

Le sang-bon dent

### A COMPARU :

Une parcelle de terrain à bâtir, étant les lots 6, 7 et 8 du lotissement M/1, située à front du boulevard Edmond Machtens où elle présente une façade de quarante-cinq mètres, contenant en superficie d'après titre vingt

ares quarante centiares cinquante-trois dixmilliars, cadastrée ou l'ayant été section C, partie du numéro 240/k.

Origine de propriété.

A ce sujet, la société comparante déclare que cette parcelle de terrain lui appartient, savoir :

- partie étant le lot 6 du lotissement M/1 pour l'avoir acquise de Monsieur André Michel Vanden Bogaard, pharmacien, et son épouse Dame Mariette Adrienne Herdies, sans profession, à Uccle, suivant acte reçu par les notaires De Meyer soussigné et Bosmans à Leeuw-Saint-Pierre, le vingt-un septembre mil neuf cent septante-deux, transcrit au cinquième bureau des hypothèques à Bruxelles le dix-neuf octobre suivant, volume 4.509, numéro 16.

- partie étant les lots 7 et 8 du lotissement M/1 pour l'avoir acquise de la société anonyme L'Immobilière Fédérale de la Construction, société anonyme, en abrégé I.F.C., dont le siège social est à Bruxelles, suivant acte reçu par les notaires Huylebrouck à Bruxelles et De Meyer soussigné, le quatre août mil neuf cent septante-deux, transcrit au cinquième bureau des hypothèques à Bruxelles, le vingt-huit septembre suivant, volume 4.500 numéro 19.

Monsieur Vanden Bogaard prénommé était propriétaire du lot 6 pour l'avoir acquis de la société anonyme L'Immobilière Fédérale de la Construction, en abrégé I.F.C., dont question ci-avant, aux termes d'un acte reçu par les notaires Huylebrouck et Bosmans susdits le vingt-cinq mars mil neuf cent septante, transcrit au cinquième bureau des hypothèques à Bruxelles, le vingt-huit avril suivant, volume 4.172, numéro 11.

Cette société était propriétaire des lots 6, 7 et 8 pour les avoir acquis sous plus grande contenance de la

Commune de Molenbeek-Saint-Jean, aux termes d'un acte administratif reçu par le bourgmestre de la dite commune, le dix-sept juin mil neuf cent soixante-cinq, transcrit au cinquième bureau des hypothèques à Bruxelles le vingt-huit juillet suivant, volume 3.242, numéro 9.

La commune de Molenbeek-Saint-Jean était propriétaire de la parcelle cadastrée numéro 240 K (avant 240 E) pour l'avoir acquise avant mil neuf cent quarante.

Tous acquéreurs d'appartements, de garages ou de locaux privatifs devront se contenter de l'établissement de propriété qui précède et ils ne pourront réclamer d'autre titre de propriété qu'une expédition de leur acte particulier d'acquisition; les frais d'une expédition ou d'un extrait du présent acte de base n'étant pas compris dans la quote-part d'intervention imposée aux acquéreurs dans les frais du présent acte.

Conditions particulières relevées aux titres.

L'acte de vente reçu par les notaires Huylebrouck précité et De Meyer soussigné le quatre août mil neuf cent septante-deux porte notamment ce qui suit :

" Les acquéreurs reconnaissent avoir connaissance  
 " de la clause relative à la destination des immeubles  
 " et plus spécialement que les constructions à ériger  
 " sur les lots devront être affectées complètement à un  
 " usage résidentiel, à l'exclusion de toutes activités  
 " commerciales, artisanales ou industrielles.

" Les acquéreurs s'obligent et obligent leurs ayants-droit à se conformer, en ce qui concerne les constructions à ériger, aux prescriptions urbanistiques et autres imposées par les pouvoirs publics.  
 " Les décisions qui émaneront de ces autorités ne peuvent être opposées à la société venderesse et sont sans recours contre elle pour quelque cause ou motif que ce soit. Ils reconnaissent avoir reçu une copie

" du permis de lotir délivré en suite de la délibéra-  
 " tion du Collège Echevinal de Molenbeek-Saint-Jean en  
 " sa séance du quatre juillet mil neuf cent soixante-  
 " neuf.

" Les plans des constructions et notamment les  
 " plans des façades de celles-ci avec indication des maté-  
 " riaux, ainsi que le plan d'implantation, devront être  
 " soumis à l'approbation de la société venderesse avant  
 " même d'être introduits auprès de la commune sous forme  
 " de demande de permis de bâtir. Les frais d'approbation  
 " restent à charge de la société venderesse.

" Les parcelles vendues devront être clôturées aux  
 " frais des acquéreurs dans les six mois des présentes; à  
 " défaut, il y sera procédé d'office par la société vende-  
 " resse aux frais des acquéreurs. Ceux-ci s'engagent à  
 " placer ces clôtures à la limite de leur bien. Le type  
 " de cette clôture sera déterminé par la Commune. Le  
 " paiement des cessions de mitoyenneté restera à la char-  
 " ge des riverains acquéreurs, mais jamais de la société  
 " venderesse.

" Les acquéreurs s'engagent à maintenir les terrains  
 " acquis par les présentes en parfait état de propreté et  
 " à y détruire en temps utile les chardons et autres plan-  
 " tes nuisibles.

" La société venderesse se dégage de toutes garanties  
 " quant à la nature du sol et particulièrement de celles  
 " découlant des articles 1641 et 1643 du Code Civil.

" Les acquéreurs devront recevoir et faire écouler  
 " sur leurs terrains les eaux pluviales et ménagères de fa-  
 " çon à supprimer toute nuisance ou servitude pour les  
 " biens voisins.

" Les acquéreurs seront tenus de faire assurer pour  
 " leur valeur totale contre l'incendie, les bâtiments éri-  
 " gés sur les terrains objet des présentes, pour une pre-

" mière période de dix ans, aux Assurances fédérales, so-  
 " ciété coopérative d'assurance contre les Accidents, -  
 " l'Incendie et la Responsabilité Civile, rue de l'Etuve,  
 " 12, à Bruxelles, ou à son intervention, et ce dans les  
 " deux mois de la couverture du bâtiment.

" Dans l'éventualité où les acquéreurs ne respecte-  
 " raient pas les charges et conditions des présentes ou  
 " ne s'y seraient pas soumis, ils devront supporter des  
 " dommages et intérêts dont le montant sera fixé par l'ar-  
 " bitre dont question ci-après nonobstant l'obligation de  
 " s'y conformer sans plus de retard.

" Tous les litiges ou contestations pouvant survenir  
 " au sujet de l'application des présentes clauses seront  
 " déferés à l'arbitrage d'un arbitre qui sera désigné à  
 " la requête de la partie la plus diligente par Monsieur  
 " le Juge de Paix de Molenbeek-Saint-Jean. Les décisions  
 " de l'arbitre seront souveraines et obligatoires pour les  
 " parties et à l'abri de tout recours. Les frais à en ré-  
 " sultent seront supportés par la partie succombante.

#### " Conditions spéciales ".

" La société Batimo, acquéreur, demandant l'applica-  
 " tion de l'article 62 du Code des droits d'enregistrement,  
 " s'oblige à payer à la société venderesse I.F.C., au -  
 " plus tard le trente-un décembre mil neuf cent septante-  
 " cinq, les sommes dont cette dernière société serait re-  
 " devable à l'administration pour non revente dans le dé-  
 " lai de dix ans.

#### " Urbanisme ".

" Les biens présentement vendus étant les lots numé-  
 " ros sept et huit font partie du lotissement M/1 pour le-  
 " quel lotissement le permis de lotir a été délivré par  
 " le Collège des Bourgmestre et Echevins de la Commune  
 " de Molenbeek-Saint-Jean, en date du quatre juillet mil  
 " neuf cent soixante-neuf.

" Les notaires soussignés ont attiré l'attention des  
 " parties sur le fait qu'aucune construction ni aucune ins-  
 " tallation fixe ou mobile pouvant être utilisée pour -  
 " l'habitation ne pourra être édiflée sur les biens pré-  
 " sentement vendus, tant que le permis de bâtir n'aura pas  
 " été obtenu."

L'acte de vente reçu par les notaires De Meyer soussi-  
 gnés et André Bosmans précité, le vingt-un septembre mil  
 neuf cent septante-deux porte notamment ce qui suit :

" 1. De kopers zullen zich moeten gedragen naar de  
 " voorschriften van stedenbouw en andere, uitgevaardigd  
 " door de overheid, voor wat betreft de verkaveling en de  
 " bouwwerken op te richten op het hierbij verkochte per-  
 " ceel grond.

" De beslissingen die door deze overheden zullen uit-  
 " gevaardigd worden zullen niet tegenstelbaar kunnen ge-  
 " maakt worden aan de maatschappij-verkoopster, en zijn  
 " zonder verhaal tegen haar.

" 2. De bouwtrant van de voorgevels der gebouwen op  
 " te richten op het hierbij verkochte goed zal in overeen-  
 " stemming moeten zijn met deze van de in gang zijnde bouw-  
 " werken in dezelfde verkaveling en langsheen dezelfde -  
 " richtlijn.

" 3. De plannen van het gabarit der bouwwerken, en  
 " meer bepaald de plannen der voorgevels met aanduiding  
 " van de te gebruiken materialen, alsook het inplantings-  
 " plan zullen moeten onderworpen worden aan de goedkeuring  
 " van de F.I.V.B. alvorens te worden ingediend bij de Ge-  
 " meente onder vorm van een aanvraag tot bouwvergunning.  
 " De kosten voortspruitende uit deze goedkeuring blijven  
 " ten laste van de F.I.V.B.

" 4. De maatschappij-verkoopster ontslaat zich van  
 " iedere verantwoordelijkheid voor wat de staat van de bo-  
 " dem aangaat, en meer bepaald van deze voortspruitende

" uit de artikelen 1641 en 1643 van het Burgelijk Wet-  
" boek.

" 5. Het hierbij verkochte perceel zal moeten voor-  
" zien worden van afsluitingen, en dit op kosten van de  
" kopers. De kopers verbinden er zich toe deze afslui-  
" tingen te plaatsen op de gemene grenslijn van het goed.  
" De keuze van het afsluitingsmateriaal zal vastgesteld  
" worden bij beslissing van de Gemeente, zoals bepaald  
" in de urbanistische voorschriften. De betalingen voor  
" afstanden van gemeenheid blijven ten laste van de aan  
" elkaar grenzende eigenaars, maar vallen nooit ten las-  
" te van de maatschappij-verkoopster.

" 6. De kopers zullen alle regen-en huishoudelijke  
" waters moeten ontvangen en op hun terrein laten aflopen,  
" zonder enige schade te berokkenen aan de naburige eige-  
" naars, en zonder een erfdienstbaarheid hieromtrent in  
" het leven te roepen.

" 7. De kopers verplichten er zich toen om de gebou-  
" wen welke zullen opgericht worden op het hierbij ver-  
" kochte goed voor hun volledige waarde tegen brand te la-  
" ten verzekeren en dit voor een eerste periode van tien  
" jaren, bij de Federale Verzekeringen samenwerkende -  
" vennootschap van de Verzekering tegen brand, ongevallen  
" en burgerlijke verantwoordelijkheid, Stoofstraat, 12, te  
" Brussel, en dit binnen de twee maanden nadat de gebou-  
" wen onder dak zijn gebracht.

" 8. In de veronderstelling dat de kopers de clausu-  
" les en verkoopsvoorwaarden waarvan hoger sprake niet  
" zouden eerbiedigen of naleven, zullen zij de schadever-  
" goedingen en intresten betalen, waarvan het bedrag zal  
" vastgesteld worden bij scheidsgerecht, zoals hierna be-  
" paald, niettegenstaande zij ze onverwijld zouden nale-  
" ven.

" Alle geschillen en betwistingen welke zouden kunnen

" voortspruiten uit de toepassing van voornoemde clausu-  
 " les, zullen onderworpen worden aan het scheidsgerecht  
 " van een arbiter, welke aangeduid zal worden door de  
 " Heer Vrederechter van het Kanton van Molenbeek-Sint-  
 " Jan, op verzoek van de meest belanghebbende partij.  
 " Zijn beslissingen zullen souverain en onaanvechtbaar  
 " zijn en vrij van enig verhaal hoegenaamd, door de par-  
 " tijen. De kosten welke eruit zullen voortspruiten zullen  
 " gedragen worden door de verliezende partij.

" De partijen ontslaan elkaar uitdrukkelijk om alle  
 " bijzondere voorwaarden en erfdienstbaarheden, welke zou-  
 " den voorkomen in voorgaande titels van eigendom en meer  
 " bepaald in deze opgenomen in de administratieve akte  
 " der Gemeente Sint-Jans-Molenbeek in datum van zeventien  
 " juni negentienhonderd vijf en zestig, in tegenwoordige  
 " akte op te nemen."

" Urbanisme - Permis de lotissement."

" Le bien présentement vendu fait partie du lotisse-  
 " ment M/1, pour lequel lotissement le permis de lotir a  
 " été délivré par le Collège des Bourgmestre et Echevins  
 " de la Commune de Molenbeek-Saint-Jean, le quatre juil-  
 " let mil neuf cent soixante-neuf.

" Les acquéreurs déclarent avoir reçu une copie du  
 " dit permis de lotir.

" Il est expressément fait observer qu'aucune cons-  
 " truction ni aucune installation fixe ou mobile pouvant  
 " être utilisée pour l'habitation ne peut être édiflée  
 " sur le bien, objet des présentes, tant que le permis de  
 " bâtir n'aura pas été obtenu."

Les clauses, charges et conditions qui précèdent se-  
 ront obligatoirement respectées par tous acquéreurs, les-  
 quels seront par le seul fait de leur acquisition, subro-  
 gés dans tous les droits et obligations qui en résultent.

II. La comparante, par l'organe de son représentant déclare qu'elle a fait établir par les soins de Monsieur l'Architecte Vivane les plans des constructions à ériger.

Le plan numéro 2 est le dessin du niveau des sous-sols.

On y remarque :

A. des parties communes, notamment, les escaliers et les cages d'escaliers, les arrivées des ascenseurs, les chaufferies, la buanderie, le local commun destiné à recevoir les voitures d'enfants et les vélos, les dégagements donnant accès aux diverses caves, à la galerie des garages et aux locaux communs, les locaux des vide-poubelles, les sas, les caves à compteurs, le local destiné à recevoir le matériel de nettoyage, la rampe et les passages donnant accès aux garages, les trajets des canalisations, des égoûts et accessoires.

B. des parties privatives :

1.- Cinquante caves dénommées " R A ", " 1 A ", " 2 A ", " 3 A ", " 4 A ", " 5 A ", " 6 A ", " 7 A ", " 8 A ", " R B ", " 1 B ", " 2 B ", " 3 B ", " 4 B ", " 5 B ", " 6 B ", " 7 B ", " 8 B ", " R C ", " 1 C ", " 2 C ", " 3 C ", " 4 C ", " 5 C ", " 6 C ", " 7 C ", " 8 C ", " R D ", " 1 D ", " 2 D ", " 3 D ", " 4 D ", " 5 D ", " 6 D ", " 7 D ", " 1 E ", " 2 E ", " 3 E ", " 4 E ", " 5 E ", " 6 E ", " 7 E ", " R F ", " 1 F ", " 2 F ", " 3 F ", " 4 F ", " 5 F ", " 6 F " et " 7 F ".

Il y a en outre une cave dénommée " cave disponible ".

Ces caves sont destinées à dépendre de la partie privative des divers appartements dont l'immeuble est constitué. Elles seront attribuées à ces appartements, lors de la passation des actes authentiques de vente.

Une cave ne possède pas de quotités dans les parties communes distinctes de celles qui couvrent l'appartement dont la cave constitue une dépendance privative.

Il est interdit d'être propriétaire d'une cave sans être propriétaire d'un appartement dans l'immeuble.

Il est aussi interdit de donner une cave en location ou d'en concéder la jouissance à une personne n'occupant pas un appartement faisant partie de l'immeuble. Le propriétaire d'une cave peut aliéner sa cave pour être incorporée à un autre appartement de l'immeuble.

Les aliénations de caves ne modifient pas les quotités dans les parties communes accessoires de l'appartement dont elles sont la dépendance.

Ces aliénations de caves, si elles ont lieu, constituent des mutations immobilières qui doivent être constatées par acte authentique.

2.- Six garages numérotés de 1 à 5 et 6-7, comprenant :

A.- En propriété privative et exclusive :

Le local proprement dit avec sa porte ou son volet.

B.- En copropriété et indivision forcée ; savoir :

Les garages numéros 1 à 5, chacun douze/dixmillièmes des parties communes dont le terrain.

Le garage numéro 6-7 : dix-huit/dix-millièmes des parties communes dont le terrain.

Le plan numéro 1 est le dessin de la galerie des garages.

On y remarque :

A. des parties communes, notamment : les passages donnant accès aux garages, les trajets des canalisations des égouts et accessoires.

B. des parties privatives :

Trente-un garages numérotés : 8 à 16; 17-18; 19 à 25; 26-27; 28 à 40, comprenant chacun :

A.- En propriété privative et exclusive :

Le local proprement dit avec sa porte ou son volet.

B.- En copropriété et indivision forcée ; savoir :

Les garages numéros 8 à 16, 19 à 25 et 28 à 40, -

chacun douze/dix-millièmes des parties communes dont le terrain.

Les garages numéros " 17-18 " et " 26-27 " chacun dix-huit/dix-millièmes des parties communes dont le terrain.

Chacun des garages est destiné en principe à servir de garage pour une voiture automobile servant au transport de personnes à l'usage de son propriétaire, à l'exclusion de toutes voitures de louage comme taxi et voitures de location et de toutes voitures à usage de transports de marchandises.

Toutefois, le propriétaire ou l'occupant d'un appartement de l'immeuble pourra y garer une petite camionnette lui appartenant. Un garage peut être vendu ou aliéné au profit d'une personne ne possédant aucun appartement dans l'immeuble.

Il peut être aussi donné en location, concédé en jouissance ou appartenir en jouissance à une personne ne possédant pas la jouissance à titre locatif ou autre d'un appartement de l'immeuble.

Un garage peut également servir d'abri pour des motocyclettes avec ou sans side-car et autres petits véhicules à moteur, à des bicyclettes.

Les entrées et les sorties des véhicules doivent s'effectuer aussi silencieusement que possible.

L'usage des appareils avertisseurs et de l'échappement libre est interdit.

Le régime de la copropriété a un caractère forfaitaire; les quotités dans les parties communes exprimées en dix-millièmes servent notamment à fixer la répartition des dépenses communes à l'ensemble de l'immeuble; il a été tenu compte dans la fixation du nombre de dix-millièmes attachés à chaque garage de ce caractère forfaitaire et de la charge qui en résulte pour chacun d'eux.

Les propriétaires et occupants sont tous strictement obligés de respecter les dispositions du règlement de copropriété.

Le plan numéro 3 est le dessin du niveau du rez-de-chaussée.

On y remarque :

A.- des parties communes, notamment : la zone de recul et les jardinets à front de rue, le jardin, à l'exception toutefois des parties du jardin attribuées en propriété privative et exclusive aux appartements du rez-de-chaussée, l'entrée carrossable et la rampe donnant accès aux garages, les porches d'entrée, les halls d'accueil, les dégagements d'entrée, les escaliers et les cages d'escaliers, les ascenseurs et leur cage, les aéras, les tubes de fumées, les tubes des vide-poubelles.

B. des parties privatives : cinq appartements dénommés de gauche à droite en regardant la façade de - l'immeuble : " R A ", " R B ", " R C ", " R D " et " R F ".

L'appartement " R A " comprend :

a/ En propriété privative et exclusive :

Un hall d'entrée avec placard, trois bureaux, une salle d'archives, vestiaire avec lave-mains et water-closet.

La propriété privative et exclusive de l'espace cour et jardin se trouvant derrière l'appartement, mais uniquement dans le prolongement du dit appartement et sur une profondeur de sept mètres à partir de la façade arrière du bâtiment.

Au sous-sol : la ou les caves à attribuer éventuellement lors de la passation de l'acte authentique de vente.

b/ En copropriété et indivision forcée :

Cent quarante-huit/dix-millièmes des parties com-

munes dont le terrain.

L'appartement " R B " comprend :

a/ En propriété privative et exclusive :

Un hall d'entrée, deux bureaux, une salle d'archives, vestiaire avec lave-mains et water-closet.

La propriété privative et exclusive de l'espace cour et jardin se trouvant derrière l'appartement, mais uniquement dans le prolongement du dit appartement et sur une profondeur de sept mètres à partir de la façade arrière du bâtiment.

Au sous-sol : la ou les caves à attribuer éventuellement lors de la passation de l'acte authentique de vente.

b/ En copropriété et indivision forcée :

Cent quarante/dix-millièmes des parties communes dont le terrain.

L'appartement " R C " comprend :

a/ En propriété privative et exclusive :

Un hall d'entrée, trois bureaux, une salle d'archives, vestiaire avec lave-mains et water-closet.

La propriété privative et exclusive de l'espace cour et jardin se trouvant derrière l'appartement, mais uniquement dans le prolongement du dit appartement et sur une profondeur de sept mètres à partir de la façade arrière du bâtiment.

Au sous-sol : la ou les caves à attribuer éventuellement lors de la passation de l'acte authentique de vente.

b/ En copropriété et indivision forcée :

Cent quarante-huit/dix-millièmes des parties communes dont le terrain.

L'appartement " R D " comprend :

a/ En propriété privative et exclusive :

Un hall d'entrée, deux bureaux, une salle d'archives, vestiaire avec lave-mains, water-closet.

La propriété privative et exclusive de l'espace cour et jardin se trouvant derrière l'appartement, mais uniquement dans le prolongement du dit appartement et de la rampe d'accès aux garages, et sur une profondeur de sept mètres à partir de la façade arrière du bâtiment.

Au sous-sol : la ou les caves à attribuer éventuellement lors de la passation de l'acte authentique de vente.

b/ En copropriété et indivision forcée :

Cent quatorze/dix-millièmes des parties communes dont le terrain.

L'appartement " R F " comprend :

a/ En propriété privative et exclusive :

Un hall d'entrée avec placard, trois bureaux, une salle d'archives, une réserve, un vestiaire avec lave-mains et water-closet.

La propriété privative et exclusive de l'espace cour et jardin se trouvant derrière le bâtiment, mais uniquement dans le prolongement du dit appartement et sur une profondeur de septmètres à partir de la façade arrière du bâtiment.

Au sous-sol : la ou les caves à attribuer éventuellement lors de la passation de l'acte authentique de vente.

b/ En copropriété et indivision forcée :

Cent septante/dix-millièmes des parties communes dont le terrain.

L'espace cour et jardin, tel qu'il est défini ci-dessus, est délimité au sol par le niveau de la cour ou du jardin, du devant par la façade arrière du bâtiment, sur les côtés et du fond par les clôtures, en hauteur par la hauteur du plafond des appartements du rez-de-chaussée.

Il ne peut rien être construit dans cet espace, on ne peut y planter des arbres ou arbustes dont la hauteur dépasse la hauteur du plafond des appartements du rez-de-chaussée.

Les jardins et les cours ne peuvent servir de séjour pour les animaux, ils devront toujours être maintenus en parfait état de propreté par leurs occupants.

La zone de recul, les jardinets à front de rue, le jardin commun, l'entrée carrossable et la rampe d'accès aux garages sont des choses communes dont l'entretien, la réparation et la reconstruction sont faits aux frais de la collectivité.

Le plan numéro 4 est le dessin des niveaux des premier, deuxième, troisième, quatrième, cinquième, sixième et septième étages.

On y remarque à chacun de ces niveaux :

A. des parties communes : les escaliers et leur cage, les cages d'ascenseur, les paliers, les aéras, les tubes de fumée, les tubes des vide-poubelles.

B. des parties privatives :

Six appartements dénommés de gauche à droite en regardant la façade de l'immeuble : " A ", " B ", " C ", " D ", " E " et " F ".

Les appartements " A " sont dénommés :

- " 1 A " au premier étage;
- " 2 A " au deuxième étage;
- " 3 A " au troisième étage;
- " 4 A " au quatrième étage;
- " 5 A " au cinquième étage;
- " 6 A " au sixième étage;
- " 7 A " au septième étage;

Les appartements " B " sont dénommés :

- " 1 B " au premier étage;
- " 2 B " au deuxième étage;

" 3 B " au troisième étage;

" 4 B " au quatrième étage;

" 5 B " au cinquième étage;

" 6 B " au sixième étage;

" 7 B " au septième étage;

Les appartements " C " sont dénommés :

" 1 C " au premier étage;

" 2 C " au deuxième étage;

" 3 C " au troisième étage;

" 4 C " au quatrième étage;

" 5 C " au cinquième étage;

" 6 C " au sixième étage;

" 7 C " au septième étage;

Les appartements " D " sont dénommés :

" 1 D " au premier étage;

" 2 D " au deuxième étage;

" 3 D " au troisième étage ;

" 4 D " au quatrième étage;

" 5 D " au cinquième étage;

" 6 D " au sixième étage;

" 7 D " au septième étage;

Les appartements " E " sont dénommés :

" 1 E " au premier étage;

" 2 E " au deuxième étage;

" 3 E " au troisième étage;

" 4 E " au quatrième étage;

" 5 E " au cinquième étage;

" 6 E " au sixième étage;

" 7 E " au septième étage;

Les appartements " F " sont dénommés :

" 1 F " au premier étage;

" 2 F " au deuxième étage;

" 3 F " au troisième étage;

" 4 F " au quatrième étage;

" 5 F " au cinquième étage;

" 6 F " au sixième étage;

" 7 F " au septième étage;

Les appartements " 1 A ", " 2 A ", " 3 A ", " 4 A ", " 5 A ", " 6 A " et " 7 A " comportent chacun :

a/ En propriété privative et exclusive :

Un hall d'entrée avec vestiaire, un living avec terrasse, une cuisine avec office, ~~et~~ coin à déjeuner, un hall de nuit avec placard, deux chambres, salle de bain et water-closet, terrasse.

Au sous-sol : la ou les caves à attribuer éventuellement lors de la passation de l'acte authentique de vente.

b/ En copropriété et indivision forcée :

Cent quatre-vingts/dix-millièmes des parties communes dont le terrain.

Les appartements " 1 B ", " 2 B ", " 3 B ", " 4 B ", " 5 B ", " 6 B " et " 7 B " comportent chacun :

a/ En propriété privative et exclusive :

Un hall d'entrée avec vestiaire, un living avec terrasse, une cuisine avec office, ~~et~~ coin à déjeuner, un hall de nuit avec placard, trois chambres, salle de bain, water-closet et terrasse.

Au sous-sol : la ou les caves à attribuer éventuellement lors de la passation de l'acte authentique de vente.

b/ En copropriété et indivision forcée :

Deux cent douze/dix-millièmes des parties communes dont le terrain.

Les appartements " 1 C ", " 2 C ", " 3 C ", " 4 C ", " 5 C ", " 6 C " et " 7 C " comportent chacun :

a/ En propriété privative et exclusive :

Un hall d'entrée avec vestiaire, un living avec terrasse, une cuisine avec office et coin à déjeuner,

un hall de nuit avec placard, deux chambres, salle de bain, water-closet et rerrasse.

Au sous-sol : la ou les caves à attribuer éventuellement lors de la passation de l'acte authentique de vente.

b/ En copropriété et indivision forcée :

Cent quatre-vingts/ dix-millièmes des parties communes dont le terrain.

Les appartements " 1 D ", " 2 D ", " 3 D ", " 4 D ", " 5 D ", " 6 D " et " 7 D " comportent chacun :

a/ En propriété privative et exclusive :

Un hall d'entrée avec vestiaire, un living avec terrasse, une cuisine avec office, et coin à déjeuner, un hall de nuit avec placard, deux chambres, salle de bain, water-closet et terrasse.

Au sous-sol : la ou les caves à attribuer éventuellement lors de la passation de l'acte authentique de vente.

b/ En copropriété et indivision forcée :

Cent quatre-vingts/ dix-millièmes des parties communes dont le terrain.

Les appartements " 1 E ", " 2 E ", " 3 E ", - " 4 E ", " 5 E ", " 6 E " et " 7 E " comportent chacun :

a/ En propriété privative et exclusive :

Un hall d'entrée avec vestiaire, un living avec terrasse, une cuisine avec office, et coin à déjeuner, un hall de nuit avec placard, trois chambres, salle de bain, water-closet et terrasse.

Au sous-sol : la ou les caves à attribuer éventuellement lors de la passation de l'acte authentique de vente.

b/ En copropriété et indivision forcée :

Deux cent douze/dix-millièmes des parties communes dont le terrain.

Les appartements " 1 F ", " 2 F ", " 3 F ", -

" 4 F ", " 5 F ", " 6 F " et " 7 F " comportent chacun :

a/ En propriété privative et exclusive :

Un hall d'entrée avec vestiaire, un living avec terrasse, une cuisine avec office, ~~et~~ coin à déjeuner, un hall de nuit avec placard, deux chambres, salle de bain, water-closet et terrasse.

Au sous-sol : la ou les caves à attribuer éventuellement lors de la passation de l'acte authentique de vente.

b/ En copropriété et indivision forcée :

Cent quatre-vingts/ dix-millièmes des parties communes dont le terrain.

Le plan numéro 5 est le dessin du niveau du huitième étage.

On y remarque :

A. des parties communes : les escaliers et leurs cages, les cages des ascenseurs, les paliers, les aéras, les tubes de fumées, les tubes des vide-poubelles.

B. des parties privatives :

Trois appartements dénommés de gauche à droite en regardant la façade de l'immeuble : " 8 A ", " 8 B " et " 8 C ".

L'appartement " 8 A " comporte :

a/ En propriété privative et exclusive :

Un hall d'entrée avec vestiaire et placard, un living, une cuisine, un office avec placards, quatre chambres, deux salles de bain, water-closet, terrasse.

Au sous-sol : la ou les caves à attribuer éventuellement lors de la passation de l'acte authentique de vente.

b/ En copropriété et indivision forcée :

Deux cent septante/dix-millièmes des parties com-

munes dont le terrain.

L'appartement " 8 B " comporte :

a/ En propriété privative et exclusive :

Un hall d'entrée avec vestiaire et placard, un living, une cuisine, un office avec placards, quatre chambres, deux salles de bain, water-closet, terrasse.

Au sous-sol : la ou les caves à attribuer éventuellement lors de la passation de l'acte authentique de vente.

b/ En copropriété et indivision forcée :

Deux cent septante/dix-millièmes des parties communes dont le terrain.

L'appartement " 8 C " comporte :

a/ En propriété privative et exclusive :

Un hall d'entrée avec vestiaire et placard, un living, une cuisine, un office avec placards, quatre chambres, deux salles de bain, water-closet, terrasse.

Au sous-sol : la ou les caves à attribuer éventuellement lors de la passation de l'acte authentique de vente.

b/ En copropriété et indivision forcée :

Deux cent septante/dix-millièmes des parties communes dont le terrain.

OBSERVATION.

Il est ici fait observer que les appartements du huitième étage ont la propriété privative que des terrasses se trouvant du côté de la façade avant de l'immeuble et uniquement dans le prolongement de chacun des appartements.

Ces plans ont été signés " ne varietur " par le représentant de la société " BATIMO " et nous notaire, et demeureront annexés au présent acte.

La société Batimo, par l'organe de son représentant, déclare que l'autorisation de bâtir suivant les plans

prédécrits lui a été accordée par le Collège des Bourgmestre et Echevins de la Commune de Molenbeek-Saint-Jean, le vingt-sept octobre mil neuf cent septante-deux, sous le numéro 30.301, aux conditions suivantes:

" Article 1er : Le permis est délivré à la S.P.

" R.L. BATIMO, qui devra :

" - supprimer un étage normal;

" - limiter l'usage des bureaux à des professions

" ne nuisant pas au caractère résidentiel de l'immeuble.

" Ces locaux à usage de bureaux ne pourront jamais

" servir de points de vente. Toute installation devra

" faire l'objet d'une autorisation préalable du Collège

" échevinal.

" - en général, respecter les prescriptions urba-

" nistiques imposées dans le lotissement dont fait par-

" tie le bien."

Les plans peuvent être modifiés pour se conformer aux instructions des autorités compétentes, pour se conformer aux nécessités de l'art de bâtir et pour apporter aux parties communes les améliorations nécessaires pour en faciliter l'utilisation ou la rendre plus rationnelle ou plus économique.

Ces modifications sont souvent nécessaires au niveau des sous-sols où se trouvent les machines et les départs et arrivées des fluides et également au niveau du rez-de-chaussée, où il y a souvent de nombreuses choses communes.

Mais ces modifications ne peuvent diminuer la surface des appartements, garages et autres locaux privés lorsqu'ils sont devenus la propriété d'un tiers.

Rien n'interdit à la société comparante d'empiéter sur les parties communes en apportant des modifications à la distribution des appartements comme il est prévu ci-avant, mais il va de soi que ces modifications

ne peuvent être de nature à modifier le bon usage des parties communes.

La société comparante se réserve expressément le droit, sans intervention des autres copropriétaires, de diviser les parties privatives d'un ou de plusieurs niveaux, suivant les variantes qu'elle estimera utiles et de procéder en conséquence à la redistribution des quotités indivises non vendues.

Lors de l'aliénation d'un appartement ainsi modifié, il sera joint à l'acte authentique de vente un plan déterminant la modification.

En outre, la société comparante se réserve le droit de réduire ou d'augmenter le nombre des caves, même d'en changer l'emplacement et leur disposition pendant la construction afin de tenir compte de certaines nécessités dictées par l'installation du chauffage, les régies des eaux, gaz, électricité et autres éléments du sous-sol.

Aussi longtemps que les caves ne sont pas vendues, elles restent la propriété privative de la société comparante et ce pour un délai maximum de vingt ans à partir de ce jour.

Après ce terme, les caves non vendues deviendront la propriété commune de l'immeuble, par la volonté de la société comparante d'en faire abandon pur et simple. Tout acquéreur d'une partie privative de l'immeuble avec quotité de parties communes est censé acquiescer à cet accroissement des parties communes.

Les cotes et mesures portées sur les plans sont données à titre purement indicatif. Toute différence entre les mesures réelles et celles portées sur les plans ne donnera lieu à aucune indemnité, pour autant que cette différence n'excède pas cinq pour cent.

III.- La société comparante a également fait établir un cahier des charges descriptif des matériaux, ouvrages, fournitures et appareillages qui seront utilisés pour la construction de l'immeuble.

Un exemplaire de ce cahier des charges a été signé " ne varietur " par la société comparante représentée comme dit est et par nous notaire et demeurera ci-annexé.

Ce cahier des charges n'étant pas générateur de droits réels immobiliers, ne sera pas reproduit dans l'expédition de l'acte de base soumis à la transcription; mais chacun des intéressés, acquéreur d'appartement ou de garage pourra demander une expédition ou un extrait du dit cahier des charges, en en payant le coût.

#### Programme juridique.

Les acquéreurs d'appartements et de garages conclueront avec la société comparante un contrat de vente qui portera sur l'élément privatif supposé terminé sur la base des plans et du cahier des charges et conformément à la description prévue des matériaux et - fournitures, avec le cas échéant les modifications intervenues entre parties et qui seront précisées dans l'acte d'acquisition ou sous réserve des modifications qui seraient éventuellement imposées par une décision des administrations compétentes ou de celles qui seraient décidées conjointement par le constructeur et les architectes de l'immeuble et qui s'avéreraient nécessaires par suite de circonstances de fait et à la condition que les matériaux et fournitures employés ne soient pas d'une qualité inférieure à celle des matériaux et fournitures prévus par le cahier des - charges.

Les acquéreurs, de leur côté, ne pourront exiger qu'il soit dérogé de quelque manière que ce soit aux

stipulations des dits documents.

Les prix seront payables suivant les conventions particulières à conclure avec chacun des acquéreurs.

A défaut de paiement à l'échéance, la somme devenue exigible sera de plein droit et sans mise en demeure productive d'intérêts net d'impôts à neuf pour cent l'an, à partir de l'exigibilité jusqu'au paiement.

De plus, après un commandement resté infructueux durant trente jours, tout le solde du prix de vente deviendra de plein droit exigible et productif d'intérêts au taux de neuf francs pour cent l'an, net de tous impôts mis ou à mettre à partir du jour du commandement jusqu'au paiement, sans préjudice à la faculté soit de demander la résolution de la vente avec dommages et intérêts, soit de poursuivre l'exécution de la convention par toutes voies de droit et notamment la vente sur saisie de l'appartement ou du garage.

L'acquéreur ne pourra aliéner le bien avant d'avoir payé la totalité du prix de vente, il ne pourra l'hypothéquer sans l'accord écrit de la société comparante.

Durée des travaux - Délai d'achèvement.

La durée des travaux et, par conséquent, le délai fixé pour leur achèvement, sont indiqués dans chaque contrat particulier.

Le délai d'achèvement, ainsi fixé, sera éventuellement prorogé du nombre de jours perdus, par cas fortuit ou par cas de force majeure à justifier par toutes voies de droit, témoins compris.

Parmi les cas fortuits et les cas de force majeure, il faut comprendre conventionnellement la guerre, les grèves, les troubles politiques et sociaux, les pluies persistantes et les gelées, dans la mesure où ces intempéries sont de nature à retarder ou à empêcher

ter l'exécution des travaux, ainsi que toutes circonstances qui sont indépendantes de la volonté des entrepreneurs exécutant les travaux.

En cas de retard non justifié, l'acquéreur aura droit à une indemnité correspondant au loyer normal qu'il pourrait escompter de la location de son appartement, cette indemnité ne prenant cours toutefois qu'après une mise en demeure faite par exploit d'huissier

#### Prise en charge de l'immeuble.

Les charges communes et de gérance incombent aux acquéreurs des appartements et des garages dès que ceux-ci sont en état d'habitabilité.

Le constructeur communiquera au gérant les dates auxquelles les divers appartements seront habitables.

#### Mitoyennetés.

Dans le prix convenu avec les amateurs sont compris le coût et les frais relatifs à l'achat des mitoyennetés qui seraient éventuellement à acquérir.

Mais par contre, la société comparante conserve le droit réel de mitoyenneté des murs de pignon et de clôtures qu'elle édifie à ses frais, à cheval sur les limites séparatives du terrain, parties communes de l'immeuble, d'avec les fonds voisins limitrophes.

Cette réserve a pour but de lui permettre de toucher, à son bénéfice exclusif, l'indemnité qui sera due par les constructeurs sur les terrains voisins, qui voudront ou qui devront faire usage de ces murs de pignon et de clôture.

Cette réserve n'aura pas pour effet d'obliger la société comparante à entretenir, à réparer et à

reconstruire éventuellement ces murs, ni à engendrer pour elle une responsabilité quelconque.

La société Batimo pourra procéder au mesurage, à l'estimation et au transfert de ces mitoyennetés, sans l'intervention des copropriétaires des parties communes de l'immeuble.

Toutefois, si pour un motif quelconque, l'intervention des copropriétaires était requise, ces copropriétaires devront immédiatement et gracieusement prêter leur concours.

Le fait, pour la société Batimo, de conserver - les droits réels de mitoyenneté de ces murs de pignons et de clôtures ne peut être invoqué pour l'obliger à intervenir dans les frais d'entretien, de réparation, de protection ou de reconstruction de ces murs; il ne sera pas générateur d'une responsabilité quelconque à l'égard de qui que ce soit.

#### Taxe de bâtisse.

La taxe communale de bâtisse, également appelée taxe sur le volume, dont le taux peut varier pour chaque commune et due pour la construction de l'immeuble, objet du présent acte de base, sera à charge des acquéreurs d'appartements et autres parties privatives et cela en proportion du nombre de leurs quotités dans les parties communes.

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.

Si la société Batimo avait déjà effectué le paiement de cette taxe, en tout ou en partie, les acquéreurs devront rembourser leur quote-part fixée comme dit ci-dessus, à la société comparante, à première

demande.

Les acquéreurs d'appartements ou de garages paieront et supporteront également leur quote-part dans toutes les contributions et taxes, sans exception ni réserve, auxquelles l'immeuble pourrait être soumis, en ce compris les taxes annuelles d'ouverture de rue, d'égoûts et de pavage.

#### IV.- Division de l'immeuble.

La société comparante, par l'organe de son représentant préqualifié, déclare opérer la division de l'immeuble par appartements, garages et autres locaux privatifs de la manière déterminée ci-avant.

La déclaration de cette volonté consignée dans le présent acte donne naissance à autant de fonds distincts et indépendants les uns des autres qu'il y a d'appartements et de garages.

La création de ces fonds distincts opère également la création des parties qui leur sont communes et qui en forment les accessoires en copropriété et indivision forcée.

A chaque appartement et garage constituant une propriété privative se trouvent attachées, de manière inséparable, les quotités dans les parties communes, sol, constructions et appareillages.

Les parties communes sont divisées en dix mille/dixmillièmes.

Le caractère d'accessoires inséparables n'empêche pas la société comparante, ni les copropriétaires, dans les limites indiquées au présent acte, de créer des types d'appartements autres que ceux prévus originellement au présent acte.

Dans le cas de modifications, les quotités dans les parties communes attachées aux éléments privatifs