

Les parties privatives avec leurs quotités dans les parties communes spéciales ou générales, dont le terrain, dans le complexe immobilier 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, 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 les Entreprises Amelinckx pourraient avoir un intérêt quelconque, entre autres les articles 31, 37 et 49 ne pourront être modifiées sans le consentement écrit de la société comparante.

Paiements.

Les tranches contractuelles de paiements sont intégralement dues en fonction de l'état d'avancement de la construction et par bloc ou partie de bloc en voie de construction.

Prix de l'entreprise - Hausse éventuelle.

Le deuxième alinéa du chapitre deux du dit cahier général 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 accidentnelles comme :

- hausses des taxes de factures et autres taxes assimilées au timbre, 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 les Entreprises Amelinckx, 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 de 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, entre autres, pourront être la conséquence d'un manque de main d'œuvre.

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 bâtisse.

La taxe communale de bâtisse, également appelée taxe sur le volume, et dont le taux peut varier pour chaque commune; due pour la construction de l'immeuble, objet du présent acte, sera à charge des acquéreurs d'appartements et autres parties privatives et cela en proportion du nombre de leurs quotités dans les parties communes générales et le terrain. Cette façon de calculer est arrêtée irrévocablement et forfaitairement et les acquéreurs ne pourront pas la contester, même si le cubage de leur construction n'est pas proportionnel aux quotités dans les parties communes générales et le terrain.

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

Appartements.

Les appartements sont prévus comme habitation résidentielle, dont une seule pièce peut servir de bureau privé avec deux employés maximum.

L'exercice d'une profession libérale y est admis. Toute publicité visible de l'extérieur y est interdite, sauf dérogation ci-après.

De plus, certaines parties privatives, au gré des Entreprises Amelinckx, pourront être destinées à des bureaux sans limitation de personnel.

Publicité.

Les Entreprises Amelinckx seules, se réservent la faculté d'ériger des publicités, sur les toitures du complexe immobilier à leurs soins et frais et autorisent toute publicité quelconque sur les façades et toitures du complexe commercial.

Usage des droits de propriété.

En dérogation à l'article 11, paragraphe 1, 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 au maximum.

Réserve de mitoyenneté.

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

En conséquence, la dite société "Entreprises Amelinckx" a le droit de procéder seule au mesurage, à l'estimation et au transfert de ces murs, d'en toucher le prix et d'en donner quittance. Cette réserve de droit de mitoyenneté ne peut engendrer pour la dite société ni 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-intérêts.

Gestion.

Par dérogation à l'article 27 du cahier général des charges - règlement général de copropriété, il est expressément convenu et accepté que la gestion du complexe immobilier sera assurée par les Entreprises Amelinckx ou par une société ou personne à désigner par elle, durant une période de dix ans à partir de l'achèvement de l'immeuble.

Cette administration comprend entre autres, toutes les attributions qui, en vertu du règlement de copropriété, ressortent des fonctions du syndic. Ainsi chaque propriétaire sera tenu pendant ce terme de dix ans de fournir aux Entreprises Amelinckx et/ou à la personne ou société indiquée par elle, sa part contributive dans les frais et charges communes spéciales, 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 31 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, etc..., 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 16 du règlement général de copropriété, une assemblée générale extraordinaire ne pourra être convoquée par les copropriétaires d'appartements, de bureaux ou de magasins que moyennant envoi d'une lettre recommandée collective, et que si les copropriétaires représentent vingt cinq pour cent des quotités totales du complexe immobilier.

Cheminées décoratives.

Des manteaux de cheminée peuvent uniquement être placés par des

firmes agréées par les Entreprises Amelinckx, pour le cas où il y aurait des conduits de fumée prévus.

La forme, les dimensions et l'emplacement des conduits de cheminée des livings ne sont donnés qu'à titre indicatif et pourront être modifiés suivant les nécessités techniques.

De plus, les conduits des appartements et/ou studios des derniers étages ne pourront servir qu'à l'usage d'un chauffage d'appoint à l'exclusion des foyers ouverts et/ou appareils utilisant d'autres combustibles que le gaz.

Canalisations.

Les tuyaux d'écoulements, les conduites d'électricité, d'eau et de gaz, les canalisations diverses, égouts, etc.. pourront traverser les caves et garages 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, le cas échéant, toutes réparations et/ou entretien.

Assurances

Les Entreprises Amelinckx couvrent les assurances "incendie" et autres risques dès le début de la construction des complexes immobiliers et commercial à des taux favorables auprès de compagnies de premier ordre.

La communauté doit reprendre cette ou ces polices, pour la période prévue dans les contrats.

En cas de surprime ou de prime complémentaire, suite à une activité commerciale, professionnelle ou à raison du personnel occupé ou pour toutes autres causes propres à un copropriétaire, toute surprime ou prime complémentaire sera mise entièrement à charge du copropriétaire, source des risques complémentaires.

Ascenseurs.

L'installation des ascenseurs est prévue du bel étage au niveau : pour le bloc UN : du quatorzième étage.

L'étage en recul, c'est-à-dire le quinzième étage du bloc UN et les sous-sols et rez-de-chaussée du bloc UN ne sont pas desservis par ascenseur.

Bail emphytéotique.

Dans le cas où la Régie de l'Electricité exigerait une cabine de transformation du courant électrique, les Entreprises Amelinckx négocieront pour leur compte, et pour compte des copropriétaires, les conditions d'établissement de cette cabine et mettront à la disposition de la Régie intéressée le local nécessaire à cette fin.

Les Entreprises Amelinckx sont habilitées à signer tout acte à cette fin, notamment un bail emphytéotique aux conditions d'usage, mandat irrévocable leur étant conféré à cette fin par les copropriétaires.

La cabine de haute tension construite dans la cave et indiquée parmi les parties communes d'un des blocs du complexe immobilier 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.

Si ce local n'était pas utilisé par la Régie de l'Electricité, il deviendrait la propriété privative des Entreprises Amelinckx, sans quotité dans les parties communes spéciales ou générales et le terrain, et ce, pour un délai maximum de vingt ans, à partir de la non utilisation par la dite régie.

Après ce terme, ce local deviendra propriété commune du bloc sur lequel il se trouve.

Les Entreprises Amelinckx se réservent le droit de modifier l'emplacement de cette cabine et locaux compteurs, même en empiétant sur les parties communes spéciales. Il en est de même pour la chaufferie et les tanks à mazout, aeras, locaux, vide-poubelles et leurs sas.

Caves.

Aussi longtemps que les caves ne sont pas vendues, elles restent la propriété privative des 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 du bloc dans lequel elles se trouvent.

Les Entreprises Amelinckx se réservent la faculté de modifier en plus ou en moins le nombre de caves même en empiétant sur les parties communes.

Locaux des voitures d'enfants.

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 pourront y mettre fin à tout moment sans préavis et sans devoir fournir de justification.

Construction.

Au chapitre V, 7^e "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, les Entreprises Amelinckx se réservent le droit d'apporter des modifications à la disposition intérieure ou extérieure des locaux privatifs par rapport à la description et aux plans annexés au présent acte, soit avant la vente, de sa propre autorité ou après la vente à la demande d'acquéreurs avec leur accord, même en empiétant sur les parties communes. Les accès sur paliers communs pourront être modifiés en nombre et en situation également en empiétant sur les parties communes. Ce même droit est reconnu à l'architecte de l'immeuble qui pourra toujours apporter les changements qu'il jugerait utiles ou nécessaires par exemple ajouter des étages ou modifier le nombre des garages.

La réparation interne des appartements est, en principe telle que figurée aux plans, mais est susceptible de changement au gré des amateurs avec accord des Entreprises Amelinckx.

La répartition de chaque niveau ou étages est également susceptible de modifications, soit par accouplement de deux ou plusieurs appartements, soit par une distribution différente (ou division) de l'espace. Egalement, une ou plusieurs pièces pourront être prélevées sur un appartement pour être jointes

à un appartement voisin et les modifications aux charges et répartitions des quotités indivises seront décrites dans les actes de vente.

Si des locaux en volume et en surface sont modifiés, ajoutés ou non construits, les Entreprises Amelinckx seules opèreront entre les nouveaux locaux constitués, une nouvelle répartition des quotités dans les parties communes attribuées aux locaux primitifs à leurs frais et sans l'intervention des copropriétaires, sans modification du prix, tant dans le terrain que dans les parties communes.

Les Entreprises Amelinckx sont habilitées à signer tout acte à cette fin, mandat irrévocable leur étant conféré à cette fin par les copropriétaires.

S'il s'avérait impossible de pouvoir établir le nombre des emplacements parkings pour voitures, les Entreprises Amelinckx se réservent le droit de supprimer ou d'augmenter le nombre des emplacements pour voitures sans modifier le nombre de quotités leur attribuées aux termes du présent acte. Ces dernières étant définitivement fixées. Les Entreprises Amelinckx se réservent la faculté de clôturer les emplacements G.P. à leur convenance.

Au cas où les Entreprises Amelinckx obtiendraient des autorités compétentes l'autorisation d'agrandir leur construction par l'adjonction d'étages ou autres possibilités, la Société Entreprises Amelinckx se réserve expressément la faculté de faire dresser tous actes de base rectificatifs à ses frais exclusifs, mandat exprès leur étant donné à ces fins. La modification des quotités primitives n'entraînerait aucune modification aux prix des quotités du terrain et dans les parties communes.

Suivant les besoins de la vente, les locaux affectés à l'usage de conciergerie pourront être vendus comme partie privative mais devront être remplacés par d'autres locaux de même surface.

Dans ce cas, les quotités indivises de ces locaux de remplacement seront celles affectées aux locaux primitivement prévus pour la conciergerie et les nouveaux locaux affectés à l'usage de la conciergerie deviendront partie commune, sans quotités dans celle-ci, ni dans le terrain.

Zone de recul - Parc et voirie

L'aménagement des parties ornementales, voiries et les murets de la zone de recul sont à charge de la copropriété générale du complexe immobilier (apports de terre, gazon, fleurs, arbres, plantations et haies diverses).

Il en est de même de la partie du terrain qui sera aménagée en parc et des artères privées aménagées sur le dit terrain ainsi que tout éclairage.

Trottoirs et bordures.

L'aménagement des trottoirs et bordures est à charge de la copropriété au prorata des quotités respectives de chaque propriétaire dans les parties communes générales.

Antenne de Télévision et Téléphonie sans Fil. F.M.

Une seule antenne collective est admise par bloc.

Si pendant l'achèvement du complexe, les Entreprises Amelinckx faisaient placer par des tiers, une antenne collective pour radio et télévision, les acquéreurs reprendront cette antenne aux conditions stipulées par les Entreprises Amelinckx.

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 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.

Cette clause déroge à la disposition du Chapitre IV, paragraphe cinq du cahier des charges, arrêté par les Entreprises Amelinckx.

Conduits de fumée et de ventilation.

Les Entreprises Amelinckx se réservent la faculté de placer des conduits de fumée et/ou de ventilation spéciaux dans les aeras, à travers les parties communes spéciales quelconques ou le long des façades, et ce, à l'usage exclu-

sif de certaines parties privatives déterminées par les Entreprises Amelinckx et elles seules.

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 charge de la copropriété au prorata des quotités respectives de chaque copropriétaire dans les parties communes spéciales.

Si la Régie de l'Electricité impose le "confort électrique", ce supplément sera supporté par chaque copropriétaire.

En cas d'installation "confort électrique", les suppléments exécutés ou à exécuter en dehors du cahier des charges des Entreprises Amelinckx seront supportés par chaque copropriétaire (que ce supplément soit imposé par la société ou régie distributrice ou non imposé, mais exécuté par les Entreprises Amelinckx).

Locaux compteurs et téléphone en cave.

Si ces locaux ne recevaient pas leur destination primitive, c'est-à-dire, l'installation des compteurs (eau - gaz - électricité) et centrale téléphonique, ils seraient la propriété des Entreprises Amelinckx, suivant les modalités prévues aux caves.

Garages.

Chaque propriétaire d'emplacements de parking 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 dégât au véhicule parqué sur l'emplacement voisin.

Réserve de servitude.

Les Entreprises Amelinckx se réservent la faculté de créer sur la totalité ou une partie des toitures, plate-forme du dernier étage de chaque bloc, une servitude de jouissance qui ne pourra s'exercer qu'au profit des appartements contigus, sans modification des quotités.

Emménagements, déménagements, entretien.

Le libre accès sera donné aux terrasses privatives et/ou communes du dernier étage de chaque bloc, à l'occasion des travaux d'entretien et de dé-ménagement, aux hommes et à leur matériel.

Incendie.

Les portillons sur terrasses seront en tous temps amovibles et acces-sibles.

Election de domicile.

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

Frais.

Tous les frais, droits et honoraires résultant du présent acte sont à charge de la Société comparante, les acquéreurs d'appartement, bureaux, ma-gasins, emplacements parking ou autres locaux privatifs ont droit à une copie sur papier libre du présent acte. Ils pourront également mais à leurs frais, se faire délivrer expédition ou extrait de l'acte de base.

D O N T A C T E

Fait et passé à Schaerbeek.

Lecture faite, Monsieur Tassoul, agissant es qualité et Monsieur Renaat Blyweert ont signé avec Nous, Notaire.

Suivent les signatures.

Enregistré à Schaerbeek, 4ème bureau, vingt quatre rôles, cinq ren-vois, le vingt deux janvier 1968, vol. 75, fol. 24, case 5. Reçu : cent cin-quante francs. Le Receveur (signé) Vansantvoet.

