/3.900èmes pour les parties communes spéciales du même bloc

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

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

L'arbitre tranchera le différend sans recours ni appel.

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

c) que par la possibilité d'augmentation ou de diminution de quotités dans les parties communes de l'immeuble en suite des changements apportés, la contribution de chaque élément privatif dans les charges communes pourra changer.

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

e) tous les acquéreurs s'obligent à apporter leur concours bénévole dans toutes les circonstances pour n'importe quel objet et plus spécialement en cas de nécessité de dresser les actes complémentaires en cas de changement dans les constructions pour quelques cause que ce soit, et ce à la première demande des « ENTREPRISES

AMELINCKX ». En conséquence et à cet effet, les acquéreurs, par le seul fait de leur acquisition donnent mandat à Monsieur Renaat Frans BLYWEERT, comparant prénommé, à l'effet de pour eux et en leur nom signer tous actes de base complémentaires et rectificatifs, et pour autant que de besoin, établir et préciser tous droits, servitudes tant pour l'immeuble, objet de l'acte de base que pour les propriétés voisines et en général faire tout ce qui sera utile et nécessaire.

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

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

En cas de modifications aux constructions, des modifications peuvent également être apportées aux parties communes. Il peut en résulter que des surfaces communes pourront être incorporées à des surfaces privatives, entr'autres du fait de l'adjonction de plusieurs parties privatives rendant inutile leur usage à d'autres parties privatives.

Il est cependant précisé que toutes les modifications prévues ci-dessus ne pourront jamais l'être que sans changement vis-à-vis des bloc I et bloc III du total des quotités (trois mille neuf centièmes) fixées pour le bloc II, dans le terrain et dans les parties communes soit générales au complexe immobilier soit spéciales au bloc II.

18°) Antenne de Radio-télévision

Une seule antenne commune est permise pour le bloc II. Elle pourra servir d'antenne au bloc III.

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

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

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

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

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

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

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

Dans ce cas, les frais d'entretien de l'antenne seront partagés entre les divers immeubles raccordés à l'antenne, ceci en fonction du nombre d'appartements par immeuble.

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

19°) Dérogation à l'article 31 du Règlement de copropriété

a) nombre de décomptes

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

L'acompte dont question au paragraphe sept de l'article 3 est fixé à deux cent cinquante francs par quotité dans les parties communes.

b) Répartition des dépenses communes

Sauf dérogation éventuelle toutes les dépenses communes seront partagées parmi les copropriétaires suivant les quotités pour chaque propriétaire en proportion du nombre de quotités de sa propriété, à l'exception des dérogations prévues à l'acte de base et le règlement de copropriété, entr'autres les frais de chauffage et frais d'ascenseur dont les articles 41 et 32 sont d'application. En cas de contestations entre copropriétaires du bloc II ou entre copropriétaires des blocs I — II et III il en sera référé à l'arbitrage du notaire rédacteur de l'acte de base dans les mêmes conditions que celles prévues au 17°) ci-avant.

20°) Compteurs individuels

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

Les acquéreur sont tenus de reprendre les conventions conclues et de payer les frais d'achat ou de location des compteurs ainsi que les frais d'entretien, etc...

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

21°) Paiements

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

22°) Garages boxes — Emplacements parkings — Parkings jour

a) Tous les propriétaires d'emplacements pour voitures, les parkings jour compris, devront mutuellement se céder le passage afin de ne pas empêcher l'accès aux dits emplacements; ainsi chaque conducteur sera tenu de parquer son véhicule dans l'axe de son emplacement. Aucun objet pouvant incommoder les voisins ne pourra être placé aux côtés du véhicule.

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

c) Cloisonnement d'un emplacement de voiture (garage parking)

Les ENTREPRISES AMELINCKX se réservent, si bon semble, le droit de cloisonner et de transformer en boxes les emplacements parkings désignés dans la description de l'immeuble sous la dénomination de « GP » ou d'autoriser des acquéreurs à cloisonner à leurs frais leurs emplacements parkings, et après accord écrit des propriétaires des emplacements parkings directement voisins.

d) Garages - Installation en dépôts ou magasins

Les « ENTREPRISES AMELINCKX » se ré-

servent le droit de réunir en un seul élément privatif plusieurs emplacements contigus pour voitures, de cloisonner ceux-ci sur les lignes de délimitation par des murs et des portes, lesquels éléments privatifs pourront être affectés, soit à garer des véhicules, soit à des magasins ou entrepôts, en application des réglementations des articles II J et 46, premier alinéa du règlement général de copropriété.

Des quotités dans les parties communes seront attribuées à l'élément privatif constitué, qui seront égales au total des quotités attachées aux emplacements de véhicules qui ont été réunis.

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

En ce cas, la partie de passage commun située entre les emplacements de véhicules qui se font face pourra être incorporée comme élément privatif à l'ensemble constitué avec comme conséquence que les frais d'entretien et de réfection de la partie incorporée seront de ce fait à la charge exclusive du propriétaire intéressé. Les autres copropriétaires de l'immeuble ne pourront prétendre à aucune indemnité de ce chef.

Les locaux ainsi créés pourront être vendus ou donnés en location soit à des propriétaires de biens dépendant des blocs II et III, soit à des personnes non copropriétaires dans les dits blocs.

L'usage de ces locaux à usage de dépôt sera souverainement fixé par les « ENTREPRISES AMELINCKX » seules.

23°) Concierge

a) Les « ENTREPRISES AMELINCKX » se réservent le droit d'aménager l'habitation du concierge, telle qu'elle est actuellement fixée au plan du bel étage, en un autre endroit dans l'immeuble, par exemple à un des étages faisant partie de l'étage technique.

b) Les « ENTREPRISES AMELINCKX » se réservent le droit d'affecter les services du concierge aux besoins des blocs II et III.

Dans ce cas, les prestations de la conciergerie seront organisées de commun accord entre les copropriétaires du bloc II et du bloc III.

Les frais d'entretien de la conciergerie, située dans le bloc II, le coût des avantages en nature (ex. : chauffage — eau chaude, eau froide... etc...), les frais d'assurance contre les accidents de travail, seront répartis suivant les quotités respectives de 3.900/4.900èmes pour le bloc II et 1.000/4.900èmes pour le bloc III.

Les assemblées des copropriétaires des blocs II et III détermineront leurs interventions respectives dans le salaire majoré des charges sociales de la conciergerie. Leurs interventions dépendront des prestations de la conciergerie dans chaque bloc.

24°) Servitude de passage (par les terrasses) vers les sorties de secours

Il est créé une servitude de passage d'une terrasse à l'autre aux étages. Cette servitude est créée dans l'intérêt de tous ceux qui se trouveront dans la nécessité d'avoir une issue de secours ou aux fins d'entretien et de réparation de ces terrasses. Les portillons sur les terrasses devront en tout temps être amovibles et accessibles.

25°) Cession gratuite de terrain

Les trois blocs du complexe immobilier sont érigés sur la parcelle de terrain telle que décrite à l'acte de base; laquelle parcelle constitue une partie commune générale, ainsi qu'il résulte de la description du complexe.

Au cas où à la demande d'une autorité publique une cession gratuite d'une partie de la dite parcelle est exigée pour la création d'une voie publique ou autre, les acquéreurs et les ayants-droit des « ENTREPRISES AMELINCKX » à quelque titre que ce soit, donnent par le seul fait de leur acquisition, mandat irrévocable aux « ENTREPRISES AMELINCKX » pour à cet effet pour eux et en leur nom, prendre tous accords et dispositions utiles avec l'Autorité publique, stipuler toutes conditions, signer et approuver toutes pièces, plans, documents et actes, élire domicile, substituer.

26°) Toit — Terrasses

En ce qui concerne la construction et/ou l'établissement de terrasses sur le toit, il est référé expressément à l'article 4, cinquième chapitre du cahier général des charges.

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

27°) Installation pour le chauffage et l'eau chaude — Usage du combustible

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

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

28°) Service des eaux

a) Les abonnements au service des eaux, tant pour les parties privatives de la bâtisse que pour les parties communes sont souscrits en commun par les propriétaires.

b) Le gérant souscrit et renouvelle les demandes d'abonnement au nom des copropriétaires.

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

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

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

29°) *Locaux compteurs et éventuellement téléphone 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 des « ENTREPRISES AMELINCKX » sans quotités dans les parties communes spéciales au bloc dont ils dépendent.

Il en serait de même pour les locaux — s'ils existent — réservés en caves au téléphone et pour la ou les cabines de haute tension.

30°) *Ascenseurs*

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

31°) *Conduits de fumée et de ventilation*

Les « ENTREPRISES AMELINCKX » se réservent la faculté de placer des conduits de fumée et de ventilation spéciaux dans les aérés à travers les parties communes ou le long des façades et ce, à l'usage exclusif de certaines parties privatives déterminées par les « ENTREPRISES AMELINCKX » et par elles seules, dépendant soit du bloc II, soit du bloc III.

32°) *Déménagement, aménagements, entretien, etc...*

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

33°) *Dérrogation au Cahier Général des Charges*

Sont supprimés du chapitre V :

— du poste trois (servitudes travaux publics — plantations) les deuxième et troisième paragraphes

— le poste six (chauffage).

34°) *Locaux des voitures d'enfants et/ou vélos*

Ces locaux restent la propriété des « ENTREPRISES AMELINCKX » pendant vingt ans. Passé ce délai, ces locaux appartiennent de plein droit à la copropriété du bloc dont ils dépendent.

Pendant ces vingt ans les « ENTREPRISES AMELINCKX » cèdent la jouissance de ces locaux gratuitement à la copropriété du bloc dont ils dépendent. Toutefois, elles peuvent y mettre fin à tout moment sans préavis et sans avoir de justification à devoir fournir.

35°) *Divers*

a) Les blocs II et III étant accolés, les copropriétaires des parties privatives dans ces deux blocs devront respecter toutes les servitudes généralement quelconques établies ou à établir par les « ENTREPRISES AMELINCKX » à charge ou au profit d'un bloc à l'égard de l'autre, ces servitudes devant être considérées comme étant des servitudes établies par « destination de Père de Famille ».

b) Les copropriétaires de parties privatives dans le bloc II devront accepter que les locaux de ce bloc II, dit superficie « Z », se trouvant au bel étage et au premier étage, puissent être affectées en tout ou en partie, par leur propriétaire, soit à l'usage de bureaux, soit à des activités commerciales, que ces superficies « Z » soient une extension ou non d'un ou de plusieurs éléments privatifs du bloc III.

Ils devront également tolérer, au-dessus du niveau de la plate-forme (toiture) du bloc III, toutes publicités généralement quelconques lumineuses ou non, admises par les autorités communales ainsi que toutes petites constructions (shunts par ex.) jugées nécessaires par les « ENTREPRISES AMELINCKX ».

c) Dans le cas où les « ENTREPRISES AMELINCKX » décideraient que des installations soient communes aux blocs II et III (installation de chauffage, distribution d'eau chaude par boilers, etc...) que ces installations soient établies dans le bloc II ou le bloc III, les copropriétaires de parties privatives de ces blocs devront accepter cet état de fait.

Les frais résultant de cette utilisation commune, quels qu'ils soient, seront répartis entre les blocs II et III suivant les quotités respectives de 3.900/4.900èmes pour le bloc II et de 1.000/4.900èmes pour le bloc III, le bloc III n'intervenant dans ces frais qu'à partir du jour où cette utilisation commune deviendra effective.

DONT ACTE

Fait et passé à Schaerbeek

Lecture faite, les comparants ont signé avec Nous, notaire, qui sur le vu des pièces d'état-civil requises par la loi, certifions l'exactitude des nom, prénoms, lieu et date de naissance de Monsieur Renaat Frans BLYWEERT, tels qu'ils se trouvent ci-avant énoncés.

Suivent les signatures.