

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

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

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

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

En cas de modifications, il est stipulé :

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

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

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

L'arbitre tranchera le différend sans recours ni appel.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### 18°) Antenne de Radio-télévision

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

##### a) *nombre de décomptes*

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

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

##### b) *Répartition des dépenses communes*

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

#### 20°) *Compteurs individuels*

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

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

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

#### 21°) *Paiements*

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

#### 22°) *Garages boxes — Emplacements parkings — Parkings jour*

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

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

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

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

d) *Garages - Installation en dépôts ou magasins*

Les « ENTREPRISES AMELINCKX » se ré-

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

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

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

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

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

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

#### 23°) Concierge

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

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

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

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

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

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

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

#### 25°) Cession gratuite de terrain

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

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

#### 26°) Toit — Terrasses

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

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

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

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

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

#### 28°) Service des eaux

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

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

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

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

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

#### 29°) Locaux compteurs et éventuellement téléphone en caves

Si ces locaux ne recevaient pas leur destination primitive, c'est-à-dire l'installation des compteurs (eau — gaz — électricité) ils seraient la propriété des « ENTREPRISES AMELINCKX » sans quotités dans les parties communes spéciales au bloc dont ils dépendent.

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

#### 30°) Ascenseurs

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

#### 31°) Conduits de fumée et de ventilation

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

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

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

#### 33°) Dérogation au Cahier Général des Charges

Sont supprimés du chapitre V :

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

— le poste six (chauffage).

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

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

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

#### 35°) Divers

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

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

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

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

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

#### DONT ACTE

Fait et passé à Schaerbeek

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

Suivent les signatures.