

Article 16.

A défaut pour l'adjudicataire de payer le prix et les accessoires ou de se conformer à toutes les conditions imposées, la vente sera résiliée de plein droit et sans sommation.

Toutefois, la commune se réserve de préférer la revente du bien :

- a) soit dans la forme des ventes volontaires, conformément aux articles 90 et suivants de la loi du quinze août mil huit cent cinquante quatre;
- b) soit par folle enchère, sans autres formalités que la signification d'un simple commandement de mise en demeure, en une ou plusieurs séances, aux prix, charges et conditions qu'elle trouvera convenir.

S'il y a revente, l'adjudicataire défaillant sera tenu de la différence en moins dans le prix, sans pouvoir prétendre à l'excédent, lequel excédent reviendra d'office à la commune, à titre d'indemnité.

Article 17.

Le notaire pourra refuser et même annuler les offres de telles personnes que bon lui semblera et il ne sera pas tenu de motiver son refus.

A la première demande du Collège échevinal, les paumeurs, enchérisseurs, adjudicataires et commands seront tenus de fournir immédiatement des cautions, bonnes et solvables, qui resteront solidiairement obligées avec eux et devront remplir les conditions prescrites par l'article 2018 du Code Civil, le tout sous peine de voir le bien qu'ils auraientenchéris réexposé en vente, d'être responsables de la différence dans le prix, à moins que le Collège échevinal ne préfère considérer leurs offres comme nulles de plein droit.

Article 18.

Pour l'exécution de toutes et chacune des clauses de l'acte de vente les enchérisseurs et l'acquéreur, leurs cautions et commands seront tenus de faire élection de domicile attributive de juridiction ou de command dans la ville ou dans le faubourg de Bruxelles, à défaut de quoi, ils seront censés avoir élu domicile chez Monsieur le Procureur du Roi, de l'arrondissement de Bruxelles.

Article 19.

Par le seul fait de l'acquisition, l'acquéreur s'engage à exécuter toutes les clauses et conditions imposées par la Commune venderesse et qu'il déclare accepter comme formant contrat qui le lie.

Cette clause est de rigueur. Dans tous les cas d'aliénation à un tiers, l'acquéreur est tenu d'imposer au profit de la commune, dans l'acte, l'accomplissement en ses lieu et place des obligations de paiement et autres stipulées au présent cahier des charges, sans qu'il puisse en résulter aucune novation.

Le propriétaire est tenu d'aviser la commune préalablement à la revente. Au titre de propriété devra rester annexé un exemplaire du présent cahier des charges.

Article 20.

Tout litige qui pourrait surgir pendant la vente publique sera résoud par le Collège échevinal. Chacun devra se soumettre à cette décision. La vente aura lieu par devant notaire, en présence d'un membre du Collège échevinal, du Secrétaire communal et du Receveur communal.

Article 21.

Dans un délai de trois ans, du jour de la passation de l'acte définitif, l'acquéreur devra avoir construit sur l'ensemble du terrain des constructions répondant à toutes les conditions prescrites par les présentes. Les immeubles devront être habitables endéans ce délai.

Article 22.

En cas d'inexécution des conditions imposées, l'acquéreur est tenu de verser à la commune, à titre de pénalité et sans préjudice de tous autres dommages-intérêts :

a) une somme égale à CINQ POUR CENT du prix d'adjudication du terrain, si les bâtiments ne sont pas habitables, ou la zone de recul clôturée, dans le délai stipulé à l'article 21.

Une pénalité égale à DIX POUR CENT du même prix d'adjudication sera due, en outre, à l'expiration de chaque année subséquente de retard.

b) Une somme égale à DIX POUR CENT du prix d'adjudication si l'acquéreur ne respecte pas toutes et chacune des conditions imposées quant aux constructions et clôtures.

Cette stipulation ne préjudicie en rien du droit de la commune de poursuivre l'acquéreur devant les tribunaux compétents pour le contraindre à rendre des constructions édifiées conformes aux dites conditions imposées.

c) une somme égale à deux fois l'excédent du prix de revente sur le prix d'achat à la commune, sans que cette indemnité puisse, en aucun cas, être inférieure à la moitié de ce prix d'achat, en cas de contravention aux dispositions de l'article premier relatives à la revente du bien et au droit de réméré de la commune en cas de refus de passer les actes portant rachat par la commune, le tout sans préjudice du droit de celle-ci de faire annuler la revente faite au mépris des dites dispositions et droits et de faire décréter le réméré par justice, pour tenir lieu d'acte de revente.

Les diverses pénalités dont question au présent article sont encourrues de plein droit par la seule échéance du terme, sans sommation de mise en demeure; elles ne pourront, sous aucun prétexte, être considérées comme comminatoires.

Article 23.

Toutes les prescriptions ci-dessus sont applicables à le ou les acquéreurs à leurs successeurs et à leurs ayants-droit.

Ainsi arrêté et approuvé en séance du Conseil Communal d'Evere en date du vingt quatre mars mil neuf cent soixante six.

2°) Autres conditions spéciales

L'acte pré rappelé reçu le quatorze novembre mil neuf cent soixante par le notaire Etienne Taymans à Evere, porte littéralement ce qui suit :

"Le paragraphe SIX premier alinéa de l'article neuf du dit cahier des charges stipule expressément ce qui suit :

"Les frais de voirie (égout, pavage et ouverture de rue pour la rue du Bon Pasteur et la Place Saint Vincent, actuellement réalisée (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.

"Ces frais de voirie s'élèvent à la somme de deux millions huit cent quatre vingt huit mille neuf cent cinquante six francs et sont immédiatement payables avec le prix de l'adjudication.

"Ces frais de voirie se rapportent idéalement à concurrence de UN/ONZIEME au Centre Commercial à construire sur le terrain (bâtiment repris pour une hauteur de six mètres sur le plan d'implantation et d'urbanisation du terrain repris au procès-verbal de mesurage et à concurrence de DIX/ONZIEMES aux deux autres blocs (blocs repris pour une hauteur maximum de quarante mètres) d'appartements et aux emplacements parkings, tels que ces deux blocs d'appartements et les emplacements parkings figurent sur le dit plan d'implantation et d'urbanisation du terrain, dont question ci-dessus.

"Le paragraphe six, deuxième alinéa du même article neuf du dit cahier des charges prévoit également ce qui suit :

"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.

"Il est précisé que ces frais de voirie non encore exécutés à ce jour et récupérables ultérieurement sont d'ores et déjà fixés pour le Centre Commercial, dont question au 10° ci-dessus à UN/ONZIEME et pour les deux autres blocs d'appartements et emplacements parking à DIX/ONZIEMES.

Après l'exécution de ces travaux de voirie (égout, pavage et ouverture de rue) et lors de l'exécutoire du rôle y relatif les frais y relatifs seront directement récupérables par la Commune d'Evere contre les futurs propriétaires de ces complexes (centre commercial - blocs à appartements et emplacements parkings) tout d'abord suivant la ventilation ci-dessus de un/onzième et de dix/onzièmes et en suite contre chaque propriétaire, proportionnellement au nombre de millièmes possédés par lui dans la copropriété des dits biens.

Tous actes portant mutation, en propriété ou en jouissance y compris les baux d'un bien dépendant des complexes (centre commercial, blocs à apparte-

ments et emplacement parkings à construire sur le terrain devront expressément reprendre in extenso les présentes dispositions.

Il est en outre donné connaissance d'une lettre en date du six mars mil neuf cent soixante sept, dont teneur ci-après, adressée par la Commune d'Evere à la S.A. "ENTREPRISES AMELINCKX".

Commune d'Evere

Service : Travaux publics.

A rappeler dans la réponse :

VD/LM/I/N° 54.098 - Réf. Propriétés.

Evere, 6.III.67 - Poste Bruxelles 14.

Recommandé.

S.A. " ENTREPRISES AMELINCKX "

20a, boulevard Général Wahis,

BRUXELLES 3.

Messieurs,

Concerne : prix de vente des appartements Place Saint Vincent - I -
(Building de 75 m. de longueur)

Nous avons l'honneur de vous faire savoir qu'en séance du premier mars mil neuf cent soixante sept, le Collège des Bourgmestre et Echevins a accepté les divers prix que vous comptez appliquer lors de la vente des appartements du susdit immeuble.

Cet accord n'est valable pour autant que les plans joints à la demande de bâtir à introduire ultérieurement soient conformes aux documents et au nombre d'appartements, garages et emplacements pour voitures (parcage) repris dans votre lettre du treize février mil neuf cent soixante sept et ses annexes.

Les prix peuvent, comme prévu à l'article 9 du cahier de charges de la vente du terrain, être augmentés du montant de la taxe de bâtisse calculée par mètre carré de superficie privée, ainsi que de la hausse éventuelle résultant de la fluctuation des prix et salaires.

Veuillez agréer, Messieurs, l'assurance de notre considération distin-

guée.

Par ordonnance : Le Secrétaire Communal, (signé) A. Vandervellen - Le Collège (signé) illisible.

Section 2

Renonciation à accession et autorisation de bâtir

Conformément aux clauses et conditions du cahier des charges de la vente publique du quatorze novembre mil neuf cent soixante six, le terrain ci-dessus décrit est destiné à l'érection d'un complexe immobilier devant se composer de deux blocs d'immeubles à appartements multiples et d'un bloc à usage commercial ou de bureaux et est appelé à être placé sous le régime de la copropriété et de l'indivision forcée (loi du huit juillet mil neuf cent vingt quatre) en vue d'être affectée comme partie commune au complexe à édifier.

Monsieur Renaat Frans Blyweert, comparant de première part n'ayant pas l'intention de construire personnellement sur ce terrain a, par acte du notaire Etienne Taymans à Evere-Bruxelles, en date du vingt quatre avril mil neuf cent soixante sept, transcrit au troisième bureau des Hypothèques à Bruxelles le vingt huit avril mil neuf cent soixante sept, volume 6309 numéro 25

I) Renoncé purement et simplement au profit de la Société Anonyme "Entreprises Amelinckx" comparante de deuxième part au droit d'accession lui appartenant en vertu des articles 546-551 et suivants du Code Civil, sur les constructions, plantations et ouvrages qui seraient établis sur le terrain prédicté

2) autorisé la dite Société Anonyme "Entreprises Amelinckx" et cela pour ce qui la concerne, à construire sur le terrain prédicté un complexe immobilier répondant en tous points aux impératifs du cahier des charges de la vente du quatorze novembre mil neuf cent soixante six, étant entendu et stipulé

a) que la Société Anonyme "Entreprises Amelinckx" aura à obtenir personnellement toutes autorisations de bâtir tant auprès de la Commune d'Evere qu'auprès de toutes autres Administrations généralement quelconques;

b) que la Société Anonyme "Entreprises Amelinckx" devra supporter seule toutes les taxes, contributions et impositions quelconques auxquelles donneront lieu les constructions à ériger;

c) que l'autorisation de bâtir n'engage en aucune manière le propriétaire du sol à l'occasion de la construction, celle-ci étant aux risques et périls de la Société Anonyme "Entreprises Amelinckx", laquelle fera son affaire personnelle des conditions imposées ou prévues par la Commune d'Evere et reprises in extenso à l'acte du quatorze novembre mil neuf cent soixante six reçu par le notaire Etienne Taymans à Evere-Bruxelles

3) s'est engagé à première réquisition de la Société Anonyme "Entreprises Amelinckx" à placer le dit terrain et les constructions à y ériger sous le régime de la copropriété et de l'indivision forcée par acte authentique soumis à transcription

4) s'est engagé à ne vendre une quotité quelconque du sol qu'à un futur propriétaire du dit complexe immobilier, cette quotité devant expressément correspondre aux quotités attribuées aux biens vendus dans les parties communes générales de ce complexe

Section 3

Procuration

A l'effet de signer la vente des millièmes de terrain attribués aux appartements, bureaux, chambres, caves, réserves, garages parking ou garages boxe ou autres locaux, privatifs dépendant du complexe immobilier, à ériger par la Société Anonyme "Entreprises Amelinckx" comparante de deuxième part et propriété de cette dernière, Monsieur Renaat Frans Blyweert comparant de première part, constitue pour ses mandataires spéciaux :

1° Monsieur Louis Tassoul, architecte, demeurant à Ixelles, 28 , Place Eugène Flagey

2° Monsieur Arthur Van Lint, foncé de pouvoirs, demeurant à Strombeek-Bever, Brussellaan, 29

Pouvant agir conjointement ou séparément l'un en l'absence de l'autre Avec pouvoir de pour lui et en son nom vendre les onze mille/onze mille millièmes (II.000/II.000èmes) dans le terrain ci-avant décrit avec les locaux privatifs auxquels ils sont attribués et dans la proportion de cette attribution.

De gré à gré, aux personnes et moyennant les prix, charges, clauses et conditions que les mandataires jugeront convenir

Stipuler toutes conditions et servitudes, faire toutes déclarations, notamment celles relatives à l'occupation

Fixer les époques d'entrée en jouissance et de paiement des prix, recevoir ces derniers en tout ou en partie, en principal, intérêts et accessoires; en donner quittance avec ou sans subrogation

Dispenser le Conservateur des Hypothèques de prendre inscription d'office pour quelque cause que ce soit, donner mainlevée avec renonciation à tous droits de privilège, d'hypothèque et à l'action résolutoire, consentir à la radiation partielle ou définitive de toutes inscriptions d'office ou autres, le tout avec ou sans paiement, consentir toutes antériorités, parités, restrictions et limitation de priviléges et d'hypothèque.

A défaut de paiement et en cas de contestation ou de difficultés, paraître tant en demandant qu'en défendant devant tous juges et tribunaux, exercer toutes poursuites jusqu'à l'exécution de tous jugements et arrêts, éventuellement la revente sur folle enchère, la vente par voie parée et la saisie immobilière; provoquer tous ordres tant amiables que judiciaires, y produire, toucher et recevoir toutes sommes et collocations, en donner quittance.

Conclure tous arrangements, transiger et compromettre.

Au cas où une ou plusieurs opérations précitées aurait été faite par porte fort, ratifier celle-ci.

Aux effets ci-dessus, passer et signer tous actes, pièces, cahier des charges, procès-verbaux, élire domicile, substituer et généralement faire tout ce qui sera nécessaire ou utile, même non explicitement prévu aux présentes, promettant d'avance ratification.

CHAPITRE III

ACTE DE BASE

La Société Anonyme "Entreprises Amelinckx" a décidé d'entreprendre sur le terrain prédicté la construction d'un complexe immobilier, composé de trois

blocs, avec l'intention de vendre séparément le gros œuvre des appartements, bureaux, magasins, emplacements pour voitures "garages boxes, garages parkings ou garages jour", caves et autres parties privatives, qui composeront chacun des trois blocs, ensemble avec leurs quotités indivises dans les parties communes générales au complexe immobilier, y compris dans le terrain et dans les parties communes spéciales à chaque bloc.

En conséquence de ces ventes et aux fins d'opérer la division horizontale de la propriété, Monsieur Renaat Frans BLYWEERT et la société anonyme "Enterprises Amelinckx comparants de première et de deuxième part nous ont requis d'acter authentiquement leur volonté de placer le complexe immobilier dont il s'agit ainsi que le terrain sous le régime de la copropriété forcée, conformément à la loi du huit juillet mil neuf cent vingt quatre, formant l'article 577 bis du Code Civil.

Section 1

Division du complexe immobilier

Les comparants déclarent opérer la division du complexe immobilier en trois blocs bien distincts :

1°) le bloc UN, à caractère résidentiel et/ou bureaux

2°) le bloc DEUX, à caractère résidentiel et/ou bureaux

3°) le bloc TROIS, à usage de commerce au rez-de-chaussée ou de bureaux aux étages

4°) dans la zone verte entourant les blocs des emplacements parkings Jour, affectés au bloc qu'ils avoisinent et sans quotité dans les parties communes générales au complexe immobilier ou spéciales à l'un des trois blocs.

Cette déclaration de volonté crée dès ce moment les locaux privatifs en fonds distincts, susceptibles d'être chacun l'objet de toutes mutations entre vivis ou cause de mort et de tous contrats.

Chacun des locaux privatifs comprend :

- une part de propriété privative et exclusive
- un certain nombre de quotités dans les parties communes générales du complexe immobilier et dans le terrain, lesquels se trouvent en état de co-propriété et d'indivision forcée.

- un certain nombre de quotités dans les parties communes spéciales à chaque bloc, lequel se trouve en état de copropriété et d'indivision forcée.

L'aliénation d'un local privatif comporte nécessairement l'aliénation à la fois de la partie privative et des quotités dans les parties communes générales et spéciales qui en sont l'accessoire.

L'hypothèque et tout autre droit réel grevant un local privatif grève à la fois la partie privative et exclusive et les quotités dans les parties communes générales et spéciales qui y sont attachées.

La création des locaux privatifs donne naissance à l'existence des parties communes générales et spéciales à ces divers fonds.

Les parties communes générales du complexe immobilier ainsi que le terrain sont divisés en onze mille/onze mille millièmes (11.000/11.000èmes) se répartissant comme suit :

- Pour le bloc UN, six mille cent/onze mille millièmes	6.100/11.000
- Pour le bloc DEUX, trois mille neuf cent/onze mille millièmes	3.900/11.000
- Pour le bloc TROIS, mille/onze mille millièmes	<u>1.000/11.000</u>
Ensemble : onze mille/onze mille millièmes	11.000/11.000

Les parties communes spéciales à chaque bloc sont divisées comme suit :

- Pour le bloc UN, six mille cent/six mille cent millièmes	6.100/6.100
- Pour le bloc DEUX, trois mille neuf cent/trois mille neuf cent millièmes	3.900/3.900
- Pour le bloc TROIS, mille/mille millièmes	1.000/1.000

Les parties communes générales ou spéciales sont en copropriété et en indivision forcée.

Par exception à ce qui est dit ci-avant, les locaux privatifs, tels que caves, réserves, emplacements pour voitures dits "parkings jour" comprennent uniquement une partie de propriété privative et exclusive, sans comporter de quotités dans les parties communes générales au complexe immobilier, dont le terrain et dans les parties communes spéciales, propres à chaque bloc dont ils dépendent.