

Cahier des charges

Clauses et conditions générales relatives aux actes de vente qui sont reçus par le notaire Georges HUYGENS de résidence à Auderghem, pour la Société coopérative de locataires " Floréal " à Boitsfort, ayant son siège à Boitsfort, sous Watermael-Boitsfort, et dont les statuts ont été publiés aux annexes du Moniteur Belge du 8 avril 1922, sous le No 3473.

I. Le bien se vend: 1° dans l'état où il se trouvera au moment de l'entrée en jouissance et sans garantie de mesure, le plus ou le moins, fût-il supérieur ou inférieur à un vingtième, ne donnera lieu à aucune action à intenter soit par la venderesse soit par l'acquéreur; 2° avec toutes les servitudes actives et passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues dont il pourrait être avantagé ou grevé à charge par l'acquéreur de faire valoir les unes à son profit et à se défendre des autres, mais à ses frais risques et périls et sans recours contre la venderesse.

II. L'acquéreur aura la pleine propriété et la jouissance et paiera toutes les contributions, taxes communales, primes d'assurances, redevances et impositions généralement quelconques de l'immeuble vendu à partir du jour de la signature de l'acte authentique, il sera mis au lieu et place de la venderesse pour tous contrats qui pourraient exister relativement à l'usage de l'électricité, du gaz ou des eaux et de l'assurance contre l'incendie.

III. Il est constaté expressément que, conformément à l'article trente et un de la loi du onze octobre mil neuf cent dix neuf et sous les peines prononcées par cet article et par les présents, il est interdit d'affecter l'immeuble vendu en tout ou en partie, à un débit de boissons, dans un délai de trente ans à partir de la date de l'acte authentique, tous actes ou conventions ayant pour objet d'affecter l'immeuble vendu à un débit de boissons dans le délai prévu, seront nuls de plein droit si cette affectation avait lieu après l'expiration du délai de trente ans, les droits dont il a été fait remise à l'acquéreur primitif devront être payés par celui qui ouvrira le débit.

IV. Sauf dans le cas prévu à l'article huit, 2° de l'arrêté royal du douze février mil neuf cent vingt quatre, il est interdit à l'acquéreur pendant un délai de dix ans à partir du premier janvier qui suit la date de la signature de l'acte authentique, de sous louer en tout ou partie le bien vendu ou de le faire servir à un autre usage que celui d'habitation.

Pour l'interprétation de cette clause, les parties s'en réfèrent aux dispositions de l'article huit de l'arrêté royal susdit.

V. Pendant le même délai, il est interdit à l'acquéreur d'aliéner le bien vendu sans l'autorisation de la société venderesse.

L'autorisation d'aliéner ne pourra être accordée par la société venderesse

que dans les cas prévus et dans les conditions fixées par l'arrêté royal du douze février mil neuf cent vingt quatre.

VI. En cas d'infraction à l'une ou à l'autre des interdictions énoncées aux articles III-IV et V ci-dessus, l'acquéreur s'engage dès maintenant à payer à la société venderesse à titre de dommages intérêts, une somme égale à la moitié du prix de vente principal fixé à l'acte authentique de vente et ce indépendamment des autres dommages-intérêts dont il est question ci-après.

VII. En cas d'infraction à l'interdiction d'aliéner, la société se réserve de ne pas exiger les dommages intérêts prévus à l'article VI, mais d'exercer la faculté de réméré sur l'immeuble vendu conformément aux articles seize cent cinquante neuf et suivants du Code Civil.- L'exercice de cette faculté est stipulé pour un terme de cinq années.

VIII. L'immeuble vendu devra être assuré pour sa valeur entière contre les risques de l'incendie par une compagnie Belge d'Assurances et les primes devront être régulièrement payées par l'acquéreur.

IX. L'acquéreur ne pourra sans l'assentiment écrit de la société venderesse; 1° modifier les constructions et ses dépendances ou la partie du jardin qui sépare la construction de la voie publique; 2° élever des constructions et dépendances quelconques sur le terrain vendu.

Il devra respecter les servitudes établies à charge du bien vendu, notamment celles qui concernent les conduites d'eau pluviale, égouts, téléphones, télégraphes, fils électriques et autres services semblables.

Il s'interdit à jamais de repeindre les boiseries et ferrures, portes et chassis, corniches, volets, surfaces peintes quelconques en un autre ton que celui appliqué par le créateur de la cité, de même que de teinter différemment les enduits, d'enlever ou transplanter les arbres ou les arbustes dans les jardins; d'enlever, de trouser ou de modifier en aucune manière les clôtures, leur tracé, leur structure, leur composition, leur forme ou leur traitement, de déplacer ou de transformer les portillons ou de les peindre en un autre ton que celui fixé par le créateur de la cité, ou dans les retours latéraux jusqu'à l'alignement arrière des constructions; lorsque les dites zones de recul ne sont pas cloturées entre parcelles contigues, il est permis d'y cultiver des fleurs, mais il est formellement interdit d'y tracer des sentiers, allées ou passages, autres que la venelle d'accès ou les couloirs établis par le créateur de la cité et le tracé des dispositions artistiques, la largeur de ces venelles et couloirs ne peuvent être en aucune façon modifiée; d'y planter jamais des arbres ou des arbrisseaux d'aucune sorte.

Il lui est permis de planter des arbres fruitiers dans les jardins à l'exclusion toutefois des noyers et des chataigniers.- En tout état de cause ces

arbres fruitiers ne peuvent être plantés qu'à deux mètres de distances au moins de toutes les limites du bien acquis et à quatre mètres au moins du corps de l'habitation.

L'acquéreur renonce expressément et à jamais au droit de faire abattre ou élaguer les arbres ou baliveaux plantés par le créateur de la cité dans les zones de recul ou sur la limite même de celle-ci ou du domaine public ou encore sur la limite des propriétés contigues ou qui se trouveraient sur le terrain d'autrui, de la société venderesse ou de la commune ou de l'Etat, à moins de deux mètres de la limite du bien acquis, attendu d'autre part que toutes les plantations croissant dans le quartier dit "Cité Jardin Floréal" et d'autres part le ton des peintures et des matériaux adoptés par le créateur de la cité constituent par destination une double servitude d'esthétique qui doit demeurer intangible à raison du principe de la propriété des sites et des monuments artistiques au nom de l'intérêt général.

Dans le cas où une parcelle située à front d'une rue, d'un chemin, d'une allée ou d'une avenue privée, c'est à dire, ne dépendant pas de la voirie communale, viendrait par le fait à être cadastrée à front d'une autre artère, faisant partie, celle-ci de la voirie communale, de telle manière que la portion de voirie communale doit devenir la propriété de l'acquéreur, cette portion de voirie telle qu'elle aura été établie par le créateur de la cité constituera une servitude de même nature que celle déterminée ci-dessus et ne pourra jamais subir aucune espèce de modification.

L'acquéreur s'engage à ne tenir que des animaux de petite Basse cour, à respecter toutes les clauses du règlement d'ordre intérieur au même titre que les locataires.

X. L'acquéreur s'oblige, en sus du prix d'achat à payer annuellement et pour la première fois à la date du premier Janvier qui suivra la signature de l'acte authentique de vente, à la société venderesse ou à l'organisme désigné par elle une somme maximum de cent francs, représentant la part proportionnelle due par l'habitant du bien vendu dans l'entretien des services communs établis par la société, et notamment la fosse commune d'épuration biologique des eaux usées, ainsi que les plantations se trouvant devant la maison vendue.

Le montant de la rétribution sera fixé annuellement par la société venderesse; charge sans influence.

Par dérogation à ce qui est dit à l'article dix du règlement de la Compagnie intercommunale des eaux, " Je ne pourrai résilier l'abonnement au plus tôt que pour la fin de l'année dix neuf cent quarante trois, moyennant préavis comme il est stipulé à cet article dix".

Pendant cette période je garantis une recette minimum annuelle en eau vendue de huit mille huit cent quarante quatre francs conformément au texte inscrit sur la demande d'abonnement générale relative à deux cent quatre vingt neuf maisons, signés le dix septembre mil neuf cent vingt trois. Je m'engage en cas de vente volontaire d'une propriété susdite à imposer au cahier des charges de vente la reprise de la présente convention sous peine de résiliation immédiate sans préjudice de dommages et intérêts pour rupture anticipée de la convention".

XI. Si des travaux nouveaux de pavages, trottoir, canalisations, étaient jugés nécessaires par la société venderesse, l'acquéreur s'engage à supporter une part du coût de ces travaux calculés en proportion de l'étendue de la façade du bien vendu par rapport à l'ensemble des biens desservis par le travail nouveau.

Les différents qui pourraient s'élever à ce sujet et d'une manière générale; au sujet de l'application des prescriptions de l'arrêté royal du douze février mil neuf cent vingt quatre seront tranchées par la société nationale des habitations et logements à bon marché et, en dernier ressort par le Ministère de l'Industrie et du Travail.

Fait à Boitsfort, le.....