

de l'Avenue de la Porte de Hal, à l'angle de la rue César De Peep, comportant en propriété privative et exclusive: un hall avec vestiaire et water-closet, une cuisine avec évier et table armoire, une salle de bains donnant sur terrasse, un living avec table amovible et terrasse, la chambre numéro 2 avec terrasse et vers la façade postérieure la chambre 1. —

3- Un appartement se trouvant vers la rue César De Peep, comportant en propriété privative et exclusive: un hall avec vestiaire, un water-closet, une salle de bains, la chambre numéro 1, un living avec terrasse, une cuisine avec évier et terrasse et la chambre numéro 2 avec terrasse. —

Le plan numéro 4 représente le dessin des façades de l'immeuble. —

Le plan numéro 5 représente la coupe A B de l'immeuble. —

#### Dénomination

Les appartements sont spécifiés par le numéro de l'étage où ils se trouvent suivi des lettres A, B, C, D ou E indiquant le type des appartements. —

Les appartements du douzième étage sont spécifiés par le numéro de l'étage suivi des lettres G, C ou D (gauche, centre ou droite). —

La dénomination " gauche " ou " droite " suppose un observateur se trouvant hors de l'immeuble et regardant la façade à front de la partie courbée de l'Avenue de la Porte de Hal. —

Les caves sont indiquées par un numéro. —

TABLEAU INDICANT LES QUOTITES DES PARTIES COMMUNES JOINTES A CHACUN DES ELEMENTS PRIVATIFS DU GROUPE I —

La station-service et les appartements à ériger compren-

nent respectivement en copropriété et indivision forcée des parties communes.

Tout acquéreur de parties privatives dans l'immeuble devra acquérir des Consorts Van Roye le nombre de dix-millièmes dans le terrain du lot I correspondant aux éléments privatifs dont il veut devenir propriétaire.

Ces quotités sont fixées ainsi qu'il suit.

- 1) la station-service, avec la fosse de graissage, neuf cent cinquante/dix-millièmes : 950/10.000es
- 2) Caves :
  - les cinq caves numéros 1 à et y compris :  
5. chacune un/dix-millième soit ensemble : cinq/dix-millièmes : 5/10.000es
  - les huit caves numéros 6 à et y compris :  
10. chacune deux/dix-millièmes soit ensemble : seize/dix-millièmes : 16/10.000es
  - la cave numéro 14, un/dix-millième : 1/10.000es
  - la cave numéro 15, deux/dix-millièmes : 2/10.000es
  - les onze caves numéros 16 à et y compris :  
26. chacune un/dix-millième soit ensemble : onze/dix-millièmes : 11/10.000es
  - la cave numéro 27, deux/dix-millièmes : 2/10.000es
  - les cinq caves numéros 28 à et y compris :  
32. chacune un/dix-millième soit ensemble : cinq/dix-millièmes : 5/10.000es
  - les trois caves numéros 33, 34 et 35, :  
chacune trois/dix-millièmes soit ensemble : neuf/dix-millièmes : 9/10.000es
  - les quatorze caves numéros 36 à et y compris :  
49. chacune un/dix-millième soit ensemble : quatorze/dix-millièmes : 14/10.000es

semble quatorze/dix-millièmes \_\_\_\_\_ : 14/10.000es

3) Appartements: \_\_\_\_\_ :

- les cinq appartements type A du premier :  
jusques et y compris le cinquième étage, cha- :  
cun cent soixante/dix-millièmes ou ensemble :  
huit cents/dix-millièmes \_\_\_\_\_ : 800/10.000es

- les appartements type A des sixième, sep- :  
tième et huitième étages, chacun cent soixan- :  
te-deux/dix-millièmes ou ensemble quatre cent :  
quatre-vingt-six/dix-millièmes \_\_\_\_\_ : 486/10.000es

- les appartements type A des neuvième, et :  
dixième étages, chacun cent soixante-quatre/ :  
dix-millièmes ou ensemble trois cent vingt- :  
huit/dix-millièmes \_\_\_\_\_ : 328/10.000es

- l'appartement type A du onzième étage, :  
cent septante/dix-millièmes \_\_\_\_\_ : 170/10.000es

- les cinq appartements type B du premier :  
jusques et y compris le cinquième étage, cha- :  
cun cent trente-quatre/dix-millièmes ou en- :  
semble six cent septante/dix-millièmes \_\_\_\_\_ : 670/10.000es

- les appartements type B des sixième, sept :  
ième et huitième étages, chacun cent trente- :  
six/dix-millièmes ou ensemble quatre cent :  
huit/dix-millièmes \_\_\_\_\_ : 408/10.000es

- les appartements type B des neuvième, et :  
dixième étages, chacun cent trente-huit/dix- :  
millièmes ou ensemble deux cent septante-six/ :  
dix-millièmes \_\_\_\_\_ : 276/10.000es

- l'appartement type B du onzième étage, :  
cent quarante-huit/dix-millièmes \_\_\_\_\_ : 148/10.000es

- les cinq appartements type C du premier :  
jusques et y compris le cinquième étage, cha- :  
cun cent quarante et un/dix-millièmes ou en- :  
semble sept cent cinq/dix-millièmes \_\_\_\_\_ : 705/10.000es
- les appartements type C des sixième, sep- :  
tième et huitième étages, chacun cent quaran- :  
te-trois/dix-millièmes ou ensemble quatre :  
cent vingt-neuf/dix-millièmes \_\_\_\_\_ : 429/10.000es
- les appartements type C des neuvième et :  
dixième étages, chacun cent quarante-cinq/dix :  
millièmes ou ensemble deux cent nonante/dix- :  
millièmes \_\_\_\_\_ : 290/10.000es
- l'appartement type C au onzième étage, :  
cent cinquante-deux/dix-millièmes \_\_\_\_\_ : 152/10.000es
- les cinq appartements type D du premier :  
jusques et y compris le cinquième étage, cha- :  
cun quatre-vingt-deux/dix-millièmes ou ensem- :  
ble quatre cent dix/dix-millièmes \_\_\_\_\_ : 410/10.000es
- les appartements type D des sixième, sep- :  
tième et huitième étages, chacun quatre-vingt :  
quatre/dix-millièmes ou ensemble deux cent :  
cinquante-deux/dix-millièmes \_\_\_\_\_ : 252/10.000es
- les appartements type D des neuvième et :  
dixième étages, chacun quatre-vingt-six/dix- :  
millièmes ou ensemble cent septante-deux/dix- :  
millièmes \_\_\_\_\_ : 172/10.000es
- l'appartement type D au onzième étage, :  
nonante-cinq/dix-millièmes \_\_\_\_\_ : 95/10.000es
- les cinq appartements type E du premier :  
jusques et y compris le cinquième étage, cha- :

cun deux cent trente/dix-millièmes ou ensem- :  
 ble mille cent cinquante/dix-millièmes : 1.150/10.000es  
 - les appartements, type E des sixième, :  
 septième et huitième étages, chacun deux cent  
 trente-deux/dix-millièmes ou ensemble six :  
 cent nonante-six/dix-millièmes : 696/10.000es  
 - les appartements type E des neuvième et :  
 dixième étages, chacun deux cent trente-quatre :  
 tre/dix-millièmes ou ensemble quatre cent :  
 soixante-huit/dix-millièmes : 468/10.000es  
 - l'appartement type E au onzième étage, :  
 deux cent quarante/dix-millièmes : 240/10.000es  
 - l'appartement gauche au douzième étage, :  
 deux cent quarante/dix-millièmes : 240/10.000es  
 - l'appartement centre au douzième étage, :  
 cent quatre-vingts/dix-millièmes : 180/10.000es  
 - l'appartement droit au douzième étage, :  
 cent septante/dix-millièmes : 170/10.000es  
 (4) Le bureau du préposé en dessous de la :  
 chambre à coucher de la concierge, cinquante :  
 dix-millièmes : 50/10.000es  
 Ensemble: dix mille/dix-millièmes : 10.000/10.000es  
 En général, tout ce qui n'est pas expressément prévu parties  
 privatives, est compris dans les parties communes, à savoir:  
 les constructions servant à abriter les moteurs des ascenseurs,  
 les cheminées, les bouches d'aéra, les gaines, gouttières, des-  
 centes et réservoirs d'eau et toitures servant de couverture à  
 l'immeuble. Les tuyaux de ventilation des réservoirs à essence  
 restent toutefois la propriété privative de la station-service.

#### IV. Modifications des plans



B 0-4157

La comparante se réserve de pouvoir apporter aux plans ci-annexés et analysés ci-dessus toutes modifications qu'elle jugera utiles, notamment de réunir deux appartements, chambres, caves ou garages en un, d'agrandir ou de réduire un appartement ou autre local privatif au détriment ou au profit d'une autre partie privative voisine de l'immeuble, modifier en conséquence le nombre de dix millièmes dans les parties communes afférent à ces parties privatives, d'incorporer des parties communes dans des parties privatives, et inversement, de déplacer une cloison pour modifier la disposition intérieure d'un appartement ou les dimensions respectives de deux appartements voisins. Elle pourra aussi réunir deux appartements se trouvant à niveau différent mais adjacents par plancher et plafond pour en faire un appartement duplex, formé de ces deux appartements réunis par un ou plusieurs escaliers privés intérieurs.

La comparante pourra également subdiviser un appartement mais cette faculté ne pourra être étendue aux acquéreurs ou aux futurs ayants-droit. Toutefois, ces modifications ne pourront changer le montant total des dix mille/dix-millièmes des parties communes affectées à l'ensemble des parties privatives qui subiront chaque fois des modifications. La nouvelle répartition des dix-millièmes entre les parties modifiées se fera par le maître de l'ouvrage qui tiendra compte des surfaces respectives et éventuellement des valeurs respectives pour opérer cette modification mais il l'effectuera souverainement.

Les acquéreurs devront donner mandat à la société constructrice, limité à la durée et à l'achèvement complet des travaux de l'immeuble, de pour eux et en leur nom, comparaître à tous actes ayant pour objet de constater les modifications effectuées dont question ci-dessus et plus spécialement comparaître en leur nom à tous actes modificatifs constatant l'incorporation de parties

Cet article ne comprend pas la partie du rez-de-chaussée affectée à l'exploitation de la station-service avec poste de distribution d'essence, tel que figuré au plan rez-de-chaussée ci-annexé.

#### V. Division juridique de l'immeuble

La comparante déclare diviser l'immeuble projeté comme il est dit ci-dessus.

Cette volonté ainsi exprimée opère la création juridique de la station-service et des appartements avec leurs dépendances privatives (caves, chambres, etc.).

Cette création n'enlève rien au pouvoir modificateur stipulé ci-dessus.

Par suite de la création juridique des éléments privatifs ci-dessus, naît ipso facto la création juridique des dix mille/dix-millièmes des parties communes accessoires de ces parties privatives avec leur attribution comme il est relaté ci-avant et sous réserve des modifications permises et prévues ci-avant.

#### VI. Mode de réalisation

Les amateurs désireux de se rendre acquéreurs d'un appartement ou de toute autre partie de l'immeuble dont s'agit conclueront avec la comparante ou son mandataire une vente ayant pour objet un appartement ou toute autre partie de l'immeuble juridiquement créé ci-avant et à livrer entièrement terminé ou " clés sur porte ", néanmoins la société constructrice aura la faculté de substituer à ce contrat une vente ayant pour objet un élément privatif juridiquement créé ci-avant, c'est-à-dire, d'un espace et les parties communes du sol et des constructions qui en dépendent avec le parachèvement des



B 0 F 15 F

parties communes l'acquéreur passant d'autre part un contrat de parachèvement avec la société constructrice pour l'exécution de tous les travaux privatifs.

La surveillance et la direction du parachèvement privatif seront confiées à l'architecte de l'immeuble. Les honoraires sont à charge de la société constructrice, sauf en ce qui concerne les modifications éventuelles qui seraient demandées par les acquéreurs.

#### VII. Conditions de vente

1. Les ventes auront lieu sous les conditions ordinaires de fait et de droit en pareille matière et notamment sous celles suivantes, que les acquéreurs seront tenus d'exécuter et d'accomplir ponctuellement, sous peine de résolution de la vente et de dommages-intérêts.

2. Les différents appartements et autres parties de l'immeuble sont vendus suivant les divisions opérées ci-avant, sous réserve des modifications apportées et qui devront être déterminées dans l'acte de base.

3. Les acquéreurs seront propriétaires des parties de l'immeuble acquises par eux, par le seul fait de la vente.

Ils en auront la jouissance et seront redevables des charges quelconques à compter du jour de la signature de l'acte de vente.

4. Les acquéreurs qui n'auront pas soldé le prix de l'appartement ou autre local acheté par eux, et ce, au moment de l'entrée en jouissance, seront tenus, pendant toute la durée du crédit ainsi consenti, à ne pas modifier ni changer la destination primitive de l'appartement ou de tout autre local privatif, ni la distribution envisagée par les plans. Ils se

*CM*



ront spécialement tenus à un bon entretien de toutes les parties de ces locaux afin de ne diminuer en rien la valeur du gage.

5. Les acquéreurs pourront, avant le paiement total du prix convenu et l'accomplissement de toutes les obligations auxquelles ils seraient tenus, affecter en hypothèque tout ou partie des biens acquis par eux, en garantie et sûreté d'une opération de prêt ou d'ouverture de crédit, mais seulement aux conditions suivantes:

a) les fonds provenant de l'opération devront, à tout premier lieu, être affectés au paiement intégral du prix ou du solde du prix restant dû à la venderesse, à laquelle il sera donné délégation, de sorte que la somme empruntée sera versée à la société constructrice au fur et à mesure de l'avancement des travaux.

b) le montant net de la somme empruntée devra être suffisant pour couvrir la venderesse du solde du prix restant dû au moment où la délégation lui est accordée.

Moyennant ce, la venderesse consentira à renoncer à son privilège, à son inscription prise d'office et à l'action résolutoire au profit du bailleur de fonds.

6. Les ventes seront faites sans garantie des contenances indiquées. Les différences en plus ou en moins fussent-elles supérieures à un vingtième, devant faire profit ou perte pour les acquéreurs, sans recours contre la venderesse.

7. Les acquéreurs pourront, soit par eux-mêmes, soit par le truchement de leur architecte, suivre l'exécution des travaux, exercer un contrôle permanent et formuler toutes observations qu'ils jugeraient utile de présenter.

Celles-ci devront être faites par écrit dans les huit

jour de la survenance des faits.

8. Les acquéreurs supporteront toutes les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, conventionnelles ou légales et profiteront de celles actives qui pourraient exister sur l'immeuble, le tout à leurs risques et périls et sans recours contre la venderesse.

#### VIII. Prix - Règlement

1.) Le prix de vente est forfaitaire. Toutefois les acquéreurs sont tenus d'intervenir dans les majorations éventuelles, du prix de la main-d'oeuvre et des matériaux de construction décrétées en cours de construction, par des prescriptions légales. Il sera tenu compte de leur incidence sur les frais généraux.

Les paiements s'effectueront par acomptes exigibles suivant l'état d'avancement des travaux et des approvisionnements constitués en ateliers ou sur chantier suivant les étapes prévues au cahier des charges régissant l'entreprise. Les étapes de paiements sont considérées comme approximatives et ceux-ci doivent être effectués nonobstant les réserves éventuellement formulées par le client. Ces paiements seront révisés en fonction des modifications de salaires. Chaque paiement mensuel sera révisé en raison de la modification des salaires et charges sociales, ainsi que de l'index des prix de gros, selon la formule suivante:

$$p = P \left( 0,5 \frac{s}{S} + 0,4 \frac{i}{I} + 0,1 \right)$$

dans laquelle:

P = montant de l'état d'avancement établi sur base du contrat.

p = même montant réajusté.

S = salaire horaire moyen en vigueur au premier septembre mil neuf cent soixante et un et fixé à 47,510.

s = salaire horaire moyen en vigueur le premier jour du mois.



pour lequel l'état d'avancement a été établi.

Par salaire horaire moyen, on entend la somme de:

La moyenne des salaires des ouvriers qualifiés, spécialisés et manoeuvre fixée par la Commission Paritaire Nationale de l'Industrie et de la Construction, pour la catégorie correspondante au lieu où est situé le chantier d'entreprise, et les charges sociales et assurances correspondantes calculées sur la base du pourcentage global admis par le Ministère des Travaux Publics.

I et i= sont les valeurs de l'index général des prix de gros (base 36/37/38) établi mensuellement par le Ministère des Affaires Economiques et des Classes Moyennes se rapportant:

I : au premier septembre mil neuf cent soixante et un, et fixé à 1.039.

i : au mois précédant celui pour lequel l'état d'avancement a été dressé.

2) Les acquéreurs seront tenus d'effectuer tous les paiements en bonnes et valables espèces ayant cours légal en Belgique, en mains et en la demeure de la venderesse. Les appels de fonds seront faits conformément aux conventions intervenues.

Si l'ouvrage est la propriété indivise de plusieurs personnes, celles-ci sont tenues d'une manière solidaire et indivisible, relativement aux sommes dues, en exécution des conventions intervenues. Dans le cas où la société constructrice doit engager une action judiciaire, pour obtenir le paiement de toute, ou d'une partie d'une facture, les acquéreurs devront, par le seul fait de la signification de l'exploit introductif d'instance, et en compensation des frais non portés dans les dépens, une indemnité forfaitaire égale quinze pour cent du montant restant dû lors de la signification du dit exploit, sans que cette indemnité puisse être inférieure à mille francs, étant entendu toutefois que la pénalité stipulée n'est applicable qu'au plaideur reconnu téméraire par le tribunal



Les époques de paiement fixées sont toujours approximatives et il ne pourra être opposé à la société constructrice l'inachèvement de détails d'un corps de métier pour refuser le paiement correspondant.

Il devra être donné suite aux demandes de paiement, dans les huit jours de leur remise à l'acquéreur.

A défaut de paiement à l'échéance, le montant du prix, devenu exigible sera de plein droit productif d'un intérêt, net de tous impôts présents ou futurs, au taux de huit francs cinquante centimes pour cent l'an.

En outre, à défaut de paiement, après un commandement par huissier resté infructueux pendant trente jours, le solde du prix deviendra de plein droit, exigible, par l'effet de ce commandement et sera productif d'un intérêt net de tous impôts présents ou futurs, au taux de huit francs cinquante centimes pour cent l'an, à compter du jour de la signification du commandement jusqu'au jour du paiement. Dans ce cas, la vendeuse aura le droit, sans préjudice à l'action résolutoire et à l'action personnelle, de faire vendre les biens faisant l'objet du contrat avec l'acquéreur défaillant, sur voie légale, conformément aux articles nonante et suivants de la loi du quinze août mil huit cent cinquante-quatre sur l'expropriation forcée.

Dans tous les cas d'exécution forcée, l'acquéreur défaillant sera tenu de payer des dommages-intérêts dont le montant ne pourra être inférieur au montant total des sommes déjà versées et ce, avec un minimum de trente pour cent.

Tous les retards dans les paiements aux époques convenues pourront être ajoutés au délai d'exécution des travaux de parachèvement des parties privatives sans préjudice des inté-

rêts de retard, ainsi qu'il est prévu ci-avant.

#### IX. Délais d'achèvement des travaux

Les travaux aux parties communes de l'immeuble, gros-œuvre et parachèvement, devront être terminés à l'achèvement privatif du dernier appartement.

Un délai d'achèvement des parties privatives, dans les ventes dites " clefs sur porte ", c'est-à-dire celles comprenant le parachèvement des parties privatives, peut être stipulé dans le contrat de vente pour chaque cas séparément.

Le délai d'achèvement de la station-service sera fixé dans l'acte de vente de cette station-service.

Si, après la signature de la convention de vente, l'exécution de travaux supplémentaires ou modificatifs aux parties privatives de l'un ou de l'autre appartement était demandée, les stipulations relatives aux délais d'achèvement deviendront caduques.

Les délais d'achèvement pourront être prolongés lorsque les travaux auront été totalement ou partiellement interrompus ou suspendus par suite de cas de force majeure ou de cas fortuit, parmi lesquels conventionnellement la grève, la guerre, les troubles publics ou sociaux, les difficultés provoquées par le manque général de main-d'œuvre qualifiée dans le pays, les pluies persistantes, les gelées prolongées et d'une manière générale, tous autres éléments indépendants de la volonté des entrepreneurs.

Dans ces cas, les délais d'achèvement seront prolongés du nombre de jours perdus par suite de ces événements ou circonstances, augmentés de huit jours par période d'interruption.

En cas de retard non justifié dans le délai d'achèvement, portant sur des travaux de la partie privative, dont l'inexé-



cution empêche totalement l'exploitation ou l'habitabilité de la dite partie privative, la comparante devra payer aux acquéreurs, qui en auront formulé la demande, par simple lettre recommandée, une indemnité de retard correspondant à un intérêt calculé à raison de quatre francs cinquante centimes pour cent l'an depuis la date de la demande, sur le montant total des sommes déjà payées par eux, à valoir sur leur prix d'acquisition, des constructions.

Toutes les installations en ordre de marche devront fonctionner lorsque les trois/quarts des appartements seront en état d'être livrés ou auront été livrés. Dès ce moment, les charges communes de ces installations incomberont aux copropriétaires.

Toutefois, les frais de chauffage des locaux seront à supporter par les acquéreurs, tel qu'il est exposé ci-après au chapitre XV, paragraphe 5°.

#### X. Travaux en régie et travaux supplémentaires

Les acheteurs peuvent demander, dans la mesure des possibilités résultant de l'avancement du chantier, et en tout état de cause, en même temps que l'établissement des accords, des modifications aux aménagements intérieurs de leur appartement. La société est seule juge pour refuser d'exécuter des modifications aux plans et au cahier des charges.

Compte tenu du caractère de série de l'organisation du travail sur lequel l'attention spéciale du propriétaire est attirée, ces modifications seront facturées en supplément, à un taux élevé, et sans décompte en moins, étant donné l'augmentation relative au prix de revient des autres appartements. Elles seront toujours commandées ou confirmées par écrit, étant pré-

cisé qu'une négligence éventuelle de l'acheteur à cet égard ne peut constituer dispense de paiement de la modification exécutée.

Par le fait d'une demande de modifications, le propriétaire accepte automatiquement que les délais d'exécution soient prolongés en rapport avec la désorganisation relative du travail et des planing.

L'acquéreur désirant faire procéder à des modifications pendant le cours de la construction de l'immeuble, s'adressera à la comparante qui, si besoin était, ferait dresser des plans modificatifs par l'architecte, aux frais de l'acquéreur.

Le montant de ces modifications ou travaux supplémentaires pourra être récupéré pendant ou après les travaux, au loisir de la comparante.

Les honoraires de l'architecte et les frais relatifs à ces modifications, seront à charge de l'acquéreur qui les aura demandées.

Même en cas de forfait absolu, la comparante pourra apporter la preuve des modifications éventuellement ordonnées par l'acquéreur ou par son délégué ou son architecte, auquel pouvoir est expressément reconnu par d'autres voies de droit qu'un écrit.

Les travaux seront exécutés par la société constructrice par ses soins et sous sa responsabilité. Si un acquéreur se charge lui-même ou charge un tiers de l'exécution de tout ou d'une partie des travaux prévus, il devra indemniser la société constructrice de toutes ses dépenses, de tous ses travaux, du bénéfice manqué, des frais généraux, évalués à vingt pour cent du montant des travaux qui lui ont été enlevés. En tout

état de cause, la suppression d'un travail commandé, soit partiellement, soit globalement, dans l'ensemble du forfait, ne peut se faire qu'avec l'accord de la société constructrice.

Les copropriétaires assument l'entière responsabilité vis-à-vis des tiers et spécialement des voisins, des dommages qui sont inévitables, corollaires de l'exécution des travaux, si aucune faute peut être reprochée à la société constructrice.

#### XI. Livraison et agrégation

Lorsque les travaux de chaque appartement pris séparément ou des parties communes seront terminés, la société constructrice provoquera une réunion sur les lieux, afin de procéder à la réception provisoire des travaux. Elle rédigera, séance tenante, un procès-verbal de réception en y consignant les observations et réserves qu'elle jugera convenables, l'architecte en étant juge. Ce procès-verbal sera signé séance tenante par le maître de l'ouvrage pour les parties privatives et par le syndic au nom des copropriétaires pour les parties communes.

La date de la réception provisoire est fixée par la société constructrice.

Le procès-verbal qui sera dressé ne pourra comporter que de petits travaux mal exécutés ou devant encore être exécutés.

A défaut pour l'acquéreur d'assister ou de se faire représenter valablement à cette réception dans les quinze jours de la demande qui lui en aura été adressée, la réception provisoire sera censée obtenue depuis la fin de la période de quinze jours précitée et sans réserve.

a) la réception provisoire des parties communes sera faite par l'architecte et signée par le syndic au nom de l'ensemble des copropriétaires.





b) la réception des éléments privatifs s'effectuera en présence de l'acquéreur de ces éléments privatifs qui en fera l'agrération.

L'occupation d'un appartement vaut réception.

Trois mois après la date de la réception provisoire, les architectes provoqueront d'office une réunion en vue de procéder à la réception définitive.

Ils dressent le procès-verbal de réception dont la date constitue le point de départ de la garantie décennale, institué par les articles 1792 et 2270 du Code Civil.

c) la venderesse pourra s'opposer à toute prise de possession de l'appartement tant que l'acquéreur n'aura pas entièrement réglé son prix ni satisfait à toutes ses obligations.

#### Garantie particulière

Attentif à l'apparition fréquente dans les immeubles neufs les mieux bâtis de fissurations provenant du tassement des fondations ou de tout autre manque d'insertie, l'entrepreneur, par le fait du présent contrat s'engage à intervenir comme suit, à la demande de l'acheteur, dans un délai de dix-huit à trente mois, à dater de la prise de possession des lieux.

Lors de la pose du papier point définitif par les soins du propriétaire et à la date donnée par celui-ci dans le délai ci-dessus, l'entrepreneur fera toutes les retouches éventuellement nécessaires aux enduits et ce y compris tous dégâts locatifs normaux éventuellement causés par l'occupant, aux dits enduits.

Il est entendu entre les deux parties, à propos de l'exécution de ces travaux:

A. Qu'ils devront être faits en une fois par l'entrepreneur pour l'ensemble de l'immeuble, les propriétaires devant

s'arranger entre eux pour fixation d'une date.

B. Que le propriétaire postpose à cette époque toutes retouches éventuelles qui ne sont pas urgentes aux enduits y compris les fissurations constatées lors de la réception provisoire.

Etant donné l'engagement résultant de la présente, les fissurations ne peuvent constituer un obstacle à la réception définitive.

C. Que leur exécution exonère définitivement l'entrepreneur de toute obligation ultérieure.

D. Que les réparations à effectuer à la station-service seront effectuées engadens les six mois de la réception, étant cependant entendu qu'une seconde réparation pourra être effectuée à l'époque prévue au B. ci-dessus.

#### XII. Servitudes

La société constructrice se réserve le droit de pratiquer dans le mur séparatif avec le terrain figurant sur le lot II au plan ci-annexé une porte donnant accès aux garages qu'elle a l'intention de construire sur ce lot.

#### XIII. Mitoyennetés

La comparante se réserve expressément la mitoyenneté des murs pignons et de clôture vers les propriétés voisines sur toute leur hauteur, épaisseur et profondeur.

Elle pourra percevoir à son seul profit le prix d'acquisition de cette mitoyenneté par des voisins sur sa simple quittance et sans intervention des copropriétaires de l'immeuble. Si jamais l'intervention de ces copropriétaires était nécessaire pour permettre à la comparante de toucher le prix de cession de cette mitoyenneté, cette intervention sera fournie par les intéressés gracieusement et à première demande. La comparante pourra également, le cas échéant, utiliser cette mitoyenneté pour elle-même ou des tiers de son choix, sans devoir de ce chef quoi que ce soit aux copropriétaires de l'immeuble.

Les droits que la comparante se réserve n'entraînent pour elle aucune obligation de protection ou d'entretien ni de responsabilité pour les murs dont s'agit qui demeureront au contraire aux risques, charges et périls des copropriétaires de l'immeuble.

#### XIV. Frais des ascenseurs

Tous les frais des ascenseurs, y compris les frais d'entretien, seront répartis entre tous les copropriétaires selon le tableau de répartition repris sous le chapitre V - Section I - article 43 du règlement de copropriété qui demeurera ci-annexé.

Cette disposition est de statut réel et ne pourra être modifiée sans le consentement exprès de la comparante.

#### XV. Charges

L'acquéreur doit:

1° supporter le paiement de toutes taxes de facture sur tous les éléments acquis par lui et qui n'ont pas subi la perception du droit de vente.

2° supporter une redevance de un pour mille due au Centre Scientifique et Technique de la Construction, établissement reconnu par arrêté-loi du trente janvier mil neuf cent quarante-sept, cette redevance est exonérée de toute imposition fiscale.

Cette taxe et redevance seront payables au fur et à mesure de la facturation des travaux, et seront, le cas échéant, réajustées selon la formule reprise au 1° du chapitre VIII ci-avant.

3° payer et supporter les frais de placement et raccordement des divers compteurs généraux, d'une part aux conduites mères et, d'autre part, aux installations générales communes.

Les droits que la comparante se réserve n'entraînent pour elle aucune obligation de protection ou d'entretien ni de responsabilité pour les murs dont s'agit qui demeureront au contraire aux risques, charges et périls des copropriétaires de l'immeuble.

#### XIV. Frais des ascenseurs

Tous les frais des ascenseurs, y compris les frais d'entretien, seront répartis entre tous les copropriétaires selon le tableau de répartition repris sous le chapitre V - Section I - article 43 du règlement de copropriété qui demeurera ci-annexé.

Cette disposition est de statut réel et ne pourra être modifiée sans le consentement exprès de la comparante.

#### XV. Charges

L'acquéreur doit:

1° supporter le paiement de toutes taxes de facture sur tous les éléments acquis par lui et qui n'ont pas subi la perception du droit de vente.

2° supporter une redevance de un pour mille due au Centre Scientifique et Technique de la Construction, établissement reconnu par arrêté-loi du trente janvier mil neuf cent quarante-sept, cette redevance est exonérée de toute imposition fiscale.

Cette taxe et redevance seront payables au fur et à mesure de la facturation des travaux, et seront, le cas échéant, réajustées selon la formule reprise au 1° du chapitre VIII ci-avant.

3° payer et supporter les frais de placement et raccordement des divers compteurs généraux, d'une part aux conduites mères et, d'autre part, aux installations générales communes.

4° payer et supporter les frais de placement et de raccordement de ses compteurs particuliers d'eau, de gaz et d'électricité d'une part aux conduites établies par les administrations et compagnies distributrices et de l'autre à ses installations privées.

5° payer et supporter les frais de chauffage de ses locaux privés, même avant l'agrération; ce chauffage ayant pour effet d'assécher plus rapidement ceux-ci et d'en permettre un usage plus hygiénique, et d'éviter les dégâts causés par l'humidité régnant nécessairement dans les bâtiments nouvellement édifiés. Ces frais ne sont pas compris dans le forfait du prix de vente. Ces frais ne concernent pas la station-service.

6° prêter son concours, quand il sera nécessaire, pour l'accomplissement de toutes formalités requises pour l'édification de l'immeuble et pour son raccordement aux égouts, eau, gaz, électricité, téléphone; s'il y a lieu conclusion d'un bail emphytéotique de nonante-neuf ans, pour local destiné à recevoir le transformateur de courant électrique et la conclusion de toutes conventions réglant l'usage de ce transformateur pour l'immeuble ou les immeubles du voisinage, accomplir toutes formalités pour l'enquête de commodo et incommodo nécessitée par l'installation de tanks, brûleurs, et surtout de moteurs électriques utilisés dans l'immeuble, et contera.

Les acquéreurs devront donner mandat à ces fins.

#### XVI. Assurances

La comparante sous A conclura les premières assurances nécessaires pour un montant suffisant et pour une durée de dix ans pour couvrir à tout moment, entièrement, les risques d'incendie, explosions, foudre, méfaits de l'électricité et

plus généralement toutes les assurances qui sont obligatoirement contractées d'après le règlement de copropriété annexé au présent acte.

Ces contrats d'assurance couvriront les travaux tels qu'ils sont prévus au cahier des charges. Les propriétaires qui demandent des suppléments ou des améliorations devront assurer eux-mêmes la plus value qui pourrait résulter des travaux ainsi exécutés.

Ces assurances devront être reprises par les copropriétaires pour le temps qui restera à courir.

L'assemblée générale des copropriétaires, réunie et délibérant comme il est prévu au règlement de copropriété prendra toutes décisions utiles à cet égard, dès que cela sera nécessaire.

#### XVI. Droit de préférence pour l'exploitation des aménagements publicitaires sur la toiture terrasse

Le paragraphe 3 de l'article 7 du Règlement de copropriété ci-annexé, régissant l'immeuble, a réservé au profit de la société constructrice ou au profit de toute autre personne physique ou morale qu'elle pourra se substituer par cession ou autrement, le droit de placer ou de laisser placer sur la toiture terrasse surmontant l'immeuble, des enseignes ou toutes autres installations à caractère publicitaire.

La société constructrice aura en outre le droit de placer ces enseignes publicitaires sur la façade de l'immeuble et ce, à partir du troisième étage, mais deux fois horizontalement au maximum, sur la hauteur de l'immeuble et les signes et lettres utilisés à cet endroit ne pourront dépasser cinquante centimètres de haut et devront être placés sur les in-

intervalles maçonnés entre deux étages. Accès devra être donné par les propriétaires ou occupants des appartements se trouvant à proximité, pour l'entretien ou les réparations de ces enseignes publicitaires aux jours et heures à convenir avec les propriétaires ou occupants. Ces enseignes ne pourront incommoder les occupants de l'immeuble par bruit ou clarté, des dispositifs de protection en harmonie avec la façade de l'immeuble devront être prévus.

Pour le cas où elle n'entendrait pas exploiter ces aménagements publicitaires elle-même, la société constructrice s'engage à laisser participer l'exploitant de la station-service à une remise d'offres soit par voie de soumission, soit par enchères ou par tous autres moyens, et préférence sera donnée à l'exploitant de la station-service à conditions égales.

#### XVII. Statut immobilier

La comparante a établi un règlement général de copropriété destiné à régir l'immeuble décrit au présent acte, dont elle a opéré la division comme il est mentionné ci-avant.

X Le règlement général de copropriété oblige la comparante, propriétaire originaire de tous les éléments constitutifs de l'immeuble; il obligera également tous les successeurs, à tous titres, de la comparante.

Certaines dispositions de ce règlement de copropriété sont de statut réel et suivent, à ce titre, le fonds et sont opposables aux tiers par la transcription du présent acte. D'autres ont un caractère obligatoire et sont imposées aux successeurs à tous titres de la comparante, par voie de subrogation

Tous actes translatifs et déclaratifs de propriété ou de

jouissance, ayant pour objet les éléments privatifs de l'immeuble, y compris les baux et concessions de jouissance, devront contenir la mention expresse que le nouvel intéressé a pris connaissance de l'acte de base et qu'il est subrogé dans les droits et dans les obligations qui en résultent.

Un exemplaire de ce règlement général de copropriété a été revêtu de la mention d'annexe et a été signé " ne varietur " par les représentants de la comparante et nous notaire et demeurera ci-annexé.

#### XVIII. ARBITRAGES

Les parties conviennent, en cas de désaccord que n'auraient pas réglé des contacts directs, de se ranger à l'avis de la Chambre d'Arbitrage et de Conciliation du Bâtiment de Bruxelles. Celle-ci doit désigner pour juger les litiges de quelque importance trois personnes: un juriste, un architecte et un entrepreneur.

Seuls les litiges portant sur un objet d'une valeur inférieure à cinq mille francs pourront ne motiver la désignation que d'un juriste, lequel pourra se faire assister s'il le juge expédient par un expert.

Il est expressément entendu que le ou les arbitres, sont désignés et donnent leur arrêt sans faculté de recours ni appel et ce, uniquement sur l'objet des désaccords. Ceci afin de réduire dans de notables proportions la durée de l'instance.

De même, il est expressément entendu qu'il entre dans les intentions des parties de ne pas soumettre de façon stricte les arbitres aux principes parfois trop rigides du droit, de leur donner une mission essentielle d'amiable composition, et ainsi, agissant avec souplesse par un sentiment d'équité, de contri-