

pour la vente du dit terrain communal et dont la teneur littérale suit :

Article premier.

La Commune d'EVERE vend ce terrain dans l'intention et sous la condition expresse que l'acquéreur y érige des constructions, conformément aux dispositions des règlements communaux, aux prescriptions du présent cahier des charges, aux clauses spéciales, insérées dans le procès-verbal d'adjudication et au permis de lotir délivré par l'Administration de l'Urbanisme en date du douze juillet mil neuf cent soixante cinq, concernant le terrain en question.

Tout acquéreur du terrain vendu par la Commune d'EVERE renonce expressément à l'aliéner sans l'autorisation préalable, expresse et écrite du Collège des Bourmestre et Echevins aussi longtemps que n'aura pas été érigé sur ce terrain un ensemble de bâtiments considérés par le dit Collège comme étant achevé et en état d'être livré à sa destination normale et comme occupant une superficie et un volume suffisants.

L'autorisation prévue ci-avant devra être demandée par lettre recommandée à la poste, avec accusé de réception.

La demande d'autorisation sur laquelle il n'aurait pas été statué dans les cinq mois de sa réception sera réputée accueillie.

En accordant l'autorisation, le Collège peut la subordonner à l'insertion dans l'acte d'aliénation autorisé, de clauses propres à sauvegarder les droits et intérêts de la Commune, entre autres le respect par le nouvel acquéreur de toutes les clauses énoncées au présent article.

La Commune pourra également, en refusant l'autorisation, déclarer vouloir exercer le droit, qu'elle se réserve et que l'acquéreur lui reconnaît expressément ici, de racheter le terrain en remboursant à l'acquéreur, en un seul paiement, le prix par lui payé à la Commune ainsi que ses débours réels pour frais de son acquisition.

Toutefois, lorsqu'au moment de l'adjudication du terrain vendu par la Commune, l'acquéreur aura déclaré son intention de l'affecter, ainsi qu'il est prévu au paragraphe 11 de l'article 577 bis du Code Civil (loi du huit juillet mil neuf cent vingt quatre), en copropriété indivis et comme sol à

l'usage commun des divers étages ou parties d'étages d'une maison appartenant à des propriétaires distincts, affectation à réaliser avant que les bâtiments à construire ne soient rendus habitables, les dispositions précédentes du présent article, sauf son premier alinéa, ne seront pas applicables aux cessions de droits indivis sur le terrain consenties par l'acquéreur en réalisation de son prédit projet d'affectation.

Article 2.

Le terrain se vend sous les garanties ordinaires de fait et de droit, pour franc quitte et libre de toutes dettes, privilèges, hypothèques ou inscriptions quelconques. Il est libre d'occupation.

Article 3.

Le ou les acquéreurs, leurs successeurs et ayants cause, les possesseurs et détenteurs successifs, à quelque titre que ce soit, sont tenus solidairement et indivisiblement au paiement du prix en principal, intérêts et frais, à l'obligation de bâtir dans le délai fixé, sous peine de pénalités prévues et en général, au respect de toutes les clauses et conditions de la vente.

Article 4.

Le terrain à vendre a une superficie de un hectare quarante deux ares vingt cinq centiares. Cette superficie ainsi que la configuration du terrain sont arrêtées par un procès-verbal de mesurage avec plan dressé par le géomètre communal de la commune d'EVERE. La contenance ainsi déterminée doit être acceptée comme réelle. Le relotissement de la parcelle est interdit.

Article 5.

Le terrain se vend et sera transmis à l'acquéreur dans l'état où il se trouve au moment de l'adjudication définitive, avec toutes les servitudes actives, passives et autre dont il pourrait être avantagé ou grevé, sans garantie quant à la nature du sol, le tout aux risques et périls de l'acquéreur, sans recours contre la Commune venderesse. Il est porté à la connaissance de l'acquéreur que ce bien est un terrain remblayé d'immondices et divers.

Article 6.

L'acquéreur entrera en pleine propriété et jouissance du bien vendu à partir du jour où la vente est devenue définitive; il en paiera les impôts publics et les taxes communales à partir du jour de l'adjudication.

Article 7.

Prescriptions urbanistiques prévues au permis de lotir délivré par l'Administration de l'Urbanisme et de l'Aménagement du Territoire en date du douze juillet mil neuf cent soixante cinq.

I. GENERALITES.

A.- Le règlement communal sur les bâtisses reste d'application pour autant qu'il n'y soit pas dérogé dans les clauses édictées ci-après.

B.- En cas de contradiction entre les dispositions graphiques et le texte des prescriptions, les premières sont d'application.

II. CONSTRUCTIONS.

A.- Destination.

Les constructions dont la hauteur est fixée à quarante mètres maximum seront réservées exclusivement à la résidence ou à des bureaux.

Le rez-de-chaussée des deux immeubles à étages multiples sera obligatoirement réservé à des garages et à des caves.

La construction dont la hauteur est fixée à six mètres sera réservée au commerce.

Toutefois, l'étage de cet immeuble pourra comporter des bureaux.

B.- Implantation.

Les constructions seront implantées dans les gabarits figurant au plan de lotissement. Toutefois, la surface réservée au centre commercial pourra être réduite au maximum de un tiers de la surface dessinée au plan de lotissement.

La voirie, les parkings et les plantations figurées au plan de lotissement sont obligatoires.

C.- Hauteur.

Les hauteurs des constructions sont figurées au plan de lotissement.

Chaque groupe de constructions devra présenter une hauteur uniforme.

D.- Toiture.

La couverture des constructions sera établie en terrasse.

L'aspect du couronnement des immeubles sera spécialement soigné; les cages d'ascenseurs, souches de cheminées ou aéras seront reprises dans une pergola

ou dans un autre motif architectural de façon à offrir à l'oeil une silhouette aussi nette que si la toiture était entièrement dégagée.

La toiture de l'immeuble à destination commerciale devra être entièrement dégagée et devra être couverte de roofing de teinte verte.

Les cheminées, gaines de ventilation, etc... devront être incorporées dans l'immeuble à étages multiples adjacent.

E.- Aspect des constructions.

Les façades présenteront une unité qui concourt à réaliser un ensemble parfait. Elles seront exécutées en matériaux naturels ou de qualité comparable (le Collège jugeant) de tonalité claire dominante.

Chaque groupe de constructions devra être réalisé d'un seul tenant.

III. PARC PRIVE.

Cette zone est réservée exclusivement à l'aménagement d'un parc privé.

Le projet d'aménagement de ce parc devra être soumis au Collège échevinal pour approbation.

Les pelouses et les plantations seront parfaitement entretenues.

La clôture entre le domaine public et le domaine privé est obligatoire. Elle sera réalisée au moyen d'un muret en pierre naturelle ou en béton lavé suivant le croquis figuré au plan de lotissement.

IV. VOIRIE PRIVEE ET PARKINGS PRIVES.

La voirie privée devra être réalisée en un revêtement de béton asphaltique sur fondations. Elle devra pouvoir supporter une charge de dix huit tonnes sur quatre roues (voiture de pompiers, camions de la voirie, etc...).

Le projet d'aménagement de cette voirie privée et des parkings privés devra être soumis à l'approbation du Collège échevinal.

V. CLOTURE ENTRE PARCELLES.

Le seul mode de clôture autorisé entre les deux parcelles est celui consistant en piquets de béton de quarante centimètres de hauteur maximum et fil de fer tendu.

Cette clôture sera cachée par une haie ou par d'autres plantations.

VI. CHAUFFAGE .

Le chauffage central au combustible liquide est autorisé à la condition expresse de prévoir des épurateurs de fumée à chaque centrale de chauffe.

VII. ANTENNE DE RADIO OU DE TELEVISION.

Il ne pourra être prévu qu'une seule antenne collective par groupe de construction.

VIII. ECLAIRAGE.

L'éclairage de la voirie privée sera exécuté aux frais exclusifs du constructeur. Il en sera de même en ce qui concerne l'entretien et les frais de consommation.

IX. PUBLICITE.

Les enseignes et panneaux publicitaires destinés à faire connaître des produits fabriqués ou vendus dans l'immeuble même sont seuls autorisés. Leur placement sera soumis à l'appréciation du Collège échevinal qui statuera au sujet de leur aspect esthétique.

Article 8.- CONDITIONS SPECIALES.

Les constructions, ainsi que leurs abords, devront être conformes au permis de lotir, délivré par l'Administration de l'Urbanisme et l'Aménagement du Territoire le douze juillet mil neuf cent soixante cinq. Toutefois la destination des immeubles de quarante mètres de hauteur est réservée à la résidence.

Il y a lieu en outre de respecter les conditions suivantes :

Implantation des bâtisses :

Les constructions seront implantées dans les gabarits figurant au plan des conditions urbanistiques, joint au procès-verbal de mesurage.

Les deux bâtiments et le centre commercial devront faire l'objet d'une seule demande de bâtir et devront être construits chacun d'un seul tenant.

Fondation :

L'immeuble devra être construit sur un système de fondation spécial vu la nature du terrain.

Isolation phonique :

A chaque niveau il sera prévu un matelas isolant.

Les murs qui séparent les appartements seront doubles avec un vide de cinq centimètres minimum et interposition d'un isolant.

Chauffage :

Le chauffage des locaux doit permettre de réaliser les températures intérieures indiquées ci-après, par une température extérieure de moins dix degrés centigrades :

Living : vingt deux degrés; chambre : dix huit degrés; cuisine : dix huit degrés; salle de bains : vingt deux degrés.

Eau chaude :

Assurée en permanence à tous les robinets.

Menuiseries extérieures :

Les châssis et portes devront être conçus de manière à éviter toute infiltration d'eau et d'air.

Electricité :

Prévoir le confort électrique.

Humidités :

Toutes les façades extérieures seront construites de façon à éviter les infiltrations d'eau. Les matériaux employés devront pouvoir résister indéfiniment à l'humidité.

Hauteur des bâtisses :

Les bâtiments devront avoir les hauteurs indiquées au plan des conditions urbanistiques, joint au procès-verbal de mesurage.

Superstructure des bâtiments - Etage technique.

Tous les bâtiments à construire et dont le dernier niveau doit être surmonté d'un ou de plusieurs cabanons d'ascenseurs doivent être pourvus d'un étage supplémentaire appelé "étage technique" et dont la fonction essentielle est de dissimuler les superstructures.

Les conditions suivantes devront être respectées :

- 1.- L'étage technique devra être établi en recul de quatre mètres au moins sur le nu des façades.

- 2.- Dissimuler toutes les superstructures (cabanons d'ascenseurs, souches de cheminées ou d'aéras, etc...) qui ne pourront dépasser le nouvel étage (cela inclut que l'accès à cet étage ne pourra se faire que par un escalier).
- 3.- Ne pas dépasser une hauteur de cinq mètres cinquante centimètres depuis le dernier niveau à desservir par les ascenseurs.
- 4.- Être réalisé avec les mêmes matériaux de parement qu'en façade.
Les cheminées, aéras et tous conduits dépassant la toiture du centre commercial devront être incorporés dans l'immeuble de quarante mètres de hauteur.

Garages pour voitures :

L'accès vers les garages et parkings devra obligatoirement se faire par la voirie privée. Aucun autre accès que ceux prévus au plan des conditions urbanistiques joint au procès-verbal de mesurage ne sera autorisé.

Voiries et parkings.

Les voiries, trottoirs, rampes et parkings indiqués au plan des conditions urbanistiques, joint au croquis du procès-verbal de mesurage sont obligatoires et doivent être construits suivant les règles de l'art et en matériaux durs.

Les aires de circulations autour des bâtiments doivent avoir une largeur minimum de sept mètres à compter du nu de la façade et devront pouvoir supporter un poids de dix tonnes.

L'aménagement du parc privé est également obligatoire.

L'aire de circulation entre la limite du terrain vendu et l'actuelle rue du Bon Pasteur devra être construite par l'acquéreur. Aucune indemnité sera due par la Commune du chef de cet aménagement lors de l'élargissement ultérieur de la rue du Bon Pasteur.

Le plan terrier, plan des profils en long et en travers, plan des ouvrages d'art ainsi que le cahier des charges de ces travaux doivent être soumis au Collège échevinal pour approbation en même temps que les plans des constructions.

Le raccordement à l'égout de l'ensemble des immeubles et des voiries prévus à construire par le constructeur se fera dans l'égout situé rue du Bon Pasteur.

Les trottoirs situés dans le domaine public seront exécutés par les soins de la Commune aux frais du propriétaire de même que les raccordements d'égouts.

Les voiries, trottoirs, rampes et le parc ainsi que les parkings au sol, indiqués au plan des conditions urbanistiques devront être construits et maintenus même en cas d'après vente éventuelle.

Les "conditions spéciales" énumérées ci-devant complètent les prescriptions urbanistiques du permis de lotir délivré par l'Administration de l'Urbanisme et de l'Aménagement du Territoire en date du douze juillet mil neuf cent soixante cinq.

Article 9.- PRESCRIPTIONS DIVERSES.

Afin de permettre l'accession de la propriété aux ménages les moins favorisés - employés ou salariés dont les revenus suffisent au remboursement des prêts hypothécaires - l'ensemble mis en vente, pour être valable sur le plan social, doit répondre aux conditions suivantes :

1. Les logements doivent obligatoirement être occupés par les futurs propriétaires, l'achat dans un but de spéculation doit être exclu.

L'acquéreur imposera aux futurs propriétaires d'occuper eux-mêmes leur logement durant une période de cinq ans. Ils ne pourront revendre leur logement avant un délai de cinq ans, sans autorisation spéciale du constructeur.

2. L'acquéreur s'engage à vendre les logements à un prix ne dépassant pas cinq mille deux cents francs le mètre carré hors tout de surface privative, sauf augmentation légale des salaires et matériaux. Ce prix de cinq mille deux cents francs est pris comme base à la date de ce jour. Pour les terrasses une surface maximum de dix mètres carrés peut être incorporée dans la surface privative. Pour le calcul du prix de revient par logement, l'acquéreur peut tenir compte de l'incidence du terrain, calculé sur base du prix coûtant et des frais accessoires (honoraires notariaux, droits d'enregistrement, taxe de facture et bâtisse, etc...).

L'acquéreur devra soumettre au Collège un décompte des prix du terrain par logement et par garage. La valeur du terrain du centre commercial représente un onzième de la valeur totale du terrain.

3. L'acquéreur s'engage à construire les immeubles d'une façon parfaite en matériaux de premier choix tenant compte d'une finition soignée, avec chauffage, salle de bains, lambris en faïence dans la cuisine et la salle de bains, peinture et tapisserie, aménagement des abords, parking, voirie intérieure, éclairage des venelles.

4. Les immeubles devront être habitables dans un délai de trois ans à dater de la vente du terrain.

5. Garages :

Le prix du terrain qui sera attribué aux garages par le constructeur devra être déduit de la valeur du terrain attribué aux appartements.

6. Récupération des frais de voirie et d'égout.

Les frais de voirie (égout, pavage et ouverture de rue) pour la rue du Bon Pasteur et La Place Saint-Vincent, actuellement réalisées (partie comprise entre les lettres B-C-D indiquées au procès-verbal de mesurage) sont à charge de l'acquéreur et immédiatement récupérables au moment de la vente du terrain.

Les frais de la partie non-exécutée de la voirie - c'est-à-dire vers les rues Picardie et Bon Pasteur (partie comprise entre les lettres A-B et E-D) seront récupérés plus tard auprès des différents propriétaires après l'exécution des travaux.

7. Les candidats acquéreurs des terrains devront pouvoir faire la preuve de références en matière de construction.

8. Terrain pour centre commercial et bureaux.

La surface de terrain réservée à ce centre pourra être revendue par le constructeur.

Ce centre devra d'autre part répondre à tous les points de vue aux prescriptions urbanistiques reprises au présent cahier des charges et ne pourra déprécier l'aspect urbanistique de l'ensemble.

Article 10.

L'adjudication a lieu aux enchères publiques. Elle se fait en une séance sur mise à prix.

L'adjudication aura lieu au plus offrant et dernier enchérisseur, sans bénéfice des primes et enchères. Elle se fera en une séance avec faculté

cependant pour le Collège échevinal de remettre l'adjudication à une ou plusieurs séances ultérieures et même de retirer les biens de la vente.

Le Collège échevinal aura la faculté de lotir le terrain et aussi de le retirer de la vente.

Article 11.

L'acquéreur supportera les frais, droits et honoraires à résulter de l'adjudication et éventuellement de l'acte de quittance, le coût des états de charges s'il en demande, les frais de mesurage dont il est parlé à l'article 4 ci-dessus fixés à vingt cinq mille francs, ainsi que les frais de voirie mentionnées à l'article 9.

Article 12.

Le prix de vente ainsi que le coût du procès-verbal de mesurage et autres frais seront payables au moment de l'adjudication définitive.

La vente ne sera définitive qu'après paiement intégral du principal et des accessoires.

A défaut par l'acquéreur de payer le jour de la vente le montant du prix de vente principal et des accessoires et quel que soit le motif du retard, un intérêt au taux de six pour cent l'an courra de plein droit et sans mise en demeure au profit de la commune venderesse, à compter du jour de la vente jusqu'à celui du paiement effectif et intégral à la caisse communale.

Toutefois les sommes dues (principal, accessoires et intérêts) devront dans tous les cas être payées endéans le mois de l'adjudication définitive.

Article 13.

La mise à prix du terrain est fixée à douze millions trois cent douze mille cinq cents francs (12.312.500,- frs).

Article 14.

Tout acquéreur aura la faculté de dénommer command à ses frais, dans les vingt quatre heures de l'adjudication.

Article 15.

S'il y a plusieurs acquéreurs, ceux-ci seront obligés solidairement.