

PLAN NUMERO 123.

Le plan numéro 123, renseigne la description des niveaux du terrain.

CHAPITRE SEPT.

MODIFICATIONS.

La Société Anonyme des Habitations à Bon Marché de l'Agglomération Bruxelloise se réserve le droit de diviser chaque bien privatif en autant de biens privatifs qu'elle le jugera utile pour leur aliénation et sans avoir à obtenir l'approbation des assemblées, qu'elles soient générales ou spéciales.

Le droit de créer des parties communes spéciales lui est de même réservé dans les mêmes conditions que le droit de division.

Il est toutefois entendu que l'ensemble des quotités indivises qui seront attribuées aux diverses propriétés privatives issues de la division d'un bien privatif égaleront la quotité indivise initiale qui avait été attribuée au bien privatif avant sa division.

La quotité indivise de la propriété issue de la division d'un bien privatif sera fixée au moment de son aliénation, et en outre, un nouveau plan sera annexé à l'acte d'aliénation.

CHAPITRE HUIT.

PROPRIETE PRIVATIVE DEPENDANTE:

Il existe dans le complexe "BUILDING BRABANCONNE" des

parties privatives auxquelles sont rattachées des quotités dans les parties communes générales, et qui auront le caractère de dépendances d'autres éléments privatifs du complexe.

En conséquence, elles ne pourront être aliénées ou concédées qu'aux propriétaires du complexe.

Ces propriétés privatives sont les suivantes:

- Toutes les caves à charbon ou à provisions généralement quelconques.

La quotité dans les parties communes générales attribuée ci-dessus à chacune de ces propriétés privatives dépendantes n'a pas été établie pour constituer une propriété absolue et indépendante, mais uniquement comme un moyen pour évaluer et répartir équitablement les charges qui les grèvent en proportion de leur valeur dans l'ensemble de l'immeuble.

CHAPITRE NEUF.

Nature du contrat à intervenir entre la Société et les acquéreurs des biens privatifs.

Section I.

MODE D'OPERER.

Suivant le désir d'un amateur désireux d'être propriétaire de biens privatifs dans le complexe "BUILDING BRANCONNE" la Société Anonyme des Habitations à Bon Marché de l'Agglomération Bruxelloise conclut avec lui:

1.- Soit une vente ayant pour objet le bien privatif entièrement terminé, clefs sur portes; ce qui sera le cas pour différents biens privatifs faisant l'objet des présentes. Dans ce cas, il s'agira d'une vente pour le tout.

En conséquence et conformément à l'article 76 du Code des Droits d'Enregistrement, le droit de mutation de onze pour cent sera dû sur le prix global convenu.

Toutefois, ce droit de onze pour cent sera réduit à un et demi pour cent si l'acquéreur réunit les conditions prescrites par l'article 52 du Code des Droits d'Enregistrement, d'hypothèque et de greffe.

2.- Soit une vente portant uniquement sur l'élément juridiquement existant; mais ne comportant aucune matière.

Il ne s'agit que d'un espace, d'un cube d'air et des parties communes du sol, l'acquéreur se réservant expressément de faire exécuter le parachèvement privatif par des entrepreneurs de son choix.

La vente sera assujettie au droit de onze pour cent mais le parachèvement privatif que l'acquéreur se sera réservé et qui sera exécuté par des entrepreneurs de son choix, mais agréé par la Société Anonyme des Habitations à Bon Marché de l'Agglomération Bruxelloise, sera soumis à la taxe de facture de quatre et demi pour cent sur les contrats d'entreprises, comme d'usage en matière de construction d'immeubles.

Le droit de mutation de onze pour cent ou le droit réduit de un et demi pour cent est perçu lors de la signature de l'acte authentique d'aliénation.

La taxe de quatre et demi pour cent est perçue, soit au moment de la réception de la facture, soit au moment de la signature du contrat d'entreprise par acte authentique.

Dans ce dernier cas, elle se subdivise comme suit:

1°) droit d'enregistrement de deux et demi pour cent (article 85 du Code des Droits d'Enregistrement).

2°) à titre de taxe de facture, un complément de deux pour cent (article 69 du Code des taxes assimilées au timbre).

Il va de soi que si l'amateur fait exécuter le parachèvement par des entrepreneurs de son choix, il devra faire procéder au dit parachèvement privatif en harmonie avec les opérations de parachèvement des parties communes générales ou spéciales, de manière à ne pas entraver ni retarder ce dernier.

La surveillance et la direction de ce parachèvement privatif seront confiés à l'architecte du complexe.

La Société Anonyme des Habitations à Bon Marché de l'Agglomération Bruxelloise n'est pas elle-même entrepreneur. Elle confie l'exécution des travaux de construction à des entrepreneurs ou spécialistes de son choix.

A l'égard de ces entrepreneurs et spécialistes, la

Société Anonyme des Habitations à Bon Marché de l'Agglomération Bruxelloise sera réputée maître de l'ouvrage.

La Société Anonyme des Habitations à Bon Marché de l'Agglomération Bruxelloise vendant des éléments qui sont à construire ou, s'ils sont en construction, à parachever soit totalement, soit partiellement, comme il vient d'être défini, il est nécessaire pour éviter beaucoup de difficultés, que les réceptions des ouvrages qu'elle doit faire avec les entrepreneurs et spécialistes choisis par elle, coïncident avec les livraisons-agréations qu'elle doit faire avec ses acquéreurs.

Il y a lieu de remarquer que le complexe "Building Brabançonne" est composé de deux éléments bien distincts.

L'un de ces éléments est privatif. Il ne concerne que la Société Anonyme des Habitations à Bon Marché de l'Agglomération Bruxelloise d'une part, et d'autre part le propriétaire de l'élément privatif.

La livraison agréation de l'élément privatif se fera uniquement entre la Société Anonyme et le propriétaire de l'élément privatif.

L'autre élément est collectif. Il s'agit de parties communes générales ou spéciales des constructions et des différents appareils. La livraison de cet élément collectif a lieu entre la Société Anonyme des Habitations à Bon Marché de l'Agglomération Bruxelloise d'une part et d'autre

tre part les délégués soit de l'ensemble des copropriétaires du complexe "Building Brabançonne" s'il s'agit des parties communes générales, soit de l'ensemble des copropriétaires d'un ou plusieurs groupes, s'il s'agit des parties communes spéciales.

Ces délégués de l'ensemble des copropriétaires seront désignés par l'assemblée générale ou par l'assemblée spéciale, convoquée et délibérant comme il est prévu au règlement de copropriété annexé au présent acte, et statuant à la simple majorité des voix.

L'assemblée générale ou spéciale donnera à ses délégués les pouvoirs nécessaires pour agréer les travaux et ouvrages au nom de tous les copropriétaires des parties communes générales ou spéciales.

Qu'il s'agisse de livraison d'un élément privatif ou des parties communes générales ou spéciales, il sera procédé comme suit:

Dès l'achèvement de l'ouvrage, la Société Anonyme des Habitations à Bon Marché de l'Agglomération Bruxelloise en avisera, soit l'acquéreur, soit le plus âgé des copropriétaires ou le gérant, lequel convoquera les copropriétaires à une assemblée générale et/ou spéciale ayant pour ordre du jour de désigner les délégués chargés d'agréer les parties communes générales et/ou spéciales et de leur donner les pouvoirs nécessaires à cette fin.

Il sera ensuite procédé à la livraison.

Il en sera dressé procès-verbal en triple exemplaire. Chacun des exemplaires sera signé par la Société Anonyme des Habitations à Bon Marché de l'Agglomération Bruxelloise par l'architecte du complexe et par le copropriétaire, s'il s'agit d'un élément privatif, ou par les délégués des copropriétaires, s'il s'agit des parties communes générales et/ou spéciales. La Société Anonyme des Habitations à Bon Marché de l'Agglomération Bruxelloise, l'architecte et le copropriétaire ou les délégués des copropriétaires recevront chacun un exemplaire de ce procès-verbal.

S'il résulte du procès-verbal que l'oeuvre est conforme, l'agrément sera définitive.

Si, au contraire, il y a des réserves, elles seront libellées clairement et le nécessaire devra être fait immédiatement pour mettre l'ouvrage en l'état nécessaire pour qu'il puisse être agréé.

La Société Anonyme des Habitations à Bon Marché de l'Agglomération Bruxelloise aura soin de faire assister à ces opérations les entrepreneurs qui auront effectué les travaux, de manière à mettre ces derniers en cause si le travail n'avait pas été effectué suivant les règles de l'art de bâtir ou conformément aux dispositions du cahier des charges.

La Société Anonyme des Habitations à Bon Marché de l'

Agglomération Bruxelloise aura soin de ne pas réceptionner les travaux avec les entrepreneurs les exécutant avant d'avoir l'agrément de ces travaux ou ouvrages par l'architecte.

Ne construisant pas elle-même, la Société Anonyme des Habitations à Bon Marché de l'Agglomération Bruxelloise, maître de l'ouvrage à l'égard des entrepreneurs exécutant les travaux, bénéficie à l'égard de ces derniers des droits et garanties accordés par la loi, aux maîtres de l'ouvrage à l'égard des entrepreneurs avec lesquels elle traite. Mais comme l'exécution de ces constructions intéresse tout particulièrement les acquéreurs des biens privatifs envers lesquels la Société Anonyme des Habitations à Bon Marché de l'Agglomération Bruxelloise a pris l'engagement de livraison, il est convenu que si les garanties données par le contrat d'entreprise sont supérieures à celles données par le contrat de vente, les acquéreurs de la Société Anonyme en bénéficient. La Société Anonyme des Habitations à Bon Marché de l'Agglomération Bruxelloise est tout à fait d'accord sur l'octroi de ces garanties à ses acquéreurs.

Les acquéreurs pourront, en conséquence, par l'intermédiaire de l'architecte prénommé, suivre les travaux de construction, et feront durant l'exécution de ceux-ci toutes observations qu'ils jugeront utiles de présenter.

Suivant ainsi, pas à pas, par le truchement de l'ar-

chitecte, l'exécution des travaux, l'acquéreur possède le contrôle permanent de l'oeuvre. Il en résultera, suivant toute vraisemblance, que le bien vendu sera, à l'époque fixée pour sa livraison, conforme à ce qui aura été convenu lors de la signature du compromis ou de l'acte authentique de vente.

Les règles suivantes régissent les rapports ainsi juridiquement définis entre la Société Anonyme des Habitations à Bon Marché de l'Agglomération Bruxelloise et ses acquéreurs.

Toutefois, en cas de vente de biens privatifs entièrement terminés, clefs sur portes, tout ce qui concerne la réception des travaux ci-avant prévue ne sera pas d'application.

Section II.

DUREE DES TRAVAUX.

Les travaux seront terminés pour le trente novembre mil neuf cent cinquante six.

En cas de force majeure ou de cas fortuit, parmi lesquels conventionnellement la grève, le lock-out, la guerre et les troubles politiques ou sociaux, les pluies persistantes, les gelées et autres événements indépendants de la venderesse, le délai d'achèvement sera reculé du nombre de jours perdus par suite de ces événements ou circonstances.

Pour établir le nombre de jours perdus et la cause du retard, il sera tenu au bureau du chantier un livre indiquant les jours perdus et les causes du retard. Ce livre pourra être consulté à tout moment par les copropriétaires qui pourront y consigner leurs observations.

Ce livre fera foi à l'égard des acquéreurs.

Il sera visé chaque mois par l'architecte du complexe "Building Brabançonne".

Section III

Le prix est établi sur la base des salaires, charges sociales, prix des matériaux et des transports en vigueur au jour de la signature des présentes.

Toute variation de l'un quelconque de ces facteurs entraînera ipso facto une variation proportionnelle du prix de vente.

A cet effet et dans le but de faciliter les décomptes éventuels, il est admis la décomposition forfaitaire suivante de ce prix de vente.

- Quarante cinq pour cent de main d'oeuvre.

- Cinquante cinq pour cent de matériaux.

La main-d'oeuvre variera en fonction du salaire réel, (salaire de base plus charges sociales) de l'ouvrier maçon.

La variation de la part des matériaux s'établira à concurrence de:

-Quinze pour cent suivant la fluctuation des prix du ciment P.A.N.

-Sept pour cent suivant fluctuation du prix des briques Rynvorm.

-Dix neuf pour cent suivant fluctuation des prix des pierres blanches.

-Vingt six pour cent suivant fluctuation du prix des aciers.

-Vingt pour cent suivant fluctuation du prix des bois.

-Dix pour cent suivant fluctuation du prix du gravier.

-Trois pour cent suivant fluctuation du prix des pierres bleues.

Ces variations seront majorées de dix pour cent pour frais généraux.

Ces dispositions ne concernent évidemment que le gros oeuvre.

En ce qui concerne le parachèvement, les factures des sous-traitants relatives à ces fluctuations seront purement et simplement portées en compte, majorées de dix pour cent en couverture des frais généraux.

La présente section n'est pas d'application quand il s'agit de vente d'un bien privatif entièrement terminé, clefs sur portes.

Section IV.

PAIEMENT DU PRIX.

Sauf convention contraire, le paiement du prix sera effectué comme suit:

1.- En cas de vente clefs sur portes:

a) à concurrence de quinze pour cent à la signature du compromis de vente.

b) à concurrence de trente-cinq pour cent à la signature de l'acte authentique.

c) à concurrence de quinze pour cent à la coulée du béton du hourdis du plancher du premier étage.

d) à concurrence de quinze pour cent à la mise sous toit du complexe.

e) à concurrence de dix pour cent à la pose des tuyauteries du chauffage, de la plomberie et des tubages d'électricité dans le bien privatif.

f) à concurrence de cinq pour cent à l'achèvement des menuiseries dans le bien privatif.

g) à concurrence de cinq pour cent à la livraison de la partie privative.

Toutefois, si, au moment de la vente, le bien privatif était entièrement terminé, la totalité du prix serait payé comptant.

2.- En cas de vente du gros-oeuvre sans parachèvement.

a) à concurrence de quinze pour cent à la signature du compromis de vente.

b) à concurrence de trente-cinq pour cent à la signa-

ture de l'acte authentique.

c) à concurrence de quinze pour cent à la coulée du béton du hourdis du plancher du premier étage.

d) à concurrence de trente-cinq pour cent à la mise sous toit du complexe.

Section V.

MODE DE PAIEMENT.

Tous les paiements devront se faire au crédit du compte de la Société Anonyme des Habitations à Bon Marché de l'Agglomération Bruxelloise chez la Société Nationale des Habitations à Bon Marché de Bruxelles.

Section VI.

INDEMNITE DUE POUR RETARD NON JUSTIFIE DANS LES TRAVAUX.

En cas de retard non justifié, les dommages-intérêts seront l'équivalent de l'intérêt au taux de six et demi pour cent l'an des sommes qui auraient été versées par l'acquéreur.

Ils seront dûs après mise en demeure par exploit d'huissier.

Section VII.

INTERETS POUR RETARD DANS LES PAIEMENTS.

Tous les paiements devront être effectués par les acquéreurs sur la demande qui leur en sera faite par la Société Anonyme des Habitations à Bon Marché de l'Aggloméra-

tion Bruxelloise.

A défaut de paiement dans la huitaine de l'avis de paiement délivré par la dite Société, il sera dû de plein droit et sans mise en demeure, un intérêt au taux de six et demi pour cent l'an, net d'impôts et de toutes retenues mis ou à mettre.

Pour sûreté et garantie du prix, de trois années d'intérêts au taux de six et demi pour cent l'an, privilégié par la loi, et pour la parfaite exécution des obligations contractées par les acquéreurs, il sera pris inscription d'office lors de la transcription de l'acte de vente.

Si l'acquéreur désirait contracter un emprunt sous forme de prêt hypothécaire et d'ouverture de crédit, en affectant en hypothèque le bien acquis par lui, il pourra le faire, à condition:

- 1.- Que les fonds empruntés servent exclusivement au paiement du prix de vente dû à la venderesse.
- 2.- Que la somme empruntée soit suffisante pour former avec les versements déjà effectués par l'acquéreur le montant intégral du prix.
- 3.- Qu'il soit donné délégation par le prêteur à la Société Anonyme des Habitations à Bon Marché de l'Agglomération Bruxelloise, pour toucher directement sur sa propre quittance, le montant des sommes empruntées.

Dans ce cas, la venderesse consentira à céder son rang

d'inscription et à renoncer à son action résolutoire vis-à-vis du prêteur.

S'il arrivait qu'un acquéreur remette en paiement de son dû des effets acceptés, négociables, cette remise d'effets ne constituera pas un paiement libératoire avant le paiement effectif de l'effet, lequel sera considéré uniquement, depuis sa remise jusqu'au paiement, comme garantie et un moyen de crédit aux frais de l'acquéreur.

Section VIII.

FRAIS D'ACTE.

Ces frais seront à charge de l'acquéreur.

Ils comportent:

1.- Les frais de vente.

a) Droits d'enregistrement au profit de l'Etat: onze pour cent et quatre et demi pour cent, ou un et demi pour cent, tel qu'il est dit ci-avant sous section I du présent chapitre.

b) Timbres de la minute, de la grosse, de l'expédition, les droits de rôles, frais de transcription au bureau des hypothèques et de l'inscription d'office et autres de conservation, fixés par provision à sept cent cinquante francs.

c) Les honoraires du notaire suivant tarif légal réduit de moitié.

2.- La quote-part de l'acquéreur dans les frais de l'acte de base, constituant une charge commune et répartis comme

tels, et fixés à deux mille francs pour les appartements et à trois cents francs par garage.

3.- Les frais et honoraires de l'acte de quittance-mainlevée et radiation de l'inscription d'office, à calculer sur le montant du prix, garanti par l'inscription, sont d'environ huit francs par mille francs.

CHAPITRE IX.

STATUT IMMOBILIER.

La Société Anonyme des Habitations à Bon Marché de l'Agglomération Bruxelloise a fait établir un règlement général de copropriété destiné à régir le complexe "Building Brabançonne" dont elle déclare opérer la division en divers biens privatifs ci-avant décrits, qu'elle se propose d'aliéner.

La création juridique de ces divers biens privatifs, fait naître des parties communes générales ou spéciales, inséparablement unies à ces différents fonds distincts.

Ces parties communes sont divisées tel qu'il est dit ci-avant. Elles sont attribuées à chacune de ces propriétés distinctes ou dépendantes de ces propriétés en quote-parts idéales, comme il est fixé au présent acte.

DONT ACTE:

Fait et passé à Bruxelles, en l'Etude, 50, Avenue des Arts. Lecture faite, la comparante, représentée comme dit est, et le notaire ont signé. (Suivent les signatures).

Enregistré le premier août 1955 à Bruxelles, Actes
Civils et Successions IV, vol. 1139, fol. 36 case 19, r8-
les quarante quatre, renvois trois. Reçu: quarante francs
Le Receveur (signé) Denys.