

9 années.

Prep. n. 30675

1^{er} av. Ixelles 1000 fr.

Coste de boise



1960

L'AN MIL NEUF CENT SOIXANTE,

Le sept décembre

Par devant Nous, Maître André INGEVELD, notaire résidant à Ixelles, à l'intervention de son confrère Maître Charles MOUREAUX, notaire résidant à Etterbeek, empêché.

A COMPARU :

La société de personnes à responsabilité limitée " Art Immobilier " en abrégé " ARIMO " ayant son siège social à Etterbeek, avenue Commandant Lothaire, numéro 73.

Constituée suivant acte reçu par le notaire Edmond Ingeveld, notaire ayant résidé à Ixelles, le vingt-six mars mil neuf cent cinquante-quatre, dont un extrait a été publié aux annexes au Moniteur Belge du quatorze avril mil neuf cent cinquante-quatre sous le numéro 7283.

Ici représentée conformément à l'article dix de ses statuts par son-gérant : Madame Andrée-Jeanne-Marie MASSOT, gérante de société, demeurant à Etterbeek, avenue Commandant Lothaire, numéro 73, épouse contractuellement séparée de biens de Monsieur Georges-Edouard-Marie De Mens.

Laquelle Société comparante par l'organe de son gérant nous a requis d'acter authentiquement sa volonté de placer l'immeuble décrit ci-après sous le régime de la copropriété en conformité de la loi du huit juillet mil neuf cent vingt-quatre formant l'article 577 bis du Code Civil, et de dresser comme suit l'acte de base d'un immeuble divisé par appartements et garages qu'elle va ériger sur le terrain sis à Auderghem, à l'angle de l'avenue Gabriel-Emile Lebon et de l'avenue Alphonse Valkeneers, où il présente des façades respectives de vingt-trois mètres septante-trois centimètres et quarante-neuf mètres nonante et un centimètres, avec un pan coupé de cinq mètres, contenant en superficie, d'après titre douze ares vingt centiares quatre-vingt décimilliares, y compris la demi-assiette de l'élévation du mur vers la propriété limitrophe, cadastré ou l'ayant été section A parties des numéros 158 p et 159 d, tenant ou ayant tenu à l'avenue Gabriel-Emile Lebon, à Van Reet, à la Société Anonyme " Société de Gestion et de Placement " et à l'avenue Alphonse Valkeneers.

Et nous a fait l'exposé suivant :

Etablissement de propriété.

La Société de personnes à responsabilité limitée " Arimo " est propriétaire du terrain prédécrit pour l'avoir acquis par acte des notaires Paul Vanmoorbeek à Molenbeek-Saint-Jean et André Ingeveld soussigné, le vingt-huit juin mil neuf cent soixante, transcrit au cinquième bureau des

premier feuillet.

Handwritten signature and initials.

Hypothèques à Bruxelles le vingt-cinq juillet suivant, volume 2329 numéro 4, de la Société anonyme " Société de Gestion et de Placement " en liquidation ayant son siège à Bruxelles, place Stéphanie, numéro 1.

Celle-ci en était propriétaire de la façon suivante :

- partie pour lui avoir été attribuée, sous plus grande contenance, aux termes d'une convention intervenue d'une part avec la commune d'Auderghem, et d'autre part avec 1° Mademoiselle Anne-Marie De Groef, sans profession à Etterbeek; 2° Madame Catherine De Groef, sans profession, veuve non remariée de Monsieur Jean Swinnans, à Etterbeek; 3° Madame Marie Elisabeth De Groef, sans profession, veuve non remariée de Monsieur Jean Busiens à Etterbeek et 4° Monsieur Guillaume De Groef, sans profession à Etterbeek, aux termes d'un acte reçu par le notaire Georges Willockx ayant résidé à Saint-Gilles-Bruxelles, le dix-huit décembre mil neuf cent trente-cinq, transcrit au deuxième bureau des hypothèques à Bruxelles le trente et un janvier mil neuf cent trente-six, volume 2414 numéro 22.

- Partie pour lui avoir été attribuée, sous plus grande contenance, aux termes d'une convention intervenue avec, d'une part la Commune d'Auderghem, et d'autre part Monsieur Félix Vanden Eynde, cultivateur, et son épouse dans Bertha Dewit, sans profession, demeurant à Auderghem, aux termes d'un acte reçu par le notaire Georges Jacobs, ayant résidé à Bruxelles, le dix-huit juillet mil neuf cent trente-six, transcrit au deuxième bureau des Hypothèques à Bruxelles le dix-sept septembre suivant, volume 2518 numéro 3.

Conditions particulières - Servitudes.

L'acte de vente du vingt-huit juin mil neuf cent soixante, des notaires Vannocobeeck et Ingeveld prénommés stipule les conditions particulières et servitudes suivantes, ici littéralement reproduites :

" 6. Le terrain présentement vendu, de même que les constructions qui y seront érigées, devront être aménagés strictement à l'usage de propriété de rentier ou de rapport; il ne pourra donc y être exercé aucun commerce, industrie, négoce, école ou institution d'instruction, d'éducation, de musique ou autre, pensionnat, clinique, hôtel, café, restaurant, garage public, dépôt de houille ou d'autres matières, briqueterie, carrière de pierre, de sable ou d'autres matières, cette nomenclature n'étant pas limitative. Ces restrictions ne peuvent être invoquées que par la société venderesse, qui se réserve, par dérogation à ce qui précède, d'autoriser l'exercice de commerces dans les rez-de-chaussées



des immeubles à construire dans la présente artère, ou dans les artères avoisinantes aux endroits prévus pour commerces, par le plan général d'aménagement dont la société acquéreuse, par son mandataire préqualifié, déclare avoir parfaite connaissance.

7. La société acquéreuse soumettra les plans de toutes les façades à l'approbation de la société vendeuse. Ces façades auront un cachet architectural et leur coût s'élèvera au minimum à quatre cents francs le mètre carré, valeur fixée au cours actuel des matériaux de construction.

Afin de sauvegarder l'esthétique, les deux façades seront obligatoirement traitées en matériaux identiques, soit pierre naturelle ou reconstituée, soit en briques de parement ces dernières pour la façade postérieure pouvant être de deuxième ou de troisième choix. Les tons des matériaux mis en oeuvre pour les deux façades doivent être identiques, c'est-à-dire, par exemple, que si de la pierre blanche naturelle ou reconstituée est mise en oeuvre en façade principale, la façade postérieure devra être traitée en briques de parement blanches, même de troisième choix, ou en briques locales à peindre en ton blanc ou en tout autre matériaux autorisé par la Commune d'Auderghem; dans ce dernier cas, la société acquéreuse s'engage à maintenir cette façade en constant état de propreté.

Il en sera de même pour la façade arrière, d'un immeuble à trois façades, les deux autres étant traitées en mêmes matériaux.

8. Du côté des terrains appartenant ou ayant appartenu à la société vendeuse, la société acquéreuse se clôturera au moyen de haies vives en ligustrum ovalifolium, renforcées par des piquets avec treillis et fils lisses d'une hauteur de un mètre, cinquante centimètres, sauf stipulations contraires du règlement communal en la matière, et ce, sur sol mitoyen; la société acquéreuse ne pourra réclamer à la société vendeuse le paiement d'aucune mitoyenneté, sauf si cette dernière en faisait usage elle-même. Toutefois, la société acquéreuse aura son recours contre les précédents ou futurs acquéreurs de terrains, comme elle aura l'obligation de payer aux précédents ou futurs acquéreurs, les mitoyennetés établies par ceux-ci.

Toute difficulté qui pourrait naître entre acquéreurs au sujet de la mitoyenneté sera vidée sans intervention de la société vendeuse ni aucun recours contre elle.

9. Le terrain vendu ne pourra en aucun cas être exploité comme carrière ou sablière.

Deuxième feuillet

Handwritten signature and initials

10. Si le tronçon des avenues précitées existant était détérioré ou endommagé par la société acquéreuse, par le fait du charriage des matériaux ou une autre cause quelconque provenant de son chef, elle sera tenue de faire les réparations nécessaires à ses frais personnels.

11. Les entrepreneurs qu'emploiera la société acquéreuse devront placer les matériaux de construction sur le terrain présentement vendu et non sur les rues et trottoirs qui demeureront constamment libres pour la circulation des piétons et des véhicules.

12. La société acquéreuse devra respecter la zone de recul décrétée le long de la voie publique, et devra clôturer celle-ci conformément aux règlements communaux, tout le long de la voie publique que sur les limites séparant les terrains entre eux.

13. La société acquéreuse devra se conformer aux règlements et prescriptions émanés ou à émaner des autorités compétentes, pour tout ce qui concerne les bâtiments, les clôtures, les alignements et niveaux à suivre, zone de recul et jardinets, la construction de trottoirs, d'égouts et embranchements d'égouts, pavages, et autres questions de leur compétence, le tout sans l'intervention de la société vendeuse ni recours contre elle.

Elle aura à payer à qui de droit toutes taxes et frais quelconques de ce chef.

14. A part le bâtiment principal d'habitation, à ériger à front de la rue et ses annexes directement attenantes, elle ne pourra ériger sur le terrain présentement vendu, de construction de plus de trois mètres de hauteur, le bâtiment principal et ses annexes directement attenantes ne pouvant ensemble dépasser quinze mètres de profondeur, sauf stipulations contraires, au règlement communal en la matière, ou autres dérogations accordées par les autorités compétentes.

L'ensemble de ces restrictions ne peut être invoqué que par la société vendeuse.

15. La société vendeuse se dégage de toutes garanties au sujet de la nature du sol et particulièrement de celles découlant des articles 1641 et 1643 du Code Civil.

CONDITIONS SPECIALES.

Au cas où la construction de l'immeuble à édifier sur le terrain présentement vendu, devrait entraîner le déplacement d'un ou plusieurs poteaux d'éclairage public, les frais de ce déplacement seraient à la charge exclusive de la société acquéreuse et son coût serait payable à premiè-



X 222724

re demande, soit de l'Administration Communale, soit de la société vendeuse.

La société acquéreuse sera subrogée purement et simplement dans tous les droits et obligations de la société vendeuse.

En ce qui concerne les servitudes, la société vendeuse déclare, par l'organe de son liquidateur, qu'elle n'en a personnellement conférée aucune et qu'à sa connaissance il n'en existe pas d'autres que celles reprises aux présentes.

PLANS.

La société à responsabilité " Arimo " va ériger sur le terrain prédécrit un immeuble à appartements multiples dénommé " Résidence Adnatus " comprenant, outre les niveaux des sous-sols, du rez-de-chaussée et du bel étage, six étages divisés en appartements, flats, garages et caves, dont la description suivra par la lecture des plans de l'immeuble.

Elle a fait établir les plans par les soins de Monsieur l'Architecte Georges De Hena, demeurant à Etterbaek, avenue Commandant Lothaire, numéro 73. Des plans ont été soumis à l'approbation des services des bâtiments communaux et de l'Urbanisme, et elle a obtenu de ces autorités compétentes l'autorisation de bâtir suivant ses plans.

Ces plans sont décrits ci-après.

I. Les sous-sols

On y remarque

I. Des parties communes, notamment : la cabine de haute-tension et local pour les compteurs à gaz avec dégagement, le local de la chaufferie avec dégagement, les locaux des pompes et le local de l'ascenseur, les dégagements des caves et des garages, la cage de l'escalier vers le rez-de-chaussée, les pentes vers les garages, les jardins et les cours, *un placard.*

II. Des parties privées.

1) vingt caves à provision, numérotées de un à vingt, chacune de ces caves est destinée à dépendre de la partie privée d'un appartement ou d'un flat de l'immeuble. La société Arimo se réserve le droit de définir la cave affectée à tel ou tel appartement ou flat. Cette indication sera faite au plus tard à chaque aliénation par elle d'un appartement ou d'un flat. Une cave étant dépendance privée d'un appartement ou flat ne possède pas de quotités dans les parties communes distinctes de celles attachées à l'appartement dont elle constitue une dépendance.

Crosscime Feillet

[Handwritten signature]

Une cave ne peut appartenir qu'au propriétaire d'un appartement ou flat de l'immeuble et comme dépendance de celui-ci.

La cave ne peut être donnée en location, concédée en jouissance, ou appartenir en jouissance qu'à une personne occupant un appartement dans l'immeuble.

Les aliénations de caves sont permises entre appartements; elles constituent des aliénations immobilières et doivent être constatées par acte authentique pour être transcrites et être opposables aux tiers.

2) huit garages numérotés de un à huit inclus. chacun de ces garages comporte :

a) en propriété privée et exclusive

Le garage proprement dit avec sa porte.

b) en copropriété ou indivision forcée : cinq/

millièmes des parties communes parmi lesquelles le terrain prédécrit.

B. Le rez-de-chaussée

On y remarque

I. Des parties communes, notamment : le porche, le hall d'entrée, l'escalier et sa cage, l'emplacement de l'ascenseur, le dégagement vers les caves et les garages, les locaux destinés au concierge comprenant une chambre, une pièce de séjour, cuisine, un hall, cabinet de toilette avec water-closet et douche; les véras, les tubes des vides poubelles, les gaines.

II. Des parties privées

1) Sept caves numérotées de vingt et un à vingt-sept inclus.

Les mêmes stipulations que ci-dessus concernant la dépendance privée des caves à un appartement ou flat, leur location ou leur jouissance, et leur aliénation, sont applicables.

2) Six garages numérotés de neuf à quatorze inclus.

Chacun de ces garages comporte :

a) en propriété privée et exclusive :

Le garage proprement dit avec sa porte.

b) en copropriété ou indivision forcée : cinq/

millièmes des parties communes parmi lesquelles le terrain ci

5/1000èmes

Total pour les six garages :
trente/millièmes

30.1000èmes

Chacun des garages peut appartenir à une personne non propriétaire dans un appartement ou flat dans le bâtiment. Un garage peut être donné en location, concédé en jouissance



X 222723

T avec
N
dy

T avec
N
dy

T avec
N
dy

+ avec
N
Quatrième feuillet

à une personne ne possédant pas ou n'occupant pas un appartement dans l'immeuble

3) Un bureau comprenant : a) en propriété privée et exclusive : le local de bureau proprement dit, une petite salle d'attente, un cabinet de toilette avec water-closet et réduit.

b) en copropriété ou indivision forcée : vingt-quatre/millièmes des parties communes y compris le terrain 24/1.000èmes

C. Le hall d'entrée

(à y remarquer)

I. Des parties communes :

Le hall commun, l'escalier et sa cage, l'emplacement de l'ascenseur, les véras, les tubes de vide-poubelle les gaines.

II. Des parties privées

Le flat J avant-gauche, comprenant

a) en propriété privée et exclusive : hall, living, cuisine, salle de douche ~~T~~ water-closet.

b) en copropriété ou indivision forcée : vingt-quatre/millièmes des parties communes dont le terrain 24/1.000èmes

Le flat K - avant milieu comprenant

a) en propriété privée et exclusive : un hall living-cuisine, salle de douche ~~T~~ water-closet

b) en copropriété ou indivision forcée : dix-huit/millièmes 18/1.000èmes

Le flat L - avant-droit, comprenant :

a) en propriété privée et exclusive : hall, living, cuisine, salle de douche et water-closet

b) en copropriété ou indivision forcée : vingt-deux/millièmes 22/1.000èmes

Le flat M - derrière - droite, comprenant :

a) en propriété privée et exclusive : hall, living, cuisine, salle de douche et water-closet.

b) en copropriété ou indivision forcée : vingt-cinq/millièmes 25/1.000èmes

Le flat N - derrière-milieu, comprenant :

a) en propriété privée et exclusive : hall, living, cuisine, salle de bain ~~T~~ water-closet

b) en copropriété ou indivision forcée : vingt-deux/millièmes 22/1.000èmes

Le flat O - derrière, gauche, comprenant :

a) en propriété privée et exclusive : hall, living, cuisine, salle de douche ~~T~~ water-closet.

b) en copropriété ou indivision forcée : dix-neuf/millièmes 19/1.000èmes

D. Aux six étages

A chacun des six étages on remarque

I. Des parties communes : le hall commun, l'escalier et sa cage, l'arrivée de l'ascenseur, les aérés, les tubes des vides poubelles, les gaines.

II. Des parties privatives, au principe à chaque niveau des appartements de types différents, portant l'exposant un, deux et trois, suivant qu'ils comportent une, deux ou trois chambres à coucher.

Chaque appartement comporte :

a) en propriété primitive et exclusive : les pièces proprement dites de l'appartement suivant la description qui en sera donnée à chaque aliénation.

b) en copropriété ou indivision forcée : un certain nombre de millièmes des parties communes, y compris le terrain. Ce nombre de millièmes est fixé pour chacun des six niveaux à cent et trente.

Le nombre de millièmes affectés à chacun des appartements sera fixé par la société arimo définitivement et sans recours, lors de la vente de chaque partie de l'immeuble.

Le nombre de millièmes affectés à la totalité des appartements d'un même niveau doit être égal au nombre de millièmes fixé ci-dessus pour chacun des six niveaux des étages.

Sur les plans annexés aux présentes, on remarque

Aux premiers étages et sixième étage :

Trois appartements de type A 2, B 2, et C 2 (l'exposant 2 signifie qu'il s'agit d'appartements ayant deux chambres à coucher).

L'appartement type A 2, situé en façade à gauche, comprend :

a) en propriété primitive et exclusive : hall, cuisine, salle de séjour, hall de nuit, water-closet, salle de bains et deux chambres.

b) en copropriété ou indivision forcée : quarante-quatre/millièmes des parties communes dont le terrain.

L'appartement type B 2, situé en façade à droite, comprend :

a) en propriété primitive et exclusive : hall, vestiaire, cuisine, water-closet, salle de séjour, terrasse, hall de nuit, salle de bains et deux chambres à coucher.

b) en copropriété ou indivision forcée : quarante-deux/millièmes.

Non ce qui concerne l'appartement du type B 2 au 7

L'appartement type C 2, situé vers l'arrière du bâtiment,

F Seizième étage, les chambres 1 et 2, la salle de nuit et la salle de bains sont figurés et délimités par les plans portant le n° 184-3



X 222727

La chambre 3 de l'appartement type C3 est figurée au plan n° 187-3 bis.

Le reste de l'appartement est figuré au plan n° 187/3.



Cinquième feuillet

comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : hall, vestiaire, cuisine, water-closet, salle de séjour, terrasse, hall de nuit, salle de bain et deux chambres à coucher.

b) en copropriété ou indivision forcée : quarante-quatre millièmes.

Au quatrième étage

L'appartement type A. 1, situé en façade à gauche, comprend :

a) en propriété privative et exclusive : hall, living avec balcon, cuisine, hall de nuit, salle de bain, water-closet et une chambre.

b) en copropriété ou indivision forcée : trente-quatre millièmes des parties communes dont le terrain.

L'appartement type B 2, situé en façade à droite, comprend :

a) en propriété privative et exclusive : hall, vestiaire, cuisine, water-closet, salle de séjour, terrasse, hall de nuit, salle de bain et deux chambres à coucher.

b) en copropriété ou indivision forcée : quarante-deux millièmes des parties communes dont le terrain.

L'appartement type C 3, situé vers l'arrière du bâtiment comprend :

a) en propriété privative et exclusive : hall, vestiaire, cuisine, water-closet, salle de séjour, terrasse, hall de nuit, salle de bain et trois chambres à coucher.

b) en copropriété ou indivision forcée : cinquante-quatre millièmes des parties communes dont le terrain.

Aux troisième et cinquième étages chacun :

Quatre appartements des types D 1, E 1, F 1 et G 1.

(L'exposant 1 signifie qu'il s'agit d'appartements comportant une chambre à coucher).

L'appartement type D 1, en façade à gauche, comprend :

a) en propriété privative et exclusive : hall, salle de séjour, cuisine, salle de bain et une chambre.

b) en copropriété ou indivision forcée : trente-quatre millièmes.

L'appartement type E 1, en façade à droite, comprend :

a) en propriété privative et exclusive : hall, water-closet, cuisine, salle de séjour, terrasse, chambre, dégagement et salle de bain.

b) en copropriété ou indivision forcée : trente-deux millièmes.

L'appartement type F 1, en façade arrière, à droite, comprend :

comprend :

a) en propriété privative et exclusive : hall, water-closet, cuisine, salle de séjour, terrasse, chambre à coucher, dégagement et salle de bain.

b) en copropriété ou indivision forcée : trente-deux/millièmes.

L'appartement type G 1, en façade arrière, à gauche, comprend :

a) en propriété privative et exclusive : hall, living avec balcon, cuisine, chambre à coucher, dégagement, salle de bain, ~~cabinet de toilette~~, *water closet et placard.*

b) en copropriété ou indivision forcée : trente-deux/millièmes.

VARIANTES

Il est permis au constructeur de créer des variantes d'appartements, à condition de respecter le nombre de millièmes réservé par les présentes à chaque niveau.

Ces variantes peuvent comprendre des appartements à une, deux, trois ou même quatre chambres à coucher.

La description de ces variantes correspond avec celle des appartements décrits ci-dessus et les quotités dans les parties communes afférentes à ces variantes d'appartements sont en principe les mêmes que celles attachées aux appartements prédécrits, sauf pour une variante d'appartement comportant quatre chambres, qui sera composée des mêmes locaux qu'un appartement de trois chambres, mais avec une chambre à coucher en supplément.

Lorsqu'il s'agit de la vente d'un appartement constituant une variante, qui présenterait une autre disposition que celle correspondant à un appartement figurant aux plans annexés à l'acte de base, l'acte de vente authentique à intervenir devra se référer à la description d'un plan de variante qui devra être annexé à l'acte de vente.

Ainsi qu'il est dit ci-dessus la description des niveaux résulte de la lecture des plans suivants :

Plan numéro un : sous-sols et rez-de-chaussée (184/1)

Plan numéro deux : 2^e étage et premier étage (184/2)

Plan numéro trois : troisième et cinquième étages, avec représentation du plan d'implantation. (184/4)

Plan numéro quatre : premier, deuxième et sixième étages, avec représentation du plan de la toiture. (184/3)

Plan numéro cinq : représentant la façade avenue Labon et façade avenue Valkeneers. (184/6)

Plan numéro six : représentant la coupe, la façade arrière et un plan de situation générale. (184/5)

Plan numéro sept : représentant les variantes des quatrième T

T et troisième étage
(n. 184/3 bis)



by



X 222726

Tous ces plans ont été revêtus de la mention d'annexe et ont été signés par le comparant et par nous, notaire, et ils demeureront ci-annexés.

Ces plans peuvent subir les modifications qui seraient exigées par les autorités compétentes et par les nécessités de l'art de bâtir.

Il est permis de modifier la distribution intérieure de appartements, de créer à chaque étage des appartements de types différents en y ajoutant ou en enlevant un certain nombre de chambres ou d'autres pièces.

De modifier les parties communes aux sous-sols et au rez-de-chaussée pour faciliter leur utilisation, ou celles des services communs qui s'y trouvent.

On peut réunir deux ou même plusieurs appartements se trouvant au même niveau, ou peut aussi réunir deux appartements se trouvant à des niveaux différents, mais se touchant par plancher et par plafond, de manière à former un appartement unique, en réunissant les deux appartements par un ou par plusieurs escaliers privés intérieurs.

Après avoir réuni des appartements, on peut toujours les séparer pour en revenir à la conception originale qui est celle figurant aux plans ci-annexés.

Les travaux modificatifs devront être effectués sous la surveillance de l'architecte du bâtiment, aux frais, ris-

- 1
- 2
- 3
- 4
- 5
- 6
- 7
- 8
- 9
- 10
- 11
- 12
- 13
- 14
- 15
- 16
- 17
- 18
- 19
- 20

ne élargi
id)

Deuxième et
dernier feuillet

[Handwritten signature]

ques et périls du propriétaire faisant exécuter les modifications, lesquelles devront être effectuées de la manière la plus appropriée à éviter dans la mesure du possible de troubler la jouissance des occupants de l'immeuble et de nuire à la solidité et à l'esthétique du bâtiment.

DESCRIPTION DES TRAVAUX ET DES MATÉRIAUX.

La Société Arimo a fait établir une description des matériaux employés dans les appartements et fiats, une description des matériaux et du parachèvement des parties communes avec les caractéristiques des matériaux employés. Un exemplaire de ce document a été revêtu de la mention d'usage et a été signé "ne varietur" par la coparente et par nous notaire et Jumeurs ci-annexée.

Il est donné que ce document ne concerne pas le statut réel et qu'il n'a qu'une utilité temporaire, il ne sera pas repris dans l'expédition du présent acte qui sera soumis à la transcription.

Tout intéressé peut en obtenir une expédition ou un extrait en au payant le prix.

Les dispositions contenues dans ce document ne sont applicables que pour autant qu'il n'y soit pas dérogé par les dispositions du présent acte de vente et par les accords particuliers pouvant intervenir entre la Société Arimo et les acquéreurs.

TROISIÈME SECTION.

Celui qui veut devenir propriétaire d'un appartement, d'un fiat, d'un garage ou d'autres locaux dans l'immeuble doit conclure avec nous des contrats bien distincts.

PREMIER CONTRAT.

Il s'agit d'acquiescer aux quantités indivises exprimées en mètres dans le terrain précité et dans les autres parties communes comportant le gros œuvre et le parachèvement des parties communes de l'immeuble.

Si le parachèvement n'est pas effectué l'acquéreur portera également sur toutes les parties déjà incorporées dans le bâtiment.

DEUXIÈME CONTRAT.

C'est le contrat d'acquisition ayant pour objet l'achèvement ou le parachèvement des parties primitives, dans la mesure où le gros œuvre et le parachèvement ne sont pas terminés au moment de la vente.

Ces deux contrats seront conclus par le même acte notarié et l'acquéreur payera tous les droits d'enregistrement, taxes de transmission, honoraires et autres frais auxquels des contrats peuvent donner lieu à ce moment.

Handwritten signature and initials, possibly "T. H."

Handwritten signature and initials, possibly "T. H."

Les droits d'enregistrement et la taxe sur les contrats d'entreprise restent ceux applicables à la passation de l'acte sur les contrats intervenus.

Les honoraires de notaire sur ces deux contrats seront calculés suivant les tarifs légaux sur les bases fixées par la chambre des notaires de l'arrondissement de Bruxelles au moment de la passation des actes.

La vente a lieu sous la garantie ordinaire de droit, le bien étant vendu pour franc, quitte et libre de toutes charges privilégiées ou hypothécaires avec les servitudes actives et passives, et sous les droits et les obligations résultant de l'acte de base.

Le prix de vente est forfaitaire.

Toutefois, en cas de modifications légales au taux des salaires des ouvriers et employés utilisés dans la section du bâtiment, le prix sera modifié proportionnellement à la hausse ou à la baisse des dits salaires.

Par Salaires, il faut entendre, le prix au revient pour le patron de l'heure d'ouvrier ou d'employé.

Pour faciliter le calcul est convenu que la somme des salaires et rémunérations d'employés représente quarante pour cent du prix convenu avec l'acquéreur pour l'appartement, le flat, le garage ou tout local privé.

Il en sera de même en ce qui concerne le prix du contrat de parachèvement privé.

La hausse ou la baisse de droit applicable que sur la partie du prix de vente ou du prix de l'entreprise non encore payée par l'acquéreur ou maître de l'ouvrage, au moment où la hausse ou la baisse sera devenue applicable.

Le prix de vente et le prix de l'entreprise devront être réglés strictement aux époques convenues, avec chaque propriétaire.

Le prix de vente et le prix de l'entreprise comporte également le coût des travaux généralement dits, ainsi que les études préliminaires des constructions de bâtir, les sondages de préparation de terrain, les études et plans des raccordements aux fluides (eau, gaz, et électricité) aux égouts, les honoraires d'architecte et ingénieur, les droits de bâtisses.

Les demandes de paiement se font par écrit au moins huit jours avant la date de leur exigibilité qui est fixée par l'arrivée des travaux au stade d'avancement indiqué dans les conventions.

A défaut de paiement du prix de vente ou du prix de l'entreprise au moment fixé pour son exigibilité, le vendeur

Devenu exigible sera productif de plein droit et sans
au débiteur d'un intérêt net de tous impôts mais au à net
au taux de six et demi pour cent l'an.

En outre après un commandement resté infructueux dur
trente jours, tout le solde du prix de vente et du prix
l'entreprise devienne de plein droit exigible et produ
d'intérêt au taux de six et demi pour cent l'an, net d'
à partir du jour de la signification du commandement,
qu'au jour du paiement.

Pour sûreté du paiement du solde resté dû sur le pri
vente et de trois années d'intérêts privilégiés par la l
au taux de six et demi pour cent l'an, le bien vendu ser
levé par privilège, hypothèque et action résolutoire, et
sera pris comme de droit inscription d'office au profit
la société vendeuse.

Pour sûreté du montant du prix de l'entreprise, de tr
années d'intérêts à six et demi pour cent l'an, net d'in
pôts privilégiés par la loi, le maître de l'ouvrage affe
ra en hypothèque spéciale au profit de la société Arimo
bien acquis par lui.

La société Arimo peut dispenser le Conservateur des h
pothèques de prendre inscription d'office; dans ce cas l
quodam donne mandat à Monsieur De Sans prénommé à l'e
d'hypothéquer les biens acquis pour sûreté des sommes re
tant dûes, de trois années d'intérêt et d'une somme égal
à dix pour cent pour tous frais de poursuites et d'exécut
non privilégiés, mais la société Arimo ne prendra l'insc
tion conventionnelle aux frais du maître de l'ouvrage qu
cédent par ce dernier d'effectuer un paiement devenu exi
ble et après un préavis donné par Arimo au maître de l'o
vrage par lettre recommandée à la poste, resté sans résu
tat durant quinze jours.

Lors du règlement final, l'acquéreur aura à payer le
coût de la saisie et de la radiation de l'inscription
prise d'office, ce qui représente environ un pour cent d
montant de l'inscription.

Si par suite de défaut de paiement de la part du maît
de l'ouvrage, l'inscription conventionnelle avait été pr
les frais de la saisie et de la radiation de cette in
scription, seront également à la charge du maître de l'ou
vrage.

Si l'acquéreur et maître de l'ouvrage devrait pour l
rancher son acquisition recourir à un crédit en affectant
biens acquis par lui en hypothèque, la société Arimo con
sère à ranceher au privilège et à l'action résolutoire a

profit du bailleur de fonds et à céder son rang d'inscription à son profit à la condition expresse que :

1°) le montant du crédit soit suffisant pour, joint aux autres ressources liquides de l'acquéreur et maître de l'ouvrage, payer l'intégralité des sommes dues à Arino,

2°) que le bailleur des fonds s'engage à verser les sommes du crédit qu'il allouera au fur et à mesure de l'avancement des travaux à la société Arino, qui bénéficiera de la délégation sur les dites sommes.

La société Arino peut ainsi subroger tout créancier dans tous les droits, actions, privilèges et hypothèques militant en sa faveur à charge de l'acquéreur.

Le contrat d'entreprise, dont pour objet l'achèvement ou le parachèvement privatif de l'appartement flat ou local privatif, au ce qui au moment de la conclusion du contrat restera à effectuer de cet achèvement privatif, sera basé sur les plans et devis à l'origine annexés au présent acte de base avec les modifications qui auront été convenues entre la société Arino et le maître de l'ouvrage.

Le délai d'achèvement de la partie privative de l'appartement ou du logement est indiqué dans chaque contrat particulier.

Le délai sera fixé comme s'il y a lieu au nombre de jours perdus par suite de cas de force majeure.

Sont conventionnellement, des cas de force majeure et dès lors de force majeure, la guerre, la peste, les troubles politiques et sociaux, les pluies persistantes et les gelées dans la mesure ou ces intempéries ont de nature à empêcher ou retarder ces divers travaux, et toutes autres circonstances indépendantes de la volonté de la société Arino et des entrepreneurs exécutants les travaux, les perturbations des matériaux et des fournitures.

En cas de retard non justifié, l'entrepreneur et maître de l'ouvrage aura droit à une indemnité calculée au paiement d'une somme d'argent représentant l'intérêt au taux de six et demi pour cent l'an sur le montant des sommes déboursées par l'acquéreur et maître de l'ouvrage, pour l'acquisition des matériaux, la fourniture de matériaux, l'acquisition de l'appartement, flat, logement ou local privatif avec le parachèvement privatif et sur le prix de l'entreprise au moment où la retard non justifié sera constaté.

Cette indemnité sera payable contre quittance de la signature à la requête du maître de l'ouvrage à la société Arino.

d'un exploit d'huissier de mise en demeure si le retard n'est pas justifié.

Le maître de l'ouvrage a le droit de visiter le chantier ou de se faire, s'il le désire, accompagner de son conseil technique, moyennant de se mettre d'accord avec la Société Arles, sur les jour et heure de visite.

Le maître de l'ouvrage et les personnes qui l'accompagneront effectueront ces visites sous leur entière responsabilité et par conséquent à leurs risques et périls sans pouvoir exercer de recours en cas d'accident ni contre la société Arles, ni contre ses sous-traitants ni contre les personnes, ouvriers, surveillants et préposés qui se trouveront au chantier au moment où l'accident se sera produit.

RECEPTIONS, LIVRAISONS, AGRÉATION,

La réception des ouvrages a pour objet :

1° les parties communes

2° les parties privatives

La réception des parties communes est particulièrement importante car elles font l'objet de la vente.

Cette réception agrégation sera faite de la manière suivante : l'assemblée générale des copropriétaires des parties communes convoquée et délibérant comme il est prévu au règlement de copropriété désignera à la simple majorité des voix un délégué ou deux délégués aux pouvoirs nécessaires pour procéder à la livraison agrégation des ouvrages et des surveillance communes.

L'accord donné par ce délégué obligera tous les copropriétaires des parties communes même ceux qui n'auraient pas assisté à la réunion ou qui n'auraient voté contre la nomination du délégué ou qui auraient refusé de lui donner les pouvoirs nécessaires.

Quatre jours avant la date fixée pour la réception (livraison agrégation) il sera procédé à l'examen des ouvrages et des surveillance communes, à l'issue de ce examen.

Le délégué des copropriétaires convoqué au moins huit jours avant la date fixée pour la réception (livraison agrégation) justifiera de sa nomination et de ses pouvoirs par la copie d'un exploit ou procès-verbal de la réunion de l'assemblée générale des copropriétaires certifiée conforme, le moment et le pourcentage des pouvoirs nécessaires.

L'assemblée des délégués sera convoquée à la réception.

Le syndic arles sera représenté par son gérant.

Il sera procédé à l'examen des travaux, des ouvrages et

des appareillages à réceptionner.

Si les travaux, ouvrages et appareillages sont reconnus exécutés et conformes au cahier des charges, ils seront réceptionnés et agréés.

Si cet examen révèle qu'il y a certaines retouches à faire, il en sera fait mention au procès-verbal et la société Arimo fera le nécessaire pour la mise en état.

Il sera dressé procès-verbal de la réunion un triple exemplaire. Chaque des exemplaires sera signé par tous ceux qui assisteront à la réception.

L'un des exemplaires sera remis au délégué des copropriétaires, un deuxième à la société Arimo et le troisième à l'architecte.

A défaut par les copropriétaires prévus par lettre d'avoir réuni leur assemblée, désigné leur délégué muni des pouvoirs nécessaires, dans le mois ou la semaine à la suite postale de la lettre, il sera délégué à la société Arimo de faire désigner aux seules requêtes par Monsieur le Président du Tribunal Civil de première instance assise à Bruxelles, un expert muni des pouvoirs nécessaires pour procéder à la réception agressive.

Cet expert devra procéder à la réception agressive des travaux, ouvrages et appareillages communs.

Il invitera les copropriétaires à désigner l'un d'entre eux pour assister aux opérations.

A défaut par les copropriétaires de se faire représenter, l'expert devra passer outre et procéder à la réception agressive.

La réception de la partie privative sera faite en présence du propriétaire de l'élément privatif, de l'architecte du bâtiment, et de représentants de la société Arimo.

Il sera procédé à la réception de la même manière que pour les parties communes.

A défaut par le propriétaire de l'élément privatif de procéder à la réception avec l'aide d'un autre expert sans résultat devant être passé, la société Arimo devra faire désigner aux seules requêtes à Monsieur le Président du Tribunal de première instance de Bruxelles, un expert muni des pouvoirs nécessaires pour procéder à la réception.

Le maître de l'immeuble ne pourra exercer possession de son bien sans avoir procédé à la réception et sans avoir réglé à la société Arimo les sommes dues et exigibles.

La prise de possession après réception vaut réception définitive. Il en sera de même en cas de paiement intégral du prix sans réserves précises.

7 ou de son
ly Jn

Dès que les services généraux seront en ordre de marche, les copropriétaires bénéficieront de ces services et seront tenus d'en payer leur quote-part d'après le nombre de millièmes possédés par chacun d'eux.

DIVISION DE L'IMMEUBLE.

La société de personnes à responsabilité limitée ART IMMOBILIER, en abrégé ARIMO, par l'organe de son gérant déclare opérer la division de l'immeuble à ériger par appartements, flats, garages, et autres locaux privatifs tel que le tout a été déterminé ci-avant.

Cette déclaration de division consignée au présent acte opère la création d'autant de fonds distincts, qu'il y a d'appartements, flats, garages et autres locaux privatifs.

Chaque appartement, chaque garage et chaque autre local privatif comporte entre sa partie privative qui est la propriété privative et exclusive un certain nombre de millièmes déterminés ci-avant dans les parties communes qui sont en copropriété et indivision forcée.

L'érection d'un appartement, flat, garage ou autre local privatif, la constitution d'hypothèque ou autres droits réels, les effectant, sont à la fois sur la partie en propriété privative et exclusive et les quotités dans les parties communes qui en sont l'accessoire.

Cette division est définitive mais elle ne porte aucun obstacle à ce qu'il soit adopté des variantes ou autres modifications.

RÈGLEMENT GÉNÉRAL DE COPROPRIÉTÉ

A la suite de la division de l'immeuble par appartements et garages en fonds distincts opérant la création des parties communes, il est indispensable d'établir un règlement de copropriété ou statut immobilier.

La société ARIMO a fait établir ce règlement général de copropriété en vue de conjurer toutes difficultés et contradictions dans les rapports de propriété, de copropriété, de voisinage et autres. Il régit en outre le service des parties communes sous ses diverses formes et prévoit les mesures à prendre pour assurer leur entretien, leur réparation et éventuellement leur reconstruction et veiller de l'immeuble.

Ce règlement général de copropriété oblige la société ARIMO qui est propriétaire originaire de tous les éléments privatifs constituant l'intégralité de l'immeuble.

Il oblige également les ayants eueés à tous titres de la société ARIMO.

Tous actes translatifs ou successifs de propriété ou de jouissance ayant pour objet un appartement ou un garage faisant partie de l'immeuble doivent contenir la mention expres-

se que le nouvel intéressé même s'il n'est que locataire, a une parfaite connaissance de l'acte de base et plus spécialement du règlement général de copropriété et qu'il est subrogé dans tous les droits et dans toutes les obligations qui en résulteraient.

Un exemplaire de ce règlement de copropriété a été lu en entier au gérant de la société Arimo qui a déclaré l'approuver sans exception ni réserve en s'obligeant à l'imposer à ses ayants cause à tous titres.

Cet exemplaire a été revêtu de la mention d'annexe et a été signé et paraphé en notre présence par le gérant de la société Arimo, qui en a paraphé chacun des feuillets.

Et nous Notaire avons ensuite signé ce document et paraphé les feuillets, il demeurera annexé au présent acte de base dont il fait partie intégrante et avec lequel il sera transcrit au bureau des hypothèques de la situation du bien pour être opposable aux tiers.

FRAIS DU PRÉSENT ACTE.

Les frais du présent acte sont comme de droit à charge de la société Arimo, qui en a requis l'établissement.

Malgré le présent acte opère la division de l'immeuble après avoir établi le programme des opérations juridiques, il crée en outre le statut immobilier qui régit l'immeuble toute son existence durant.

Les frais de l'acte de base à ces divers titres intéressent la collectivité de ceux qui seront propriétaires des éléments privatifs de l'immeuble en même temps copropriétaires des parties communes qui en sont l'accessoire, en conséquence les frais de cet acte constitueront la première charge commune à répartir entre tous les copropriétaires définitifs au prorata du nombre de millièmes possédés par chacun d'eux.

Ces frais s'élèvent à vingt-cinq francs par millième.

Le paiement de cette quote part dans les frais de l'acte de base par l'acquéreur, ne lui donne pas droit à une expédition ni à un extrait du présent acte de base.

L'expédition de l'acte de base dont le coût est compris dans les frais de l'acte sera remis au gérant de l'immeuble qui la délivrera pour le compte de la collectivité.

Il en sera fait des copies par un procédé moderne de reproduction; ces copies seront fournies au prix coûtant aux intéressés qui en feront la demande.

Chaque intéressé a le droit de demander la délivrance d'une expédition ou d'un extrait de l'acte de base en payant le coût.

ELECTION DE DOMICILE.

Pour l'exécution du présent acte domicile est élu pour la société ARIMO en son siège social préindiqué.

Dont acte.

Fait et passé à ~~Landerghem~~ Obberbeek. Avenue d'Obberghem 14.

Lecture faite, le gérant de la Société ARIMO a signé avec Nous Notaire.

~~A. de Hen~~

~~[Signature]~~

Enregistré sur rôle n° 25 renvoi 3
à Ixelles 1^{er} Bureau, le 12 décembre 1960.

Vol. 19 fol. 18 case 16

Reçu: Cent francs

100 F.

Le Receveur,

~~[Signature]~~

R. Evrard

approubi la nature
d'une page entière
et un lignet : cinq
mill.

[Signature]

[Signature]