



société vendeuse et de ses ayants-droit et ayants cause.

Les sanctions prévues resteront d'application même dans ce cas.

Art. 3. - CONTEINANCE DES PARCELLES.

Toutes les contestations qui pourraient s'élever quant à la contenance ou à la délimitation des parcelles du terrain vendues seront dévolues à l'arbitrage du géomètre-expert-immobilier, autour des plans.

Ses décisions seront obligatoires pour les parties et sans appel.

Art. 4. - OBLIGATION DE BÂTIR.

Les acquéreurs auront l'obligation de construire dans le délai de deux ans, à dater de la signature de l'acte authentique de vente, sauf dérogation spéciale accordée par la société vendeuse. Sauf cette dérogation, les constructions devront être complètement achevées au plus tard dans le délai de dix huit mois à compter du jour du commencement des travaux, y compris les clôtures à rue et latérales.

A défaut par l'acquéreur de satisfaire à l'obligation de bâtir dans le délai ci-dessus imparti, la société vendeuse pourra si elle le juge bon, demander la résiliation de la vente.

En outre, l'acquéreur et ses ayants-droit et ayants cause seront solidairement et indivisiblement tenus au paiement, à titre de dommages et intérêts au profit de la société vendeuse, d'une somme de cent francs par jour de retard exigible de plein droit et sur simple mise en demeure par lettre recommandée à la poste.

Art. 5. - PLANS D'ENSEMBLE DU LOTISSEMENT.

Chaque acquéreur devra respecter les alignements, zones latérales de non bâtisse et zones de recul imposées par le plan joint à son acte d'acquisition.

Art. 6. - CONDITIONS D'EXPLOITATION ET DE CONSTRUCTION.

Chacun des acquéreur bâtira sur son lot, soit une maison entre pignons, soit une villa jumelée, soit une villa isolée, selon la situation du terrain et conformément au plan général d'ensemble établi par la

venderesse. Les plans d'implantation de jardin, de clôture et de façade, devront être agréés par la société venderesse et devront être maintenus tels.

a) Il est notamment interdit de construire des arrière-bâiments ou d'élever dans les jardins aucune construction tels que garage, poulailler, pigeonnier, water-closet, ou autre, en matériaux durcs ou autres, à quelque distance que ce soit, des façades avant, latérales ou postérieures.

b) en ce qui concerne les garages, ceux joignant par l'un de leurs côtés, la construction principale, sont autorisés.

D'autres dérogations peuvent être accordées par la société venderesse qui fixera la situation et les matériaux à employer.

c) la largeur des façades bâties de l'habitation à ériger ne pourra être inférieure à six mètres, et la surface bâtie à cinquante-quatre centiares.

d) Sauf autorisation spéciale, aucune des constructions à ériger ne pourra avoir plus d'un étage au dessus du 1er étage, en ce, non compris, un étage à la Mansard ou un pignon.

Si il s'agissait d'un lotissement où le type "Hungalow" est imposé par la société, la construction sera limitée à un rez-de-chaussée, sauf dérogation spéciale.

e) En cas de constructions jumelées, les servitudes suivantes sont d'application :

- 1.- Chaque construction jumelée doit supporter les saillies des corniches et des chéneaux de la construction qui lui sont juxtaposés
- 2.- Chacune des constructions jumelées doit supporter les eaux de surface et provenance des eaux pluviales qui se déversent sur les toitures communes.

Il en sera de même pour les canalisations d'égouts et les égouts qui peuvent être apportés d'un terrain sur l'autre.

Les frais d'entretien et de réparation de

ces canalisations sont à charge des propriétaires des constructions jumelées.

Art. 7.- TRANSFORMATIONS.

Dans le cas où un acquéreur ou ses ayants-droit aurait l'intention de transformer extérieurement la construction érigée sur son terrain, il sera tenu de soumettre, pour acceptation, le plan de transformation à la société vendeuse.

La demande de transformation aux autorités compétentes devra porter l'accord de cette dernière.

Art. 8.- TRANSFORMATIONS.

Les constructions devront être érigées en matériaux de bonne qualité, en tenant compte de ce que les façades antérieures, latérales et postérieures, doivent être d'aspect agréable et soigneusement finies.

Les matériaux préférables, tels que blocs de béton, briques de béton, etc., seront absolument exclus pour l'érection des murs extérieurs à moins qu'ils ne soient revêtus d'un enduit ou d'un crépi du genre tyrolien.

Art. 9.- PUBLICITE - INTERDICTION.

Oùt pour les maisons de commerce admises par les autorités compétentes toute publicité et enseigne est interdite ; seront toutefois admises, les plaques professionnelles dont la superficie n'exède pas cent cinquante centimètres carrés, posées à plat sur les murs des jardins ou sur les façades, au niveau du rez-de-chaussée, à côté de la porte d'entrée ou même sur celle-ci.

Art. 10.- MAINTIEN DES PLANTATIONS.

Aucun arbre, qui existe ou qui est planté, sur le terrain vendu, ne pourra être abattu sans l'accord de la société vendeuse. Il en sera de même pour les arbres qui ne se trouveraient pas à la distance légale des limites.

En cas d'infraction du présent article, la société vendeuse est en droit d'obliger le défaillant à replanter les arbres enlevés, dans la même essence, de la même grosseur, sous peine d'une amende de frs 25, par jour de retard, à dater d'une simple lettre

5.

recommandée.

Art. 11.- PEINTURES EXTERIEURES.

L'aspect extérieur des peintures devra rester conforme à celui qui aura été indiqué sur plan par la société vendeuse, ces peintures devront être maintenues en bon état constant de fraîcheur.

Art. 12.- INTERDICTION D'EXPOSITION EXTERIEURE.

Il est interdit d'étendre ou d'exposer du linge de la literie ou des ustensiles de ménage dans les jardins latéraux, non plus que dans les jardins en façade ou sur les façades de devant et façades latérales.

Cette interdiction s'applique également, mais seulement les dimanches et jours fériés, aux jardins et façades arrière, aussi dans l'intérêt réciproque des propriétaires de terrain dans le voisinage.

Art. 13.- HAIES ET PELouses.

Les haies et pelouses devront être taillées au moins deux fois par an pour être maintenues à la hauteur maximum et conforme aux plans et directives émanant de la société vendeuse. Les pelouses devront être conduites suivant les nécessités.

Art. 14.- TROTTOIRS (Entretien).

Il est rappelé que, en vertu d'une ordonnance communale, les propriétaires ou occupants à quelque titre que ce soit, ont l'obligation d'entretenir et nettoyer les trottoirs chaque fois que leur état ou les circonstances l'exigent.

Art. 15.- SEPARATION ET MITOYENNETE.

Les haies mitoyennes seront faites de piquets métalliques ou en béton avec double fil galvanisé, le tout doublé de ligustrum, et de un mètre cinquante de hauteur maximum jusqu'à l'alignement des bâtisses et de quarante centimètres de hauteur entre cet alignement et l'alignement à la voie publique ou privée.

Les haies à établir entre les biens vendus et les terrains restant appartenant à la société vendeuse

resse devront être érigées sur sol mitoyen et suivant les usages, lois et règlements ; constructeurs ou propriétaires pourront en réclamer la mitoyenneté aux acquéreurs voisins, mais en aucun cas à la société vendeuse.

L'ensemble des clôtures seront exécutées au plus tard dans les six mois de la vente.

Art. 16. - TOITURES (Inclinaison).

Les versants des toitures des constructions à ériger sur la parcelle de terrain vendue, seront soumis obligatoirement, à vingt-cinq degrés minimum d'inclinaison. Les toitures en plate-forme sont interdites.

Art. 17. - INTERDICTIONS DIVERSES.

a) L'établissement d'installations dangereuses, insalubres ou incommodes, donnant ouverture à enquête préalable de commodo ou incommodo, est strictement interdit dans les biens faisant partie du lotissement (Arrêté Royal du quinze octobre mil neuf cent trente trois).

b) Il est interdit d'établir sur les terrains dépendant du lotissement ou dans les bâtiments qui y seront érigés, aucun commerce, débit de boissons, dépôt, magasin, industrie ou négoce quelconque, non plus que, aucune salle de danse, établissement de louage de voitures, garage public d'automobiles, sanatoria, école de musique et autres, pensionnats ; cependant la société vendeuse pourra autoriser l'exploitation de commerce et négoce ou de tels établissements, sanatoria exclusifs ainsi que l'installation d'écoles, pensionnats, salle de spectacle ou de réunion, terrains ou locaux réservés au sport aux endroits où elle le jugera convenable, ou aux endroits exigés par les autorités compétentes.

Art. 18. - RUES, AVENUES ET VOIRIES.

a) Tous les droits dépendant du lotissement seront déservis par les avenues ou rues existantes où les artères nouvelles projetées, telles qu'elles figurent au plan d'ensemble ci-annexé, la société vendeuse

se réservant de modifier le tracé des artères nouvelles projetées, mais sans que ces modifications puissent affecter, sans le consentement de leur propriétaire, l'emplacement et la configuration des parcelles qu'elle aurait déjà vendues.

b) Les artères nouvelles projetées dont l'assiette ne sera pas comprise dans la superficie du lot destiné à la vente sont grevées sur tout leur parcours d'une servitude de passage pour piétons, cycles et tous véhicules, au profit des divers lots du lotissement et des lotissements voisins qui viendraient à être créés par la société vendeuse ou par toute autre société qu'elle aurait mise à sa disposition.

c) Les travaux de voirie (assiette-barreaux-bordures-revêtement-plantations-distribution d'eau), seront exécutés en ce qui concerne les nouvelles artères prévues et projetées à l'initiative de la société vendeuse. Les égouts et canalisations pourront éventuellement être placés dans les zones de non-habitation.

d) - a) L'équipement complet de la voirie, y compris les conduites d'eau, et électricité, éclairage public (même fil conducteur inclus) et les plantations s'effectuera aux frais exclusifs de la S.A. LES GALERIES DE BELGIQUE ou de ses ayants-droit.

b) Lorsque la Commune procédera au placement des égouts de l'ensemble du quartier, leur pose, dans les artères à créer, sera mise à charge de la S.A. LES GALERIES DE BELGIQUE ou de ses ayants-droit.

Les dispositions qui précèdent ne peuvent cependant faire obstacle à l'initiative des autorités communales ou autres en la matière, ou à l'exécution des mêmes travaux par ces autorités. Les acquéreurs ne pourront, en aucune façon, s'opposer à l'exécution de la voirie et ne pourront à fortiori, l'entraver en aucune manière.

Art. 19. - RELIEF DU SOL.

a) Il est interdit aux acquéreurs de modifier le relief du sol de leur parcelle après exécution des travaux de voirie et des terrassements.

b) Dans l'intérêt des propriétaires, la solution à apporter pour rattraper les différences de niveau éventuelles entre parcelles, sera déterminée d'office par l'Urbaniste auteur des plans.

Art. 20. - CESSION DE VOIRIE.

La société vendeuse pourra céder ultérieurement à la Commune sur laquelle elle est établie l'assiette des artères privées dans toute la mesure où elle donnera information aux acquéreurs, et à observer en ce qui concerne ces derniers, aucune formalité particulière; elle agira en l'occurrence, à sa seule convenance, suivant les accords qu'elle aura pris à cette fin avec l'Administration Communale compétente.

Art. 21. - DEROGATIONS AUX CONDITIONS GENERALES.

La société vendeuse se réserve le droit de stipuler dans certains actes de vente les dérogations aux conditions prévues aux présentes, sans que les autres acquéreurs puissent s'en prévaloir et exercer aucun recours contre elle de ce fait, mais étant entendu que ces dérogations ne pourront avoir pour effet de modifier le caractère résidentiel du lotissement, lequel ainsi qu'il est dit plus haut, pourra cependant comporter, dans les limites fixées par la société vendeuse, des centres commerciaux, et installations dont question à l'article 17, qui précède.

Art. 22. - SANCTIONS.

Toute infraction aux dispositions des articles 5 alinéa 2 et 6 à 19 inclus donnera lieu, si la société vendeuse le juge convenable, au paiement à son profit et à titre de dommages et intérêts, d'une somme de cinq cents francs le mètre courant de façade de la parcelle de terrain à front de l'artère publique ou privée, sans préjudice du droit pour la société vendeuse de réclamer des dommages et intérêts plus élevés.

Art. 23. - DROIT DE SURVEILLANCE - CESSION DE CE DROIT.

La société vendeuse est investie, à l'exclusion de tous autres, du droit de veiller à l'exécution des obligations découlant des prescriptions arrêtées aux présentes et du droit d'appliquer, le cas échéant, les sanctions prévues et ce, jusqu'à l'expiration d'un délai de un an à compter du jour où la dite société aura cessé d'être propriétaire d'une quelconque parcelle de terrain emprise sur le lotissement et non incorporés dans la voirie.

Art. 24. - PROPRIÉTÉ DU LOTISSEMENT (transfert).

Si la société anonyme "LES GALERIES DE BELGIQUE" venait à transférer la propriété du lotissement ou des parcelles de ce lotissement qui n'auraient pas encore été vendues à une autre société, soit par voie d'apport pur et simple effectué à cette société, soit par voie de fusion avec cette société, tous les droits et obligations dérivant pour elles des conditions arrêtées aux présentes bénéficieraient ou incomberaient, comme de droit, à cette société qui pourra notamment, exercer les droits de surveillance prévus ci-dessus et les actions visées aux articles 4 paragraphes 2 et 22 qui précèdent.

Il est précisé que, dans cette éventualité, les mots "société vendeuse" employés aux présentes devront s'entendre de la société qui sera ainsi devenue propriétaire du lotissement ou des parcelles non encore vendues de ce lotissement.

Les clauses du présent cahier des charges seront d'application à toute extension ultérieure du lotissement dénommé "DOMAINE VAL-NOTRE-DAME".

Art. 25. - Les acquéreurs devront se conformer aux décisions prises vis-à-vis du présent lotissement par l'Administration communale d'Overijse, en séance du vingt-un juin mil neuf cent cinquante-huit; ces décisions sont les suivantes (traduction libre) :

" Art. 1. Un accord de principe est donné en ce qui concerne le lotissement précité.

" Outre les remarques éventuelles qui peuvent être faites par la suite, par le Département de l'Urbanisme, il y a lieu de tenir compte des remarques de l'urbaniste local.

"Art. 2. En ce qui concerne l'érection des bâtiments, l'idée générale de l'urbanisme sera observée.

"Art. 3. Aucun bâtiment ne pourra être construit avant la création des routes.

"Art. 4. La création des rues nouvelles est également soumise aux prescriptions générales de l'Urbanisme d'application dans la Commune.

" A ce sujet, tout propriétaire dont la propriété sera lotie, aura à se comporter strictement aux clauses du règlement établi par décision du Conseil Communal du 6 mai 1939, modifiée par décision du Conseil du 5 novembre 1955 - Les travaux y prévus doivent être exécutés simultanément à la création du chemin même, moyennant l'accord préalable du Collège des Echevins, l'éclairage public et la distribution y compris.

" La construction le long de la rue du Château dépend de l'établissement d'un tel équipement.

" L'écoulement des eaux doit être prévu.

"Art. 5. Les actes d'aliénations doivent faire mention de la présente décision. Les omissions seront réprimées par la jurisprudence d'application en la matière.

"Art. 6. Copie de la présente décision sera soumise, avec le dossier, au Département de l'Urbanisme".

#### Art. 26. - ARBITRAGE.

Toutes contestations auxquelles pourraient donner lieu entre les acquéreurs, l'interprétation ou l'application des présentes conditions, seront tranchées au dernier ressort et sans appel, par un Collège arbitral de trois arbitres, dont l'un sera choisi par chacune des parties et le troisième par Monsieur le Président du Tribunal de Première Instance à Bruxelles.

Les frais d'arbitrage seront supportés par la partie succombante.

Art. 27. JARDINS. Les acquéreurs auront l'obligation d'aménager les jardins en façade à rue, latérale et arrière dans un délai de quatre mois à partir de l'achèvement du gros oeuvre de la construction ou de la prise de possession, et de les maintenir en parfait état d'entretien.

Art. 28. TROTTOIRS. Les trottoirs ne sont pas compris dans le prix de vente.

CAHIER DES CHARGES CONTENANT LES CONDITIONS SPECIALES  
ET SERVITUDES MENTIONNEES DANS LE TITRE DE PROPRIETE  
ANTERIEUR DU TERRAIN FORMANT LE DOMAINE VAL-NOTRE-  
DAME.

L'acquéreur et ses ayants-droit à tous titres bénéficieront ou supporteront, suivant le cas, les charges de toutes les clauses et conditions écrites dans le titre antérieur de propriété du bien vendu pour autant qu'elles soient encore d'application à ce jour ou qu'elles n'aient pas été modifiées par des décisions des autorités compétentes.

Ces conditions sont les suivantes :

Dans l'acte reçu par le notaire d'Harveng à Thon Samson le vingt sept février mil neuf cent cinquante huit, contenant vente par les consorts de Marnix de Sainte Aldegonde à la société anonyme "Les Galeries de Belgique", il est contenu ce qui suit :

" 6) Il est spécifié expressément que la Société acquéreur devra se conformer à toutes les règles et conditions imposées par l'Urbanisme, par la Commune ou par toutes autres autorités compétentes, la partie vendeuse n'intervenant pas à ce sujet, si ce n'est toutefois pour imposer comme condition formelle et spéciale qu'il est interdit à perpétuité la construction d'usines, industries lacalubres ou incommodes, la revente pour l'usage d'un étalère ou d'un tir au pigeon, conditions d'ailleurs imposées par l'Urbanisme et la Commune.

" 7) Les habitations à construire devront avoir le caractère résidentiel d'habitation privée; toutefois certaines maisons de commerce, comme épiceries, pâtisseries, boulangeries, commerces d'alimentation seront admises puisque nécessaires pour les habitants du quartier. Mais sont strictement interdits, les lieux de divertissement de nature à incommoder le voisinage.

" 8) Les constructions ne pourront être faites en béton apparent pour tout ce qui dépasse le niveau du sol.

" Les pignons aveugles, c'est-à-dire, sans aménagement de fenêtres de même que les clôtures en pan-

"eaux de béton sont interdits.

"9) Il est expressément stipulé que les eaux pluviales  
"ainsi que les eaux résiduelles provenant des égouts  
"des habitations à construire dans le lotissement se-  
"ront recueillies par des égouts souterrains et ache-  
"minées comme l'imposent l'Urbanisme et la Commune vers  
"le bassin de décantation, de manière à ne déverser dans  
"le ruisseau d'écoulement que des eaux absolument bien  
"décantées et ne provoquant aucun inconvénient de pol-  
"lution ni d'odeur, de manière à ne pas incommoder le  
"voisinage ni la propriété du Comte de Maraix qui, en  
"val, est traversée par le dit ruisseau. Cette question  
"des égouts devra être réglée par les acquéreurs avec  
"l'Administration Communale et l'Urbanisme.

" 10) La société acquéreur devra nécessairement, si  
"elle veut lotir les biens objet des présentes, y créer  
"des routes tant principales que secondaires.

" Comme la partie vendeuse entend tout spécialement  
"ne pas vouloir couper le restant de sa propriété d'un  
"accès direct à la route Bruxelles Namur et qu'elle  
"déclare même que pour elle le maintien d'une voie de  
"communication entre le restant de son Domaine et de  
"la dite grande route est une condition essentielle à la  
"présente vente, condition même, sans respect de laquelle  
"elle n'aurait pas consenti aux présentes, il est  
"réservé au profit de tous les fonds restant appartenant  
"à la famille de Maraix et à titre de servitude réelle  
"un droit de passage sur les routes reprises au plan  
"susmentionné sous les lettres A.B. et C.D.

" La route délimitée au plan ci-annexé entre les points  
"A. et B. sera située approximativement sur l'assiette  
"de l'ancienne route dite "Kasteeldreef".

" La route reprise entre les points C et D sera une route  
"que la partie acquéreur se propose de créer dans l'  
"intérêt de son lotissement.

" Il est bien entendu que ces deux routes créées dans  
"l'avenir par la société acquéreur, afin de pouvoir  
"réaliser son lotissement, seront totalement réalisées  
"par elle, à ses frais exclusifs et qu'elle sera bien  
"libre dans l'avenir de rendre ces routes publiques,

Un en en faisant donation à la Commune d'Overijse.

"II. Les routes A.B. et C.D. seront de convention  
"commune entre les parties et suivant les exigences  
"de l'Urbanisme, aux largeurs respectives ci-après :  
" La route A.B. : bande de roulement de six mètres  
"entre les trottoirs et de chaque côté un trottoir  
"de deux mètres cinquante, soit au total onze mètres  
"La route C.D. : bande de roulement entre bordures  
"de neuf mètres et de chaque côté un trottoir de  
"trois mètres, soit au total quinze mètres.  
" Il faudra évidemment respecter la zone de recul  
"pour la construction, suivant les exigences de l'Ur-  
"banisme.

" 12) Par contre, la route mentionnée au plan entre  
"les points E.B.F. sera établie comme indiqué au  
"plan, avec une bande de roulement entre les bordu-  
"res d'une largeur de cinq mètres, entre les points  
"E.B. et d'une largeur de six mètres entre les  
"points E.F.

" L'assiette de cette route, en ce qui concerne la bande  
"de roulement, sera établie sur le terrain vendu,  
"à la limite de celui-ci et des biens restant appar-  
"tenir à la famille de Marnix.

" Le coût de sa création et de son aménagement sera  
"partagé à frais communs, moitié par la partie ven-  
"deresse et moitié par la partie acquéreur.

" Il en sera de même à frais partagés du placement  
"des égouts, des conduites d'eau ou conduites d'é-  
"lectricité.

" Mais, il est évident que la partie venderesse in-  
"tervenant pour moitié dans les frais de création  
"de la bande de roulement de la dite route, du pla-  
"cement des égouts, de l'eau, de l'électricité, ou  
"autres utilités quelconques, elle devra en retirer  
"un profit égal à celui de la partie acquéreur en  
"ce qui concerne dans l'avenir le bénéfice ou l'utili-  
"té de ses terrains avoisinants et joignant la di-  
"te route.

" A ce sujet, il est stipulé que la société acquéreur  
"devra s'occuper de cette réalisation et devra four-

"air et soumettre à la partie vendeuse tous plans,  
 "devis, obtenir son approbation sur les modalités  
 "de réalisation, ainsi que son accord sur la dépense  
 "à engager après lui avoir produit le cahier des char-  
 "ges et tous éclaircissements relatifs à ces travaux.  
 " Cette route étant faite, la partie acquéreur créés-  
 "ra de son côté et à ses frais, bien entendu, un trot-  
 "toir de trois mètres de large le long de la route  
 "commune.

" La partie vendeuse créera de son côté et sur les  
 "terreins restant lui appartenant, quand elle l'enten-  
 "dra, mais à ses frais exclusifs.

"a) une bande de deux mètres de largeur en terre-  
 "plein englobant la ligne des Marronniers,

"b) un trottoir de deux mètres de largeur au Nord-  
 "est du terrain susdécrit.

" 13. Il est évident que la partie vendeuse inter-  
 "venant pour moitié dans les frais de placement des  
 "égouts à placer entre les points E.B.F. si elle  
 "venait à réaliser dans l'avenir le lotissement de  
 "ses terrains susdits, le long de cette route, au-  
 "rait la faculté d'autoriser les futurs acquéreurs  
 "de ces terrains à les relier sur les dits égouts  
 "et il en serait de même évidemment en ce qui concer-  
 "ne le raccordement aux conduites d'eau, d'électri-  
 "cité ou autres utilités, puisque la partie vende-  
 "resse serait également intervenue pour moitié  
 "dans le placement des dites conduites.

" 14. La partie vendeuse se réserve le droit de  
 "chasse aussi longtemps qu'il sera possible de  
 "chasser sur les terrains objet des présentes."