

LE RONCEVAUX  
ACTE DE BASE



**ETUDE**

**STUDIE**

DE

VAN

**M<sup>e</sup> Guy WACKERS**

**NOTAIRE**

**NOTARIS**

MOLENBEEK-SAINT-JEAN

SINT-JANS-MOLENBEEK

BRUXELLES 8

BRUSSEL 8

TEL. : 26.26.63 - 25.60.32

L'an mil neuf cent soixante-neuf

Le vingt-huit janvier

Par devant Nous, Maître Guy WACKERS, Notaire de résidence à Molenbeek-Saint-Jean, et Maître Jean-Paul HOGENKAMP, Notaire de résidence à Jetto.

ONT COMPARU :

D'une part.

La société anonyme ENTREPRISES AMELINCKX, ayant son siège social à Anvers, rue Dambrugge, numéro 306.

Inscrite au Registre du Commerce d'Anvers sous le numéro 168.545.

Constituée sous la forme de société de personnes à responsabilité limitée et sous la raison sociale ENTREPRISES GENERALES FRANCOIS AMELINCKX, suivant acte reçu par le Notaire Van Migem, ayant résidé à Anvers, le dix mai mil neuf cent trente-huit, publié aux annexes au Moniteur belge du vingt-neuf mai suivant, sous le numéro 8848, et dont l'ancienne raison sociale a été changée en l'actuelle suivant acte passé devant le Notaire Van Winkel, de résidence à Anvers, le vingt-quatre mars mil neuf cent cinquante-huit, publié aux annexes au Moniteur belge du douze avril suivant, sous le numéro 7117.

Et dont le siège social a été transféré à Schaerbeek, boulevard Général Wahis, numéro 20 a, suivant décision de l'assemblée générale extraordinaire du trois novembre mil neuf cent soixante-cinq, publiée aux annexes au Moniteur belge du vingt-trois novembre suivant, sous le numéro 33262.

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

Et dont les statuts ont été modifiés pour la dernière fois aux termes d'un acte reçu par le Notaire Léon Verbruggen, de résidence à Bruxelles substituant son

confrère le Notaire Van Winckel, de résidence à Anvers, légalement empêché, le dix mai mil neuf cent soixante-huit, publié aux annexes au Moniteur belge du trente mai suivant, sous le numéro 1298-1.

Ici représentée par : Monsieur Renaat BLIJWEERT, administrateur-délégué, demeurant à Boom, Kerselaarlan, numéro 42 et

Monsieur Louis TASSOUL, architecte, demeurant à Ixelles, place Eugène Flagey, numéro 28.

Agissant en vertu de la délégation de pouvoirs leur conférée par décision du conseil d'administration de ladite société, aux termes d'un acte reçu par le Notaire Verbruggen, précité, en date du dix mai mil neuf cent soixante-huit, publié aux annexes au Moniteur belge du trente du même mois, sous le numéro 1298-2.

D'autre part.

1) Monsieur Maurice Willy Philippe VER ELST-REUL, directeur commercial, né à Anderlecht, le quatre février mil neuf cent quatorze, demeurant à Etterbeek, rue des Francs, numéro 30, époux de Dame Rosa Vergin.

Marié sous le régime de la communauté de biens réduite aux acquêts aux termes de son contrat de mariage reçu par le Notaire Raymond Coen, ayant résidé à Bruxelles, le vingt-six août mil neuf cent trente-six.

2) Monsieur Willy Léopold Jacques VER ELST-REUL, directeur de société, né à Anderlecht, le vingt-trois mai mil neuf cent dix-neuf, demeurant à Anderlecht, chaussée de Mons, numéro 147, époux de Dame Marie Louise Hossé.

Marié sous le régime de la séparation de biens avec adjonction d'une société d'acquêts aux termes de son contrat de mariage reçu par le Notaire Charles Delporte, ayant résidé à Bruxelles, le huit février mil neuf cent quarante-cinq.

Lesquels comparants, es-qualité, préalablement au statut immobilier faisant l'objet du présent acte, Nous ont exposé ce qui suit.

EXPOSE PREALABLE.

La société anonyme Entreprises Amelinckx, d'une part, est propriétaire des biens immeubles suivants :

VILLE DE BRUXELLES

I. Un terrain à bâtir situé boulevard Charlemagne, sur l'ancien emplacement portant le numéro 47, à l'angle du square Ambiorix, y présentant des développements de façades respectifs de vingt-quatre mètres et de huit mètres nonante-cinq centimètres, contenant en superficie, d'après titre, deux ares vingt centiares dix dixmillièmes, cadastré ou l'ayant été section 10 c, numéro 283 q/6 pour une contenance de deux ares vingt centiares.

II. Un terrain à bâtir situé à l'angle du square Ambiorix, sur l'ancien emplacement portant le numéro 42, et du boulevard Charlemagne, sur l'ancien emplacement portant le numéro 45, cadastré ou l'ayant été section 10 c, numéros 283 n/6 et 283 m/6 pour une contenance de onze ares quarante-sept centiares.

III. Un terrain à bâtir situé square Ambiorix, sur l'ancien emplacement portant le numéro 41, y présentant un développement de façade de sept mètres, contenant en superficie, d'après titre, un are nonante-sept centiares nonante dixmillièmes, cadastré ou l'ayant été section 10 e, numéro 283 x/5 pour une contenance d'un are nonante-sept centiares.

ORIGINE DE PROPRIETE.

Ladite société Entreprises Amelinckx est propriétaire :

- du bien sub I pour l'avoir acquis, avec des constructions destinées à la démolition, de Madame Marguerite Jeanne Lambertine Ghislaine Piron, sans profession, veuve non remariée de Monsieur Roger Marc Charles Balot, demeurant à Schaerbeek, aux termes d'un acte de vente reçu par le Notaire Wackers, soussigné, à l'intervention du Notaire Denys Vander Burght, de résidence à Vilvorde, légalement empêché, le trente août mil neuf cent soixante-six, transcrit au premier bureau des Hypothèques à Bruxelles, le seize septembre suivant, volume 4491 numéro 9

Madame Balot-Piron, précitée, en était propriétaire pour l'avoir acquis en emploi de deniers personnels de 1) Madame Sophie Thérèse Maes, sans profession, veuve

non remariée de Monsieur Henri Léopold Trulemans, demeurant à Etterbeek et de 2) Mademoiselle Jeanne Henriette Trulemans, sans profession, demeurant à Etterbeek, aux termes d'un acte de vente reçu par le Notaire Joseph Poesoz, ayant résidé à Bruxelles, à l'intervention du Notaire Raymond Vander Burght, ayant résidé à Vilvorde, le sept août mil neuf cent quarante-quatre, transcrit au premier bureau des Hypothèques à Bruxelles, le vingt-sept septembre suivant, volume 2666, numéro 12.

Les époux Balot-Piron étaient mariés sous le régime de la séparation de biens avec adjonction d'une société d'acquêts aux termes de leur contrat de mariage reçu par le Notaire Evens, ayant résidé à Molenbeek-Saint-Jean, le dix-neuf juillet mil neuf cent quarante-trois.

Monsieur Roger Balot, précité, est décédé à Rhode-Sainte-Genève, le huit janvier mil neuf cent soixante-deux. Aux termes de son testament olographe, daté du vingt-huit juillet mil neuf cent cinquante-sept, déposé après l'accomplissement des formalités légales au rang des minutes du Notaire De Ruydts, de résidence à Vilvorde, suivant acte de son ministère du douze février mil neuf cent soixante-deux, le défunt a institué son épouse survivante la dite Dame Balot-Piron pour légataire à titre universel des biens composant sa succession.

Aux termes d'un acte reçu par le Notaire De Ruydts, précité, le trois décembre mil neuf cent soixante-deux, les héritiers légaux du défunt ont confirmé et ratifié les droits de son épouse survivante sur l'immeuble prédécrit.

Originellement ledit bien dépendait de la communauté qui, aux termes d'un contrat de mariage reçu par le Notaire De Roeck, ayant résidé à Bruxelles, le cinq août mil huit cent quatre-vingt-six, a existé entre Monsieur Henri Léopold Trulemans et Madame Sophie Thérèse Maes, savoir :

- les constructions pour les avoir fait ériger à leurs frais ;

le terrain pour l'avoir acquis de Monsieur Joseph Jacques Marie Blankenheym, distillateur et propriétaire, demeurant à Rotterdam ( Pays-Bas), aux termes d'un acte de vente reçu par le Notaire De Woe, ayant résidé à Bruxelles, le dix février mil huit cent nonante-neuf, transcrit au bureau des Hypothèques non divisé de Bruxelles, le vingt-deux du même mois, volume 8196, numéro 24.

Monsieur Henri Léopold Trulemans, précité, en son vivant ingénieur du service des eaux de la ville de Bruxelles, est décédé intestat en son dernier domicile à Bruxelles, le trois janvier mil neuf cent trente, laissant pour seuls héritiers légaux et réservataires ses deux enfants issus de son union d'avec son épouse survivante, ladite Dame Sophie Thérèse Maes, étant Monsieur Georges Léopold Trulemans, employé, demeurant à Coq-sur-Mer et Mademoiselle Jeannette Trulemans précitée, le tout sous réserve d'un/ quart en pleine propriété et d'un/ quart en usufruit revenant à son épouse survivante en vertu de la donation insérée dans leur contrat de mariage précité.

Monsieur Georges Trulemans, précité, a cédé à sa mère, Madame Trulemans-Maes et à sa sœur Mademoiselle Jeannette Trulemans, tous ses droits indivis dans le bien précité, aux termes d'un acte reçu par le Notaire Goossens, ayant résidé à Bruxelles, le seize avril mil neuf cent trente, transcrit au premier bureau des Hypothèques à Bruxelles, le vingt-six du même mois, volume 1383, numéro 16.

- du bien sub II pour l'avoir acquis, avec des constructions destinées à la démolition, de Monsieur Geoffroy Alain Louis Cornicille Marie Baron de Jamblinne de Meux, pilote-aviateur, demeurant à Bruxelles, aux termes d'un acte de vente reçu par le Notaire Wackers, soussigné, à l'intervention du Notaire Maurice Jamar, de résidence à Chaumont-Gistoux, légalement empêché, le trente août mil neuf cent soixante-six, transcrit au premier bureau des Hypothèques à Bruxelles, le seize septembre suivant, volume 4491, numéro 10.

Aux termes d'un acte de partage reçu par le Notaire Victor Scheyven, ayant résidé à Bruxelles, le sept décembre mil neuf cent vingt-sept, transcrit au premier bureau de Hypothèques à Bruxelles, le dix-sept janvier mil neuf cent vingt-huit, volume 1129, numéro 9, le bien précité avait été attribué :

- à Monsieur Louis Joseph Victor Antoine Marie baron de Jamblinne de Meux, propriétaire, demeurant à Woluwé-Saint-Lambert, époux de Dame Elisabeth Obert de Thieusies, pour l'usufruit ;

- à Monsieur Herman Louis Marie Jean François Cornaille baron de Jamblinne de Meux et Monsieur Geoffroy baron de Jamblinne de Meux, précité, pour la nue-propriété, chacun à concurrence d'une moitié.

Monsieur Herman baron de Jamblinne de Meux, précité, demeurant en dernier lieu à Woluwé-Saint-Lambert est décédé intestat le sept avril mil neuf cent cinquante-quatre laissant pour seuls héritiers réservataires, chacun à concurrence d'un/quarter, ses père et mère Monsieur Louis baron de Jamblinne de Meux et Madame Elisabeth Obert de Thieusies, précitées, et pour héritier légal pour le surplus son frère Monsieur Geoffroy baron de Jamblinne de Meux, précité.

Madame de Jamblinne de Meux-Obert de Thieusies, précitée, est décédée intestat en son dernier domicile à Bruxelles, le trente et un janvier mil neuf cent cinquante, laissant pour seul héritier légal et réservataire son fils Monsieur Geoffroy baron de Jamblinne de Meux sous réserve de la moitié en usufruit revenant à son époux survivant Monsieur Louis baron de Jamblinne de Meux.

Ledit Monsieur Louis baron de Jamblinne de Meux est lui-même décédé intestat en son dernier domicile à Bruxelles, le dix-huit avril mil neuf cent soixante-trois, laissant pour seul héritier légal et réservataire son fils, Monsieur Geoffroy baron de Jamblinne de Meux, précité.

- du bien sub III pour l'avoir acquis, avec des constructions destinées à la démolition, de Monsieur Marcel René Renchon, docteur en médecine, et de son épouse Dame Jeanne Marie Dupont, sans profession, demeurant ensemble à

Bruxelles, aux termes d'un acte de vente reçu par le Notaire Wackers, soussigné, et le Notaire Albert Uyttenhove, de résidence à Bruxelles, le treize juin mil neuf cent soixante-sept, transcrit au premier bureau des Hypothèques à Bruxelles, le trente juin suivant, volume 4524, numéro 11.

Les époux Renchon-Dupont en étaient propriétaires pour l'avoir acquis aux termes d'un procès-verbal d'adjudication publique autorisée par jugement ~~du~~ <sup>daté</sup> le premier juillet mil neuf cent cinquante-neuf par les Notaires André Scheyven, Edmond Morren et Jean-Maurice De Doncker, de résidence à Bruxelles, à la requête de :

- 1) Monsieur Lucien Edgard Auguste Léon t'Sas, officier retraité, demeurant à Woluwé-Saint-Lambert ;
- 2) Monsieur Robert Louis Eugène Ghislain t'Sas, ingénieur A.I.Br, demeurant à Ixelles ;
- 3) Madame Mariette Joséphine Louise Bastiné, sans profession, veuve non remariée de Monsieur Edgard Fernand Auguste Ghislain t'Sas, demeurant à Bruxelles, agissant tant en son nom personnel qu'en sa qualité de tutrice de ses enfants mineurs a) Mademoiselle Marie Laure Irma Louise Ghislaine t'Sas, sans profession ; b) Monsieur Daniel Jean Raoul Ghislain t'Sas, sans profession, demeurant avec elle ;
- 4) Monsieur Yvan Fernand Louis Ghislain t'Sas, agent d'assurances, demeurant à Bruxelles ;
- 5) Monsieur Louis Ghislain Achille Tryphon dit Ludo Byl, directeur commercial, demeurant à Bruxelles ;
- 6) Monsieur Ghislain Richard Anne Prosper dit Guy Byl, demeurant à Etterbeek ;
- 7) Madame Madeleine Maria Sidonia Ludovica Ignatius Herbert, sans profession, veuve non remariée de Monsieur Raoul Charles Joseph Lechien, demeurant à Bruxelles, transcrit au premier bureau des Hypothèques de Bruxelles, le neuf septembre suivant, volume 3788, numéro 12.

Originellement ledit bien appartenait à Madame Maria Marguerite Léontine Ghislaine Byl, sans profession, épouse de Monsieur Raoul Charles Joseph Lechien, ingénieur, demeurant à Bruxelles, avec lequel elle était mariée sous le régime de la communauté réduite aux acquêts, aux termes de son contrat de mariage reçu par le Notaire Paulin Delfosse, de résidence à Seneffe, le dix-huit août mil neuf

cent dix, pour l'avoir acquis, en nom personnel, aux termes d'un acte de vente reçu par le Notaire Henri Bal, ayant résidé à Bruxelles, le dix-neuf décembre mil neuf cent vingt-deux, transcrit au premier bureau des Hypothèques à Bruxelles, le cinq janvier mil neuf cent vingt-trois, volume 602, numéro 15.

Madame Lechien-Byl, précitée, est décédée à Bruxelles, le huit mai mil neuf cent quarante-quatre.

Aux termes de son contrat de mariage susvanté, son époux survivant, Monsieur Raoul Lechien, précité, aurait droit, outre à sa part dans la communauté, à l'usufruit de la part du prémourant et à l'usufruit de tous ses biens immeubles.

Par son testament olographe, en date du cinq avril mil neuf cent quarante-quatre, déposé au rang des minutes du notaire Hubert Scheyven, ayant résidé à Bruxelles, le vingt-six mai mil neuf cent quarante-quatre, Madame Lechien-Byl a notamment légué à son dit époux survivant, Monsieur Raoul Lechien, l'usufruit de tous ses biens immeubles et institué pour légataires universels ses cinq neveux Messieurs, Guy et Ludo Byl et Messieurs Lucien et Robert t'Sas, tous prénommés et Monsieur Edgard Fernand Auguste Ghislain t'Sas, licencié en sciences commerciales, époux de Dame Mariette Joséphine Louise Bastiné, à Woluwé-Saint-Lambert.

Monsieur Raoul Charles Joseph Lechien, veuf en premières nocces de Madame Maria Marguerite Léontine Ghislaine Byl, et époux en secondes nocces de Madame Madeleine Marie Sidonie Louise Ignace Herbert, précitée, avec laquelle il était marié sous le régime de la séparation de biens, aux termes de son contrat de mariage reçu par le Notaire Hubert Scheyven, précité, le dix janvier mil neuf cent quarante-sept, est décédé à Woluwé-Saint-Pierre, le huit juin mil neuf cent cinquante-huit, sans délaisser d'héritiers réservataires, ni ascendants ni descendants.

Par son testament authentique dicté au dit Notaire Hubert Scheyven, le vingt-huit mai mil neuf cent cinquante-deux, il a, sous réserve de legs particuliers

ne concernant pas sa succession immobilière, institué en qualité de légataire universelle, son épouse en secondes noccs, Madame Madeleine Herbert, précitée.

Monsieur Edgard t'Sas prénommé, en son vivant licencié en sciences commerciales, à Bruxelles, est décédé intestat à Munich (Allemagne) le cinq avril mil neuf cent cinquante-neuf, laissant comme héritiers légaux et réservataires ses trois enfants Monsieur Yvan t'Sas et les deux mineurs Mademoiselle Marie t'Sas et Monsieur Daniel t'Sas tous prénommés.

Les époux t'Sas-Bastiné étaient mariés sous le régime de la communauté réduite aux acquêts suivant contrat de mariage reçu par le Notaire Paul Dubost, ayant résidé à Bruxelles, le vingt-trois avril mil neuf cent trente-cinq, contrat contenant attribution au profit du survivant des époux d'une moitié en pleine propriété et d'une moitié en usufruit, de tous les biens communs et donation au profit du survivant de l'usufruit des biens meubles et immeubles composant la succession du prémourant, donation réduite à la moitié en usufruit.

Les consorts Ver Elst-Roul, d'autre part, sont propriétaires du bien prédécrit.

#### VILLE DE BRUXELLES

Une maison d'habitation située square Ambiorix, numéro 40, y présentant un développement de façade de six mètres, contenant en superficie, d'après titre, un are septante-cinq centiares cinquante dixmilliaros, cadastrée ou l'ayant été section 10 e, numéro 283/L5 pour une contenance de un are septante-cinq centiares.

#### ORIGINE DE PROPRIETE.

Originaircment le bien prédécrit dépendait de la communauté ayant existé entre Monsieur Julién Hubert Ghislain dit Jules Vos et Madame Elisabeth Schreurs, demeurant ensemble à Saint-Josse-ten-Noode, pour l'avoir acquis de Monsieur Léon Mazy, demeurant à Bruxelles, aux termes d'un acte de vente reçu par le Notaire Achille Milcamps, ayant résidé à Schaerbeek, le vingt-cinq octobre mil huit cent nonante-six, transcrit au bureau des

Hypothèques non divisé de Bruxelles, le quatorze novembre suivant, volume 7641 numéro 2.

Les époux Vos-Schrouers sont décédés ab intestat respectivement lui à Ixelles, le sept janvier mil neuf cent quarante-quatre et elle à Bruxelles le vingt-quatre mars mil neuf cent quarante-quatre, en laissant pour seul héritier légal et réservataire leur unique fils Monsieur Albert Charles Ghislain Vos, juge de Paix, demeurant à Bruxelles.

Ledit Monsieur Albert Vos, célibataire, est décédé le vingt et un avril mil neuf cent quarante-neuf.

Aux termes de son testament olographe, daté du dix-neuf août mil neuf cent quarante-quatre, déposé au rang des minutes du Notaire Hogenkamp, ayant résidé à Jette, le sept mai mil neuf cent quarante-neuf, en vertu d'une ordonnance rendue le vingt-cinq avril mil neuf cent quarante-neuf par Monsieur le Président du Tribunal de première Instance séant à Bruxelles, le défunt a institué pour sa légataire universelle Madame Eugénie Mathilde Constance Reul, industrielle, veuve non remariée de Monsieur François Ver Elst, demeurant à Anderlecht.

Madame Ver Elst-Reul a été envoyée en possession des biens composant la succession dudit Monsieur Albert Vos aux termes d'une ordonnance rendue par le Magistrat susdit le dix-huit juin mil neuf cent quarante-neuf.

Madame Ver Elst-Reul, précitée, est décédée intestat à Anderlecht le vingt-cinq août mil neuf cent cinquante-sept, laissant pour seuls héritiers légaux et réservataires ses deux enfants Messieurs Maurice et Willy Ver Elst, comparants d'autre part, conjointement pour la totalité en pleine propriété et séparément chacun à concurrence d'une moitié indivise.

CONDITIONS PARTICULIERES

Il est extrait de l'acte précité reçu par le Notaire Wackers, soussigné, le trente août mil neuf cent cinquante-six, les stipulations suivantes ci-après littéralement reproduites comme suit :

"A cet égard, la vendeuse déclare qu'elle n'a personnellement conféré aucune servitude sur l'im-

"meuble vendu et qu'à sa connaissance il n'en existe  
 "pas d'autres que celles résultant des stipulations  
 "suivantes insérées dans son titre de propriété prérap-  
 "pelé, étant l'acte du notaire Possoz, précité, du sept  
 "août mil neuf cent quarante-quatre, littéralement ré-  
 "produites comme suit :

"Dans l'acte précité du dix février mil huit  
 "cent nonante-neuf du ministère du notaire De Vee il  
 "est stipulé ce qui suit :

Article cinquième.

"Les acquéreurs devront construire sur le ter-  
 "rain vendu une seule maison de rentier avec ou sans  
 "écurie. Ils ne pourront affecter les bâtiments ou  
 "les laisser affecter à un commerce autre qu'un com-  
 "merce propre et tranquille et de nature à ne pas  
 "incommoder les voisins par insalubrité ou par bruit  
 "et à ne pas détruire le caractère de luxe afférent à  
 "l'ensemble de la rue.

"Sont notamment interdits, tous commerces de  
 "huile, chaux, bières, liqueurs, de boucherie, char-  
 "cuterie, boulangerie et en général toutes industries  
 "et tous négoce mentionnés au tableau de classement  
 "annexé à l'Arrêté Royal du vingt-neuf janvier mil  
 "huit cent soixante-trois.

Article septième.

"Le terrain dont s'agit ayant été acquis ainsi  
 "qu'il est dit ci-dessus, de la ville de Bruxelles  
 "par Monsieur Blankenhoyrn, Monsieur et Madame Trulemans-  
 "Maes, nouveaux acquéreurs, devront se soumettre à  
 "toutes les clauses et conditions du cahier des charges  
 "pour la vente des terrains appartenant à cette ville  
 "et dont un exemplaire est demeuré annexé à un procès-  
 "verbal de vente publique dressé par le notaire Delefortrie,  
 "prénomné, le douze septembre mil huit cent nonante-  
 "quatre, cahier des charges dont Monsieur et Madame  
 "Trulemans-Maes, déclarent avoir parfaitement connais-  
 "sance.

"En conséquence, les nouveaux acquéreurs seront  
 "mis à ce sujet entièrement aux lieux et place du ven-

""deur.""

""La dame acquéreur sera subrogée dans les droits et obligations des venderesses dérivant des stipulations ci-dessus reproduites et elle devra agir à cet égard à ses risques et périls sans l'intervention des venderesses ni recours contre elles"".

""L'acquéreuse fera son affaire personnelle des dites stipulations et servitudes, et elle est purement et simplement subrogée dans tous les droits et obligations de la venderesse à cet égard, pour autant qu'elles soient encore d'application"".

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

### III

La société anonyme Entreprises Amelinckx va, d'accord avec les consorts Ver Elst-Reul, et dans les conditions ci-après énoncées, ériger un immeuble à appartements multiples soumis au régime de la copropriété et comportant un sous-sol, un rez-de-chaussée, un bel-étage et onze étages.

A cet effet, la société anonyme Entreprises Amelinckx, représentée comme dit est, toujours d'accord avec les consorts Ver Elst-Reul, a fait établir les documents suivants qui demeureront ci-annexé après avoir été signés "ne varietur" par les parties et les notaires.

A. Les plans suivants :

Plan numéro 1 : sous-sol.

Plan numéro 2 : rez-de-chaussée.

Plan numéro 3 : bel-étage.

Plan numéro 4 : étage-type du premier au huitième étage.

Plan numéro 10 : neuvième étage.

Plan numéro 11 : dixième étage.

Plan numéro 12 : onzième étage.

Plan numéro 13 : variante pour les appartements types K et L des premiers, deuxième, troisième, quatrième, cinquième, sixième neuvième et dixième étages.

Plan numéro 14 : variante pour les appartements types K et L des premier, deuxième, troisième, quatrième, cinquième, sixième, neuvième et dixième étages.

Plan numéro 15 : variante pour les appartements type K des septième et huitième étages.

B. Le règlement général de copropriété qui fera partie intégrante du présent acte avec lequel il sera transcrit.

### DESCRIPTION

#### Sous-sol.

1) Parties communes : aire de roulage, passage, terre-plein, banquettes, cages d'escalier, les fosses, les locaux vide-poubelles, les dégagements des caves, un local pour le téléphone, un local pour la cabine de haute tension, les locaux pour les compteurs d'électricité et d'eau, un local chaufferie, un local pour les citernes à mazout, ces réserves pourront se trouver dans la zone de recul ou enterrés sous l'aire de roulage des parkings. Dans ce cas ce local pour citernes sera divisé en caves privatives au seul gré et au profit de la Société Anonyme Entreprises Amelinckx sans intervention des autres co-propriétaires, une sortie de secours, divers sas, une cave concierge numéro C11.

#### 2) Parties privatives

Trente garages-parkings numérotés de 1 à 30, sans portes.

Cent et cinq caves numérotées de C1 à C106, sauf C11 à l'usage du concierge.

N.B. Ces caves seront attribuées à l'occasion des ventes des appartements ; elles n'ont pas de quotités distinctes elles sont l'accessoire de l'appartement dont elles dépendent et font partie.

#### Rez-de-chaussée.

1) Parties communes : les trottoirs, le porche d'entrée vers les appartements avec le hall d'entrée, une rampe d'accès vers les garages des sous-sols, un passage vers les garages du rez-de-chaussée, une aire de roulage, banquettes, les cages d'escalier, les trémies d'ascenseur, les ascenseurs avec leurs cages, les vide-

poubelles, les dégagements des caves, les sas, un local pour voitures d'enfants, les emplacements pour compteurs.

Au plafond de l'aire de roulage il existe une ou plusieurs trappes à l'aménagement et / ou au démantèlement des studios "arrière". Cette aire de roulage se trouve en conséquence grevée d'une servitude de passage à cet usage.

Un appartement de concierge comprenant : hall avec penderie, un living, une chambre, une cuisine, une salle de bains avec water-closet, sans feu ouvert et sans vide-poubelles.

## 2) Parties privatives.

- Un appartement type B rez (angle du square Ambiorix et du boulevard Charlemagne) comprenant :

Une entrée avec ses accès et zone de recul, deux bureaux, une salle d'attente, un hall, un vestiaire, un water-closet.

- Un appartement type D rez (côté du boulevard Charlemagne), comprenant :

Un hall avec penderie et débarras, un cabinet médical, une salle d'attente, un bureau, une entrée, un hall, un sas, un vestiaire, un water-closet, une salle d'auscultation.

- Un appartement type G rez (côté boulevard Charlemagne), comprenant :

Un hall, un living, une cuisine, une chambre, un dégagement avec placard, une salle de bains, un water-closet, sans conduite de fumée.

- Un appartement type J rez (côté boulevard Charlemagne), comprenant :

Un hall, un dégagement, deux bureaux, un sas-vestiaire, un water-closet.

- Vingt-neuf garages-parkings numérotés de 31 à 59 sans portes.

- Quarante-deux caves numérotées de C107 à C148.

- Sept chambres de réserve sans quotités dans les parties communes, numérotées R1 à R7.

B. Ces caves seront attribuées à l'occasion des ventes des appartements ; elles n'ont pas de quotités distinctes ; elles sont l'accessoire de l'appartement dont elles dépendent et font partie.

Il est fait observer que : 1) l'accès de la cave C136 se fait par le garage-parking 56; 2) l'accès de la cave C137 se fait par le garage-parking 57; 3) l'accès de la cave C138 se fait par le garage-parking 58; 4) l'accès de la cave C139 se fait par le garage-parking 59; 5) l'accès de la cave C142 se fait par le garage-parking 31; 6) l'accès de la cave C143 se fait par le garage-parking 32; 7) l'accès de la cave C144 se fait par le garage-parking 33; 8) l'accès de la cave C145 se fait par le garage-parking 34; 9) l'accès de la cave C146 se fait par le garage-parking 35; 10) l'accès de la cave C147 se fait par le garage-parking 36; 11) l'accès de la cave C148 se fait par le garage-parking 37. (Renvoi approuvé.)

Aux étages.

I. Bel-étage.

1) Parties communes : un jardinet, une entrée, un hall d'entrée, les dégagements, les trémies d'ascenseur, un local pour voitures d'enfants avec sortie de secours vers plate-forme, les cages d'escalier, les aéras, les trémies vide-poubelles, une plate-forme.

2) Parties privatives :

- Un appartement type B.E.K ( côté square Ambiorix), comprenant :

Un hall avec penderie et débarras, un vestiaire, un living, une cuisine, un débarras, un water-closet, une salle d'eau avec douche et lavabo, un placard, une salle de bains avec water-closet, trois chambres, une terrasse devant ces trois chambres.

- Un appartement type B.E.L, (côté square Ambiorix), comprenant :

Un hall avec penderie et water-closet, un living, une cuisine, une chambre, un débarras, une salle de bains, sans conduit de fumée.

- Un appartement type B.E.M, (côté square Ambiorix, en façade arrière), comprenant :

Un hall avec débarras, un living, une cuisine, une terrasse devant ces deux pièces, un vestiaire avec lave-mains, un water-closet, une chambre, une salle de bains, un dressing, sans conduit de fumée.

- Un appartement type B.F.B, (angle square Ambiorix et boulevard Charlemagne) comprenant :

Un hall avec deux placards et une penderie, un living, une cuisine avec débarras, trois chambres, une salle de bains avec water-closet, un water-closet avec lave-mains.

- Un appartement-studio type B.F.C, (côté boulevard Charlemagne, en façade arrière), comprenant :

Un hall avec penderie et débarras, un living avec coin à dormir, une cuisine, une terrasse devant ces deux pièces, une salle de bains avec water-closet.

- Un appartement type B.F.D, (côté boulevard Charlemagne), comprenant :

Un hall, un dressing, un living, une cuisine, une chambre avec placard, un water-closet, une salle de bains.

- Un appartement type B.E.E, (côté boulevard Charlemagne), comprenant :

Un hall avec penderie, un living, une cuisine avec débarras, deux chambres, une terrasse devant ces deux pièces, une salle d'eau avec douche et lavabo, une salle de bains avec water-closet, un vestiaire avec lave-mains et un water-closet.

- Un appartement type B.E.F, (côté boulevard Charlemagne), comprenant :

Un hall avec penderie et placard, un living, une cuisine avec débarras, deux chambres, une terrasse devant ces deux pièces, un vestiaire avec lave-mains, un water-closet, une salle d'eau avec douche et lavabo, une salle de bains avec water-closet.

- Un appartement type B.E.G, (côté boulevard Charlemagne), comprenant :

Un hall avec penderie et placard, un living, une cuisine avec débarras, deux chambres, une terrasse devant ces deux pièces, un vestiaire avec lave-mains, un water-closet, une salle d'eau avec douche et lavabo, une salle de bains avec water-closet.

- Un appartement type B.E.H, (côté boulevard Charlemagne), comprenant :

Un hall avec penderie et placard, un living, une cuisine avec débarras, trois chambres, une terrasse devant ces trois pièces, un vestiaire avec lave-mains, un water-closet, une salle d'eau avec douche et lavabo, une salle de bains avec water-closet.

- Un appartement - studio type B.E.I, (côté boulevard Charlemagne, en façade arrière), comprenant :

Un hall avec penderie, un living avec coin à dormir et terrasse, une cuisine, une salle de bains avec water-closet.

- Un appartement-studio type B.E.J, (côté boulevard Charlemagne) comprenant :

Un hall avec penderie, un débarras, un living,

une cuisine, une salle de bains avec water-closet.

II Etage-type (du premier au huitième étage inclus).

1) Parties communes.

Les paliers, les cages d'escalier, les trémies d'ascenseur, les aeras, les trémies vide-poubelles.

2) Parties privatives.

- Un appartement type K ( côté square Ambiorix), comprenant :

Un hall avec penderie et placard, un living, une cuisine avec débarras, trois chambres, une terrasse devant ces trois pièces, un vestiaire avec lave-mains, un water-closet, une salle d'eau avec douche et lavabo, une salle de bains avec water-closet.

- Un appartement type L, (côté square Ambiorix), comprenant :

Un hall avec penderie et placard, un living, une cuisine avec débarras, une chambre avec terrasse, un vestiaire avec lave-mains, un water-closet, une salle de bains avec water-closet.

- Un appartement type A, (côté square Ambiorix), comprenant :

Un hall avec penderie et placard, un living, une cuisine avec débarras et terrasse, deux chambres dont une avec terrasse, un vestiaire avec lave-mains, un water-closet, une salle d'eau avec douche et lavabo, une salle de bains avec water-closet.

- Un appartement type B, (angle square Ambiorix et boulevard Charlemagne), comprenant :

Un hall avec penderie et placard, un living avec terrasse, une cuisine avec débarras, trois chambres, un vestiaire avec lave-mains, un water-closet, une salle d'eau avec douche et lavabo, une salle de bains avec water-closet.

- Un appartement-studio type C, (côté boulevard Charlemagne, en façade arrière), comprenant :

Un hall avec penderie et débarras, un living avec coin à dormir, une cuisine, une terrasse devant ces deux pièces, une salle de bains avec water-closet.

5  
X 8  
40

- Un appartement type D, (côté boulevard Charlema-  
gne), comprenant :

Un hall avec placard, un living, une cuisine avec débarras, une chambre avec penderie et terrasse, un water-closet, une salle de bains.

- Un appartement type E, (côté boulevard Charlema-  
gne), comprenant :

Un hall avec penderie et placard, un living, une cuisine avec débarras et terrasse, deux chambres, une terrasse devant ces deux pièces, un vestiaire avec lave-mains, un water-closet, une salle d'eau avec douche et lavabo, une salle de bains avec water-closet.

- Un appartement type F, (côté boulevard Charlema-  
gne), comprenant :

Un hall avec penderie et placard, un living, une cuisine avec débarras et terrasse, deux chambres, une terrasse devant ces deux pièces, un vestiaire avec lave-mains, un water-closet, une salle d'eau avec douche et lavabo, une salle de bains avec water-closet.

- Un appartement type G, (côté boulevard Charle-  
magne), comprenant :

Un hall avec penderie et placard, un living, une cuisine avec débarras et terrasse, deux chambres, une terrasse devant ces deux pièces, un vestiaire avec lave-mains, un water-closet, une salle d'eau avec douche et lavabo, une salle de bains avec water-closet.

- Un appartement type H, (côté boulevard Charlema-  
gne), comprenant :

Un hall avec penderie et placard, un living, une cuisine avec débarras et terrasse, trois chambres, une terrasse devant ces trois pièces, un vestiaire avec lave-mains, un water-closet, une salle d'eau avec douche et lavabo, une salle de bains avec water-closet.

- Un appartement-studio type I, (côté boulevard  
Charlemagne, en façade arrière), comprenant :

Un hall avec penderie, un living avec coin à dor-  
mir et terrasse, une cuisine, une salle de bains avec  
water-closet.

- Un appartement-studio type J, (côté boulevard  
Charlemagne), comprenant :

Un hall avec penderie et débarras, un living avec coin à dormir et terrasse, une cuisine, une salle de bains avec water-closet.

### III Au neuvième étage.

#### 1) Parties communes.

Les paliers, les cages d'escalier, les trémies d'ascenseur, un local avec la machinerie d'ascenseurs, les aéras, les trémies vide-poubelles, les plates-formes.

#### 2) Parties privatives :

- Un appartement type K, (côté square Ambiorix) comprenant :

Un hall avec penderie et placard, un living, une cuisine avec débarras, trois chambres, une terrasse devant ces trois pièces, un vestiaire avec lave-mains, un water-closet, une salle d'eau avec douche et lavabo, une salle de bains avec water-closet.

- Un appartement type L, (côté square Ambiorix), comprenant :

Un hall avec penderie et placard, un living, une cuisine avec débarras, une chambre avec terrasse, un vestiaire avec lave-mains, un water-closet, une salle de bains avec water-closet.

- Un appartement type A, (côté square Ambiorix), comprenant :

Un hall avec penderie et placard, un living, une cuisine avec débarras et terrasse, deux chambres, dont une avec terrasse, un vestiaire avec lave-mains, un water-closet, une salle d'eau avec douche et lavabo, une salle de bains avec water-closet.

- Un appartement type B, (angle square Ambiorix et boulevard Charlemagne), comprenant :

Un hall avec penderie et placard, un living avec terrasse, une cuisine avec débarras, trois chambres, un vestiaire avec lave-mains, un water-closet, une salle d'eau avec douche et lavabo, une salle de bains avec water-closet.

- Un appartement-studio type C, (côté boulevard Charlemagne, en façade arrière), comprenant :

Un hall avec penderie et débarras, un living avec coin à dormir et terrasse, une cuisine, une salle de bains avec water-closet.

- Un appartement type D, (côté boulevard Charlemagne), comprenant :

Un hall avec placard, un living, une cuisine avec débarras, une chambre avec penderie et terrasse, un water-closet, une salle de bains.

- Un appartement type E, (côté boulevard Charlemagne), comprenant :

Un hall avec penderie et placard, un living, une cuisine avec débarras et terrasse, deux chambres, une terrasse devant ces deux pièces, un vestiaire avec lave-mains, un water-closet, une salle d'eau avec douche et lavabo, une salle de bains avec water-closet.

- Un appartement type F, (côté boulevard Charlemagne), comprenant :

Un hall avec penderie et placard, un living, une cuisine avec débarras et terrasse, deux chambres, une terrasse devant ces deux pièces, un vestiaire avec lave-mains, un water-closet, une salle d'eau avec douche et lavabo, une salle de bains avec water-closet.

- Un appartement type G, (côté boulevard Charlemagne), comprenant :

Un hall avec penderie et placard, un living, une cuisine, avec débarras et terrasse, deux chambres, une terrasse devant ces deux pièces, un vestiaire avec lave-mains, un water-closet, une salle d'eau avec douche et lavabo, une salle de bains avec water-closet.

- Un appartement type H, (côté boulevard Charlemagne), comprenant :

Un hall avec penderie, un living, une chambre avec terrasse, une cuisine avec terrasse, un water-closet, une salle de bains.

- Un appartement-studio type I, (côté boulevard Charlemagne, en façade arrière), comprenant :

Un hall avec vestiaire et débarras, un living avec coin à dormir et terrasse, une cuisine, une salle de bains avec water-closet.

- Un appartement-studio type J, (côté boulevard Charlemagne, en façade arrière), comprenant :

Un hall avec penderie et débarras, un living avec coin à dormir et placard, une cuisine avec terrasse devant ces deux pièces, une salle de bains avec water-closet. Il n'y a pas de conduit de fumée, ni de vide-poubelles dans les parties communes.

N.B. Les appartements types H9, I9 et J9 ne sont pas desservis par les ascenseurs.

#### IV Au dixième étage.

##### 1) Parties communes.

Les paliers, les cages d'escalier, les trémies d'ascenseur, un local avec la machinerie d'ascenseurs, local avec le vide-poubelles, les aeras, les trémies vide-poubelles, une plate-forme, un accès à la toiture.

##### 2) Parties privatives.

- Un appartement type K, (côté square Ambiorix), comprenant :

Un hall avec penderie et placard, un living, une cuisine avec débarras, trois chambres, une terrasse devant ces trois pièces, un vestiaire avec lave-mains, un water-closet, une salle d'eau avec douche et lavabo, une salle de bains avec water-closet.

- Un appartement type L, (côté square Ambiorix), comprenant :

Un hall avec penderie et placard, un living, une cuisine avec débarras, une chambre avec terrasse, un vestiaire avec lave-mains, un water-closet, une salle de bains avec water-closet.

- Un appartement type A, (côté square Ambiorix), comprenant :

Un hall avec penderie et placard, un living, une cuisine avec débarras et terrasse, deux chambres, dont une avec terrasse, un vestiaire avec lave-mains, un water-closet, une salle d'eau avec douche et lavabo, une salle de bains avec water-closet.

- Un appartement type B, (angle square Ambiorix et boulevard Charlemagne), comprenant :

Un hall avec penderie et placard, un living avec terrasse, une cuisine avec débarras, trois chambres, un vestiaire avec lave-mains, un water-closet, une salle d'eau avec douche et lavabo, une salle de bains avec water-closet.

- Un appartement-studio type C, (côté boulevard Charlemagne, en façade arrière), comprenant :

Un hall avec penderie et débarras, une cuisine, un living avec coin à dormir, une terrasse devant ces deux pièces, une salle de bains avec water-closet.

- Un appartement type D, (côté boulevard Charlemagne), comprenant :

Un hall avec placard, un living, une cuisine avec débarras, une chambre avec penderie et terrasse, un water-closet, une salle de bains.

- Un appartement type E, (côté boulevard Charlemagne), comprenant :

Un hall avec penderie et placard, un living, une cuisine avec débarras et terrasse, deux chambres, une terrasse devant ces deux pièces, un vestiaire avec lave-mains, un water-closet, une salle d'eau avec douche et lavabo, une salle de bains avec water-closet.

- Un appartement type F, (côté boulevard Charlemagne), comprenant :

Un hall avec penderie et débarras, un living, une chambre avec terrasse, une cuisine, un water-closet, une salle de bains.

- Un appartement type G, (côté boulevard Charlemagne, en façade arrière), comprenant :

Un hall avec penderie, un living, une cuisine, une chambre, une terrasse devant ces trois pièces, un water-closet, une salle de bains; le vide-poubelles est accessible par les parties communes.

- Un appartement type H, (côté boulevard Charlemagne), comprenant :

Un hall avec penderie, un living, une cuisine, une terrasse devant ces deux pièces, une chambre avec placard, un water-closet, une salle de bains; le vide-poubelles est accessible par les parties communes.

- Un appartement type I, (côté boulevard Charlemagne, en façade arrière); comprenant :

Un hall avec penderie, un living, une chambre, une terrasse devant ces deux pièces, une cuisine, un sas, un water-closet, une salle de bains, le vide-poubelle est accessible par les parties communes.

NB. Les appartements types F10, G10, H10, et I10 ne sont pas desservis par les ascenseurs.

V Au onzième étage.

1) Parties communes.

Les paliers, les cages d'escalier, dont deux avec trappe, deux locaux avec trappe avec la machinerie d'ascenseurs, un local pour l'appareillage de la télévision, un local pour les vases d'expansion, les aeras, les trémies des vide-poubelles, une plate-forme avec les trappes-escaliers.

2) Parties privatives.

- Un appartement type K, (côté square Ambiorix), comprenant :

Un hall avec penderie, un living avec placard et terrasse, une cuisine avec débarras, une chambre, une terrasse devant ces deux pièces, un water-closet, une salle de bains.

- Un appartement type L, (côté square Ambiorix), comprenant :

Un hall avec penderie, un living avec placard et terrasse, une cuisine avec débarras, deux chambres dont une avec placard, une terrasse devant ces deux pièces, un dégagement, un water-closet, une salle de bains.

- Un appartement type A, (côté square Ambiorix), comprenant :

Un hall, un living, une cuisine avec débarras, une terrasse devant ces deux pièces, une chambre, un water-closet, une salle de bains.

- Un appartement type B, (angle square Ambiorix et boulevard Charlemagne), comprenant :

Un hall, un living avec penderie et terrasse, une cuisine avec débarras, une chambre, un water-closet, une salle de bains.

- Un appartement type C, (côté boulevard Charlemagne, en façade arrière), comprenant :

Un hall avec penderie et débarras, un living avec terrasse, une cuisine, une chambre avec placard, un water-closet, une salle de bains.

- Un appartement type D, (côté boulevard Charlemagne), comprenant :

Un hall avec débarras, un living avec terrasse, une cuisine, une chambre avec dressing, un water-closet, une salle de bains.

N.B. Les appartements du onzième étage ne sont pas desservis par les ascenseurs.

Remarques.

Les appartements types K et L, dont la description précède, peuvent être modifiés:

Aux premier, deuxième, troisième, quatrième, cinquième, sixième, neuvième et dixième étages de la manière suivante :

Première possibilité.

- Un appartement type K, (côté square Ambiorix), comprenant :

Un hall avec penderie et placard, un living, une cuisine avec débarras, une chambre avec terrasse, un vestiaire, un water-closet, une salle de bains.

- Un appartement type L, (côté square Ambiorix), comprenant :

Un hall avec penderie et placards, un living, une cuisine avec débarras, une chambre avec terrasse, un water-closet, une salle de bains.

- Un appartement studio type M (côté square Ambiorix, en façade arrière), comprenant :

Un hall avec penderie, un living avec coin à dormir et placard, une cuisine, une terrasse devant ces deux pièces, une salle de bains avec water-closet, sans conduit de fumée.

Deuxième possibilité.

- Un appartement type K, (côté square Ambiorix), comprenant :

Un hall avec penderie et débarras, un living,

une cuisine avec débarras, deux chambres dont une avec placard, une terrasse devant ces deux pièces, un vestiaire avec lave-mains, un water-closet, une salle d'eau avec douche et lavabo, une salle de bains avec water-closet.

- Un appartement type L. (côté square Ambiorix), comprenant :

Un hall avec penderie, un living, une cuisine avec débarras, deux chambres, une terrasse devant ces deux pièces, un vestiaire avec lave-mains, un water-closet, une salle de bains avec water-closet.

EXPRESSION DES VOLONTES DES PARTIES.

Monsieur Willy Ver Elst-Reul, prénommé, désire être propriétaire dans le bâtiment ci-dessus des éléments suivants :

1) L'appartement type K7, sis au septième étage (côté square Ambiorix), comprenant :

a) en propriété privée et exclusive :

A l'étage : Un hall avec penderie et placard, un living, une cuisine avec débarras, trois chambres, une terrasse devant ces trois pièces, un vestiaire avec lave-mains, un water-closet, une salle d'eau avec douche et lavabo, une salle de bains avec water-closet.

Au rez-de-chaussée la cave numéro 0120 avec sa porte.

b) en copropriété et indivision forcée :

Vingt-neuf/deux mille sept cent cinquantièmes indivis dans les parties communes, parmi lesquelles les terrains prédécrits.

2) Le garage-parking numéro 43 sis au rez-de-chaussée, comprenant :

a) en propriété privée et exclusive :

Le garage-parking numéro 43 proprement dit.

b) en copropriété et indivision forcée :

Un/deux mille sept cent cinquantième indivis dans les parties communes, parmi lesquelles les terrains prédécrits.

Monsieur Maurice Ver Elst-Reul, prénommé, désire être propriétaire dans le bâtiment ci-dessus décrit des éléments suivants :

1) L'appartement type K8, sis au huitième étage (côté square Ambiorix), comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

A l'étage : un hall avec penderie et placard, un living, une cuisine avec débarras, trois chambres, une terrasse devant ces trois pièces, un vestiaire avec lavabos, un water-closet, une salle d'eau avec douche et lavabo, une salle de bains avec water-closet.

Au rez-de-chaussée : la cave numéro C121 avec sa porte.

b) en copropriété et indivision forcée :

Vingt-neuf/deux mille sept cent cinquantièmes indivis dans les parties communes, parmi lesquelles les terrains prédécrits.

2) Le garage-parking numéro 44 sis au rez-de-chaussée, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

Le garage-parking numéro 44 proprement dit.

b) en copropriété et indivision forcée :

Un/deux mille sept cent cinquantième indivis dans les parties communes, parmi lesquelles les terrains prédécrits.

Tels que ces appartements et garages sont décrits ci-avant avec au total soixante/deux mille sept cent cinquantièmes indivis dans les parties communes dont les terrains.

De son côté, la société anonyme Entreprises Amelinckx désire être propriétaire du surplus des appartements, appartements-studio, garages-parkings et caves et les quotités indivises y afférentes, soit au total deux mille six cent nonante/deux mille sept cent cinquantièmes indivis dans les parties communes de la construction afin de pouvoir les réaliser à son bénéfice.

Voulant réaliser leurs intentions respectives, les comparants, ce-qualité, ont conclu les conventions suivantes :

PREMIERE CONVENTION.

RENONCIATION AU DROIT D'ACCESSION ET AUTORISATION GENERALE

LE DE BATIR

Les consorts Ver Elst-Reul, préqualifiés, déclarent renoncer purement et simplement au profit de la société anonyme Entreprises Amelinckx, qui accepte par l'organe de son représentant préqualifié, au droit d'accession leur revenant sur les constructions, plantations et ouvrages qui seraient établis sur le terrain leur appartenant et ce à concurrence de deux mille six cent nonante/deux mille sept cent cinquantièmes, en vertu des articles 546, 551 et suivants du Code Civil, et ont autorisé ladite société Entreprises Amelinckx à édifier à ses frais un immeuble à appartements multiples qu'elle pourra réaliser à son bénéfice.

L'autorisation de bâtir ci-dessus n'engage pas la responsabilité des consorts Ver Elst-Reul, propriétaires du sol, à l'occasion de la construction, celle-ci étant aux risques et périls de la société anonyme Entreprises Amelinckx, qui devra faire valoir toutes contestations qui pourront être élevées à ce sujet et supporter toutes condamnations qui pourraient être prononcées à cet égard, même si elles l'étaient contre les consorts Ver Elst-Reul, en leur qualité de propriétaires du sol.

Les consorts Ver Elst-Reul conservent de leur côté le droit d'accession sur les soixante/deux mille sept cent cinquantièmes indivis du terrain qui seront les accessoires de leurs éléments privatifs susénoncés, dont ils feront édifier à leurs frais les constructions par la société anonyme Entreprises Amelinckx, dans les conditions directement intervenues entre eux et dont ils seront propriétaires.

## DEUXIEME CONVENTION

### I. ECHANGE

D'un même contexte, les consorts Ver Elst-Reul cèdent, par ces présentes, à titre d'échange en s'obligeant aux garanties de droit à la société anonyme Entreprises Amelinckx, qui accepte par l'organe de son représentant préqualifié, les deux mille six cent nonante/deux mille sept cent cinquantièmes du terrain leur appartenant, plus amplement décrit ci-avant, en raison de la renonciation au droit d'accession dont question ci-avant, compte tenu de ce qu'ils restent propriétaires des soixan-

te/deux mille sept cent cinquantièmes faisant parties de la copropriété et de l'indivision forcée en tant qu'elles concernent leur terrain.

En contre-échange, la société anonyme Entreprises Amclinckx, par l'organe de son représentant préqualifié, cède en s'obligeant aux mêmes garanties :

à Monsieur Willy Ver Elst-Reul, préqualifié, qui accepte, les trente/deux mille sept cent cinquantièmes indivis dans les terrains, plus amplement décrits ci-avant, et les parties communes lui appartenant.

à Monsieur Maurice Ver Elst-Reul, préqualifié, qui accepte les trente/deux mille sept cent cinquantièmes indivis dans les terrains, plus amplement décrits ci-avant, et les parties communes lui appartenant.

## II PARTAGE.

Il est rappelé ici que les consorts Ver Elst-Reul, suite à l'échange, dont question ci-avant, sont propriétaires indivis, chacun à concurrence d'une moitié indivise, des soixante-/deux mille sept cent cinquantièmes indivis du terrain leur appartenant.

Que désirant sortir d'indivision à l'égard de ces soixante /deux mille sept cent cinquantièmes ils en ont fait d'un commun accord le lotissement s'attribuant à chacun d'eux trente/deux mille sept cent cinquantièmes indivis dudit terrain. Les copartageants acceptent les quotités indivises faisant l'objet de leur attribution et tous abandons sont réciproquement consentis à cet égard.

En conséquence des échange et partage, dont question ci-avant :

1) Monsieur Willy Ver Elst-Reul, préqualifié, est propriétaire de l'appartement type K7 (côté square Ambiorix) sis au septième étage, de la cave numéro C120 et du garage-parking numéro 43 au rez-de-chaussée plus amplement décrits ci-avant, avec les trente/deux mille sept cent cinquantièmes indivis dans les parties communes, parmi lesquelles l'ensemble des terrains prédécrits.

2) Monsieur Maurice Ver Elst-Reul, préqualifié, est propriétaire de l'appartement type K8 (côté square Ambiorix) sis au huitième étage, la cave numéro C121 et du

garage-parking numéro 44 sis au rez-de-chaussée plus amplement décrits ci-avant, avec les trente/deux mille sept cent cinquantièmes indivis dans les parties communes, parmi lesquelles l'ensemble des terrains prédécrits

3) la société anonyme Entreprises Amelinckx est propriétaire du surplus de tout le bâtiment et des deux mille six cent nonante/deux mille sept cent cinquantièmes indivis dans les parties communes, parmi lesquelles l'ensemble des terrains prédécrits.

#### CONDITIONS DES ECHANGE ET PARTAGE.

1. Chacun des co-échangistes et co-partageants reste ou devient propriétaire des deux mille sept cent cinquantièmes échangés ou partagés, à charge pour lui de supporter à compter de ce jour, les contributions et autres charges de toute nature y afférentes.

2. Les co-échangistes et co-partageants souffriront les servitudes passives relatives aux biens en question et ils profiteront des servitudes actives, s'il en existe. Il en est ainsi notamment des servitudes pouvant résulter de titres antérieurs et des servitudes ayant été établies aux termes du présent acte.

3. Les co-échangistes déclarent, pour autant qu'il en a besoin, se désister de l'action en répétition pouvant résulter au profit de chacun d'eux de l'article 1705 du Code civil en cas d'éviction éventuelle. En conséquence, ils se réservent seulement en cas d'éviction une action personnelle en dommages-intérêts.

L'échange, dont question ci-avant, se fait moyennant une soule de trois cent mille francs qui devra être payée par Messieurs Willy et Maurice Ver Elst-Reul le jour de la prise de possession des appartements leur appartenant, Monsieur le conservateur des hypothèques compétent est expressément dispensé de prendre inscription d'office au profit des ENTREPRISES AMELINCKX,

#### TROISIEME CONVENTION.

RENONCIATION AU DROIT D'ACCESSION ET AUTORISATION GENERALE DE BATIR.

Suite à l'échange dont question, ci-avant, entraînant dans le chef de Monsieur Willy Ver Elst-Reul l'acquisition de trente/deux mille sept cent cinquantièmes indivis dans les terrains appartenant à la société anonyme Entreprises Amelinckx et dans le chef de Monsieur Maurice Ver Elst-Reul également l'acquisition de trente/deux mille sept cent cinquantièmes indivis dans les mêmes terrains, ces derniers déclarent renoncer purement et simplement au profit de la société anonyme Entreprises Amelinckx, qui accepte par l'organe de son représentant préqualifié, au droit d'accession leur revenant sur les constructions, plantations et ouvrages qui seraient établis sur les soixante/deux mille sept cent cinquantièmes indivis des terrains qu'il viennent présentement d'acquérir par voie d'échange, et ce en vertu des articles 546, 551 et suivants du Code civil et ont autorisé ladite société Entreprises Amelinckx à édifier à ses frais un immeuble à appartements multiples qu'elle pourra réaliser à son bénéfice.

L'autorisation de bâtir ci-dessus n'engage pas la responsabilité des Consorts Ver Elst-Reul, propriétaires des quotités indivises dans le sol, à l'occasion de la construction, celle-ci étant aux risques et périls de la société anonyme Entreprises Amelinckx, qui devra faire valoir toutes contestations qui pourront être élevées à ce sujet et supporter toutes condamnations qui pourraient être prononcées à cet égard, même si elles l'étaient contre les Consorts Ver Elst-Reul, en leur qualité de propriétaires de ces quotités indivises dans le sol.

La société anonyme Entreprises Amelinckx, conserve de son côté, le droit d'accession sur les deux mille six cent nonante/deux mille sept cent cinquantièmes indivis des terrains qui restent sa propriété et qui seront les accessoires de leurs éléments privatifs susénoncés, dont elle édifiera à ses frais les constructions.

La société anonyme Entreprises Amelinckx et les Consorts Ver Elst-Reul déclarent, en outre, être parfaitement d'accord pour se céder mutuellement le droit d'accession immobilier qui leur appartient ainsi, sur tout ce

qui ne se rapporte pas pour chacune des parties :

1) aux éléments privatifs ci-dessus déterminés dont elles se réservent respectivement l'entière et exclusive propriété ;

2) aux quotités afférentes à ces éléments privatifs dans les parties communes.

Cette cession est faite à titre onéreux par chacune des parties moyennant la cession réciproque du droit des autres.

Comme conséquence immédiate de la cession du droit d'accession dont s'agit et de son règlement et suivant la loi du huit juillet mil neuf cent vingt-quatre sur la copropriété, l'immeuble se trouve divisé, conformément à la description ci-avant, en parties privatives, dont son propriétaire aura la propriété privative et exclusive, et en parties communes, dont la propriété appartiendra en indivision forcée à tous les copropriétaires chacun pour une fraction idéale.

Les appartements, appartements-studio, bureaux, garages-parkings, caves et réserves sont créés juridiquement et constitués en fonds distincts, ayant chacun pour accessoire inséparable en copropriété et en indivision forcée, le nombre de deux mille sept cent cinquantièmes ci-après précisé dans les parties communes.

Le caractère d'accessoire inséparable des quotités dans les parties communes ne préjudicie pas aux droits que se réserve la société anonyme Entreprises Amclinckx au chapitre ci-après, ni à ce qui est dit sous la rubrique "modifications aux parties communes en cours de construction", dont question ci-après.

La convention ci-dessus relatée ne constitue donc pas dans l'intention des parties un bail de superficie et ne peut, par conséquent, être considéré comme une simple concession temporaire.

#### QUATRIEME CONVENTION

Engagement de vendre. Répartition des quotités dans le terrain et dans les parties communes.

La société anonyme Entreprises Amclinckx, suite aux conventions ci-avant exposées, s'engage à vendre les parties privatives, plus amplement prédécrites,

et les quotités indivises, lui appartenant dans l'ensemble des terrains, se répartissant comme suit : 2750èmes

compte tenu de ce que Monsieur Willy Ver Elst-Reul reste propriétaire de l'appartement (K7), avec la cave numéro C120 et du garage-parking numéro 43 avec les trente/deux mille sept cent cinquantièmes indivis dans l'ensemble des terrains 30

et de ce que Monsieur Maurice Ver Elst-Reul reste propriétaire de l'appartement (K8), avec la cave numéro C121 et du garage-parking numéro 44 avec les trente/deux mille sept cent cinquantièmes indivis dans l'ensemble des terrains 30

Sous-sol. P. 10 30

Chacun des trente garages-parkings: un/deux mille sept cent cinquantième, soit ensemble

Rcz-de-chaussée :

- se répartissant comme suit :
- Appartement type B rcz 14-
- Appartement type D rcz 21-
- Appartement type G rcz 13.
- Appartement type J rcz 11-

Chacun des vingt-sept garages-parkings restants, un/deux mille sept cent cinquantième soit ensemble 27

*29 gorges 31 259*

Ensemble 86

Bel étage.

- se répartissant comme suit :
- Appartement type B.E.K 25
- Appartement type B.E.L 13
- Appartement type B.E.M 13
- Appartement type B.E.B 25,5
- Appartement-studio type B.E.C 11
- Appartement type B.E.D 12,5
- Appartement type B.E.E. 22,5
- Appartement type B.E.F 22,5
- Appartement type B.E.G 23,5
- Appartement type B.E.H 25,5

30  
86

216

K7 - 29

P43 - 1

K8 - 29

P44 - 1

+ P43

P44

Appartement-studio type B.E.I 11  
 Appartement-studio type B.E.J 11

Ensemble 216

Etage-type :

Du premier au sixième étage inclus :

Par étage deux cent trente-huit/deux mille sept cent cinquantièmes soit pour les six étages 1428 se répartissant comme suit :

Appartement type K	29
Appartement type L	19
Appartement type A	21
Appartement type B	26
Appartement-studio type C	11
Appartement type D	13
Appartement type E	23
Appartement type F	24
Appartement type G	24
Appartement type H	26
Appartement-studio type I	11
Appartement-studio type J	11

Ensemble 238

Septième et huitième étages.

Par étage déduction faite (des appartement type K appartenant aux conjoints Ver Elst-Roul, deux cent neuf/deux mille sept cent cinquantièmes soit pour les deux étages

418

se répartissant comme suit :

Appartement type L	19
Appartement type A	21
Appartement type B	26
Appartement-studio type C	11
Appartement type D	13
Appartement type E	23
Appartement type F	24
Appartement type G	24
Appartement type H	26
Appartement-studio type I	11

K

20

Appartement-studio type J ✓ 11

-----  
Ensemble 209

Nouvième étage.

233

se répartissant comme suit :

Appartement type K ✓	29
Appartement type L ✓	19
Appartement type A ✓	21 ✓
Appartement type B ✓	26
Appartement-studio type C ✓	11
Appartement type D ✓	13
Appartement type E ✓	23
Appartement type F ✓	24
Appartement type G ✓	24
Appartement type H ✓	19
Appartement-studio type I ✓	12
Appartement-studio type J ✓	12

-----  
Ensemble 233

Dixième étage.

198

se répartissant comme suit :

Appartement type K ✓	29
Appartement type L ✓	19
Appartement type A ✓	21
Appartement type B ✓	26
Appartement-studio type C ✓	11
Appartement type D ✓	13
Appartement type E ✓	23
Appartement type F ✓	15
Appartement type G ✓	15
Appartement type H ✓	13
Appartement type I ✓	13

-----  
Ensemble 198

Onzième étage.

81

se répartissant comme suit :

Appartement type K ✓	13
Appartement type L ✓	15
Appartement type A ✓	13

Appartement type B ←	13	
Appartement type C ←	13	
Appartement type D ←	14	
	-----	
Ensemble	81	-----
Total général		2750/2750
		=====

REMARQUES.

Ainsi qu'il a été fait observer ci-avant, les appartements types K et L, ayant ensemble quarante-huit/deux mille sept cent cinquantièmes, peuvent subir les modifications suivantes entraînant automatiquement une nouvelle répartition de ces quarante-huit/deux mille sept cent cinquantièmes :

1) Aux premier, deuxième, troisième, quatrième, cinquième, sixième, neuvième et dixième étages :

Appartement type K	19	
Appartement type L	19	
Appartement-studio type M	10	
	-----	

Ensemble 48

2) Aux premier, deuxième, troisième, quatrième, cinquième, sixième, neuvième et dixième étages :

Appartement type K	24	
Appartement type L	24	
	-----	

Ensemble 48

Si la société anonyme Entreprises Amelinckx venait à diminuer ou à augmenter le nombre des garages-parkings, les cinquante-neuf/deux mille sept cent cinquantièmes seront répartis entre le nombre total de garages-parkings.

DECLARATIONS PRO-FISCO

Les parties déclarent que :

1) La valeur des quotités de terrain cédées par les conjoints Ver Elst-Roul aux Entreprises Amelinckx s'élève à UN MILLION SEPT CENT SEPTANTE HUIT MILLE FRANCS.

2) La valeur des quotités de terrain cédées par les Entreprises Amelinckx.

à Monsieur Willy Ver Elst-Roul s'élève à

DEUX CENT SOIXANTE ET UN MILLE FRANCS.

à Monsieur Maurice Ver Elst-Roul s'élève à  
DEUX CENT SOIXANTE ET UN MILLE FRANCS.

3) la valeur des quotités de terrain partagées  
entre les conjoints Ver Elst-Roul s'élève à CINQ CENT  
VINGT-DEUX MILLE FRANCS.

REGLEMENT GENERAL DE COPROPRIETE.

Observations préliminaires.

1. Les paragraphes "Prix de l'entreprise - hausse éventuelle" - "Taxe de bâtisse" - "Raccordement-compteurs" reprise au présent règlement général de copropriété sont, contrairement à ce qui est stipulé aux quatre premiers alinéas du chapitre II "Nature du contrat d'entreprise" du CAHIER GENERAL DES CHARGES, d'application pour les acquéreurs qui ont signé un contrat d'option avant le premier janvier mil neuf cent soixante-huit.

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

3.- Les paragraphes "Prix de l'entreprise - hausse éventuelle" - "Taxe de bâtisse" - "Raccordements-compteurs" repris au présent règlement général de copropriété et les deux derniers alinéas du paragraphe 3° "Servitudes-Travaux publics - Plantations" du chapitre V "Obligations de l'entrepreneur" du CAHIER GENERAL DES CHARGES, ainsi que le paragraphe 6° "Chauffage" du même chapitre V, ne sont pas d'application pour les acquéreurs qui ont signé

un contrat d'option après le premier juin mil neuf cent soixante-huit portant la mention "NOUVELLE FORMULE PRIX D'ACHAT = PRIX DE LIVRAISON". Dans ce cas le chapitre II "NATURE DU CONTRAT D'ENTREPRISE" du cahier général des charges sera d'application.

#### Section 1.- Principe.

Dans le but de conjurer toutes les difficultés et contestations qui pourraient surgir entre les futurs propriétaires de l'immeuble, dans les rapports de voisinage et de copropriété, la société comparante a établi un règlement de copropriété ou statut immobilier auquel tous les propriétaires, usufruitiers, nu -propriétaires, locataires, usagers, occupants ou autres ayants-droit de l'immeuble seront tenus de se conformer.

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

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

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

#### Section 2.- Dérogations - Extensions.

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

CONDITIONS ET CHARGES.

Les acquéreurs des quotités du bien immobilier (terrain et /ou constructions érigées) sont tenus de prendre à leur compte les conditions de servitudes actives et passives, apparentes ou occultes, continues et discontinues qui grèvent ce terrain et/ou l'immeuble, ainsi que le paiement, d'après les quotités respectives, de toutes les fournitures et travaux exécutés (nouveaux et/ou réparations,) ou à exécuter directement et indirectement par les autorités publiques quelconques et/ou la société anonyme ENTREPRISES AMELINCKX, aux trottoirs, zones de recul, bordures, éclairage public et/ou privé, nouvelles voiries, nouveaux pavages et asphaltages privés et de la rue, nouveaux égouts et coetera et cela depuis la date d'introduction de la demande d'autorisation de bâtir.

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

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

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

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

PRIX DE L'ENTREPRISE. HAUSSE EVENTUELLE.

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

Une fois fixé, le prix de l'entreprise reste inchangé, quels que soient les frais que l'entrepreneur aura

à supporter pour l'exécution du travail, et ce, conformément aux conditions du marché, à l'exception toutefois des causes accidentelles comme :

- hausses des taxes de facture et autres taxes assimilées aux timbres, frais d'enregistrement, honoraires des notaires, ainsi que chaque hausse des salaires des ouvriers (y compris les charges sociales et le bénéfice normal de l'entrepreneur) ;
- la hausse des salaires sera suffisamment prouvée par le fait même du paiement de la hausse par la société anonyme ENTREPRISES MELINCKX, qui peut être justifié par cette dernière par des états de salaires et par toutes les pièces de comptabilité dans le sens le plus étendu ; elle sera due depuis le jour du compromis d'option.

Pour pouvoir fixer l'augmentation des prix convenus, il est stipulé que dans le prix de l'entreprise, c'est-à-dire le prix de la construction, abstraction faite de la valeur des quotités du terrain, les salaires interviennent pour quarante-cinq pour cent.

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

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

#### TAXE DE BATISSE.

La taxe communale de bâtisse, également appelée taxe sur le volume et dont le taux peut varier pour chaque commune, due pour la construction de l'immeuble, objet du présent acte, sera à charge des acquéreurs d'appartements et autres parties privatives et cela en proportion du nombre de leurs quotités dans les parties communes. Cette façon de calculer est arrêtée irrévocable-

ment et forfaitairement et les acquéreurs ne pourront pas la contester, même si le cubage de leur construction n'est pas proportionnel aux quotités dans les parties communes.

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

#### APPARTEMENTS.

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

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

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

d) Les bureaux du rez-de-chaussée et du bel étage peuvent être réservés à l'habitation et/ou à l'exercice de professions libérales et/ou à des bureaux, agences de banque, instituts de soins de beauté, pharmacies, et coetera, sans limitation de personnel. Ces critères sont laissés uniquement à l'appréciation de la société anonyme ENTREPRISES AMELINCKX.

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

#### USAGE DES DROITS DE PROPRIÉTÉ.

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

### RESERVE DE MITOYENNETE

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

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

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

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

### GESTION.

Par dérogation à l'article vingt-sept du cahier général des charges règlement général de copropriété, il est expressément convenu et accepté que la gestion de l'immeuble sera assurée par la société anonyme ENTREPRISES AMELINCKX ou par une société ou une personne à désigner par elle, durant une période de dix ans, à partir de l'achèvement de l'immeuble.

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

la rémunération normale pour l'exécution de l'administration.

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

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

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

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

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

#### SERVICE DES EAUX.

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

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

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

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

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

#### CHEMINEES DECORATIVES

Les manteaux de cheminées peuvent uniquement être placés par des firmes agréées par la société anonyme ENTREPRISES AMELINCKX.

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

#### CANALISATIONS.

Les tuyaux d'écoulement; les conduites d'électricité, d'eau, de gaz, les canalisations diverses, égouts, et coetera, pourront traverser les caves, garages-parkings et autres locaux privatifs en longeant les parois des plafonds, murs et/ou dans le sol.

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

#### ASSURANCES.

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

2. Les assurances relatives à l'immeuble seront ou sont souscrites aux conditions les plus favorables possibles et auprès de Compagnies de premier ordre par la so-

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

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

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

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

"Toutefois il sera obligé de contracter cette assurance s'étant occupé de la réalisation des polices originales, dans le cas où il aurait fait effectuer dans sa propriété privative des travaux ayant augmenté la valeur de cette propriété privative."

✓ complémentaire par l'entrée des courtiers d'assurance (Renvoi Approuvé.)

#### BAIL EMPHYTHEOTIQUE.

Dans le cas où la Régie de l'Electricité exigerait une cabine de transformation du courant électrique, la société anonyme ENTREPRISES AMELINCKX négociera pour son compte et pour le compte des propriétaires, les conditions d'établissement de cette cabine et mettra à la disposition de la Régie intéressée, le local nécessaire à cette fin.

La société anonyme ENTREPRISES AMELINCKX est habilitée à signer tout acte à cette fin, notamment un bail emphytéotique aux conditions d'usage, mandat irrévocable

lui étant conféré à cette fin par les copropriétaires.

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

La société anonyme ENTREPRISES AMELINCKX se réserve le droit de modifier l'emplacement de cette cabine et locaux compteurs, même en empiétant sur les parties communes. Il en est de même pour la chaufferie et ses tanks à mazout, locaux vide-poubelles et leurs sas, les aéras et les caves privatives.

#### CAVES.

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

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

#### EMPLACEMENTS POUR VOITURES D'ENFANTS.

La société anonyme ENTREPRISES AMELINCKX se réserve la jouissance de ces locaux, parties communes, pendant une durée de vingt ans.

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

#### CONSTRUCTION .

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

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

#### MODIFICATIONS EN COURS DE CONSTRUCTION

a) En cours de construction, la société anonyme ENTREPRISES AMELINCKX se réserve le droit d'apporter des

modifications à la disposition intérieure des locaux privés par rapport à la description et aux plans annexés au présent acte, soit avant la vente, de sa propre autorité, ou après la vente, à la demande d'acquéreurs avec leur accord même en empiétant sur les parties communes.

Les accès entre parties privatives et les parties communes pourront être modifiés, changés de place, augmentés ou diminués en nombre par simple décision de la société anonyme Entreprises Amelinckx et ce sans recours contre elle ni indemnités.

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

b) Si des locaux sont modifiés, la société anonyme ENTREPRISES AMELINCKX devra opérer entre les nouveaux locaux constitués, une nouvelle répartition des quotités dans les parties communes attribuées aux locaux privés.

Ladite société ENTREPRISES AMELINCKX se réserve la possibilité de changer l'emplacement de la conciergerie. Dans ce cas, la conciergerie devra avoir la même surface que celle prévue actuellement. Les quotités des parties privatives (lesquelles parties seront éventuellement destinées pour remplacement de la conciergerie), seront alors attribuées à la surface de la conciergerie prévue originellement, qui sera devenue partie privative.

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

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

le long des façades postérieures.

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

Tous les frais résultant d'un établissement de servitude de passage seront à charge de la société anonyme ENTREPRISES AMELINCKX. Les frais d'entretien seront équitablement répartis entre tous les co-propriétaires des garages et parkings. Mandat exprès est donné à ladite société ENTREPRISES AMELINCKX afin de signer tous actes à cet effet.

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

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

#### PRISE DE POSSESSION VAUT LIVRAISON.

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

Cette constatation sera faite par ministère d'huissier, la signification de ce constat à l'acquéreur couvre la société vendeuse des obligations, en ce qui concerne cette réception, de toutes les garanties décrites au Descriptif des Matériaux à l'exclusion de la responsabilité décadrale conformément à l'article 1643 du

Code Civil.

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

ANTENNE DE TELEVISION ET TELEPHONE SANS FIL.

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

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

Dans ce cas, les frais relatifs à ces raccordements éventuels seront entièrement à charge de ceux qui se feront raccorder avec obligation pour ceux-ci d'intervenir dans l'entretien, l'assurance, 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.

c) En cas d'érection par la société anonyme ENTREPRISES AMELINCKX d'un ou de plusieurs immeubles sur les terrains voisins, l'antenne de l'immeuble, objet du présent acte de base, pourra être utilisée 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 immeubles.

Cette énumération est donnée à titre indicatif ; elle n'est pas limitative et peut être à tout moment adaptée par la société anonyme ENTREPRISES AMELINCKX ou l'installateur, selon les possibilités techniques et/ou

nécessités, ceci sans recours de la part des acquéreurs d'appartements vis-à-vis de ladite société ENTREPRISES AMELINCKX ou de l'installateur.

#### RETARD DE PAIEMENT.

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

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

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

#### RACCORDEMENTS-COMPTEURS.

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

#### LOCAUX COMPTEURS ET EVENTUELLEMENT TELEPHONE EN CAVES.

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

#### GARAGES-PARKINGS EMPLACEMENT POUR VEHICULE AUTOMOTEUR.

Chaque propriétaire d'un emplacement pour véhicule automoteur est tenu de parquer son véhicule dans l'axe de son emplacement. Les portières des véhicules peuvent en cours de leur ouverture, déborder sur l'emplacement voisin, et uniquement à cette occasion, et pour autant que cette manœuvre n'occasionne aucun dégâts au véhicule parké sur l'emplacement voisin. Ladite société ENTREPRISES AMELINCKX se réserve la faculté de fermer un ou les garages-parkings.

#### ASCENSEURS.

Les derniers étages en recul ne sont pas desservis par ascenseur.

Tous les ascenseurs desservent les caves.

#### CHAUFFAGE.

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

#### RESERVE DE SERVITUDE.

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

#### CONDUITS DE FUMEE ET DE VENTILATION

La société anonyme ENTREPRISES AMELINCKX se réserve la faculté de placer des conduits de fumée et/ou de ventilation spéciaux dans les aéras, à travers les parties communes ou le long des façades et ce, à l'usage exclusif de certaines parties privatives déterminées la ladite société ENTREPRISES AMELINCKX et par elle seule.

#### DEMENAGEMENTS, AMENAGEMENTS, ENTRETIENS ET COETERA.

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

#### INCENDIE.

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

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

ANNEXES.

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

ELECTION DE DOMICILE.

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

FRAIS

Tous les frais, droits et honoraires résultant du présent acte sont à charge des parties comparantes ; les acquéreurs d'appartements garages et autres locaux privatifs ont droit à une copie sur papier non timbré du présent acte.

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

CERTIFICAT D'ETAT-CIVIL

Les Notaires soussignés, certifient l'identité des comparants d'autre part, telle qu'elle est ci-dessus indiquée, sur le vu des pièces officielles requises par la loi.

DONT ACTE.

Fait à Molenbeek-Saint-Jean, en l'Etude.

Passé à Schaerbeek, boulevard Général Wahis, numéro 20 A.

Lecture faite, de ce qui précède ainsi que du premier alinéa de l'article 203 du Code des Droits d'enregistrement, les comparants, es-qualité, ont signé avec Nous, Notaires, la minute demeurant à Maître Wackers, soussigné.

Répert. N° 3471.....



ETUDE  
DE

STUDIE  
VAN

**M<sup>e</sup> Guy Wacker**

NOTAIRE

NOTARIS

à

te

Molenbeek-Saint-Jean

Sint-Jans-Molenbeek

60, Bd Léopold II

Leopold II laan 60

Tél. : 26.26.63 - 25.60.32

Acte du ..... 28 janvier ..... 19.....  
Akte van .....

S.A. ENTREPRISES AMELINCKX

ACTE DE BASE

ET

REGLEMENT DE COPROPRIETE

AMBIORIX II

à

Bruxelles

Square Ambiorix et boulevard Cha  
.....magnev.....

**A RENOUELER - TE HERNIEUWEN**

L'inscription avant le ..... 19.....  
De inschrijving vóór

Le titre avant le ..... 19.....  
De titel vóór

**TITRE POUR - TITEL VOOR**

M .....