

prorogation fera l'objet d'un écrit distinct signé par la société anonyme "Horizon Promotion" et l'acquéreur.

Ne sont pas considérés comme jours ouvrables, les jours pendant lesquels les intempéries ont eu, directement ou indirectement pour effet de rendre le travail impossible pendant quatre heures au moins; les samedis, dimanches et jours fériés légaux; les jours de vacances annuelles payés.

5. INDEMNITE POUR RETARD.

En cas de retard d'exécution ou de livraison imputable à la société anonyme "Horizon Promotion" l'indemnité à payer par elle à l'acquéreur est fixée à cinq cents francs par jour, montant correspondant au loyer normal que l'acquéreur pourrait escompte de la location de son appartement et garage ou partie privative.

Cette indemnité ne sera toutefois due, s'il échet, que pour la période postérieure à la mise en demeure par lettre recommandée, que l'acquéreur aura adressée à la société anonyme "Horizon Promotion" et à la condition que le retard soit non justifié.

6. RECEPTIONS.

La société anonyme "Horizon Promotion" vend les éléments qui sont à construire ou, s'ils sont en construction, à parachever, soit totalement, soit partiellement, comme il est dit ci-dessus.

Elle confiera l'exécution de certains travaux de constructions à des entrepreneurs ou à des spécialistes de son choix.

Pour éviter des difficultés, il est nécessaires que les réceptions des ouvrages qu'elle a à faire avec les entrepreneurs et spécialistes, choisis par elle, coïncident avec les livraisons-agrégations qu'elle a à faire avec ses acquéreurs.

Il y aura lieu de remarquer que l'immeuble est composé de deux éléments biens distincts.

L'un de ces éléments est privatif, il ne concerne que la société anonyme "Horizon Promotion" d'une part et d'autre part, les propriétaires de l'élément privatif. La réception de l'élément privatif se fera exclusivement entre la société anonyme "Horizon Promotion" et le propriétaire de l'élément privatif.

L'autre élément est collectif, il s'agit des parties communes des constructions et des appareils communs.

La livraison de cet élément collectif a lieu entre la société anonyme "Horizon Promotion" d'une part et le délégué de l'ensemble des copropriétaires de l'immeuble d'autre part. Ce délégué de l'ensemble des copropriétaires sera désigné par l'assemblée générale, 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 donnera à ce délégué les pouvoirs nécessaires pour agréer les travaux et ouvrages au nom de tous les copropriétaires.

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

Dès l'achèvement de l'ouvrage, la société anonyme "Horizon Promotion" en avisera:

1) l'acquéreur en ce qui concerne la réception des parties privatives acquises par lui.

2) les copropriétaires de l'immeuble, en ce qui concerne la réception des parties communes de l'immeuble. En même temps, elle convoquera les copropriétaires à une assemblée générale, ayant pour ordre du jour de désigner le délégué, chargé de réceptionner les parties communes et de lui donner les pouvoirs nécessaires à cette fin, et de désigner, s'il y a lieu, un expert pour assister le délégué des copropriétaires, lors de ladite réception; le mandat ainsi conféré au délégué des copropriétaires et à l'expert devra être irrévocable, sauf pour des motifs graves.

Le délégué des copropriétaires et l'expert devant éventuellement l'assister, seront désignés à la majorité simple des présences, l'assemblée générale émettant un vote valable quel que soit le nombre de quotités représentées.

Dans un délai de huit jours de sa nomination, le délégué en avertira, par lettre recommandée, la société anonyme "Horizon Promotion" et lui communiquera, s'il en a été désigné un, le nom de l'expert qui l'assistera pour la réception des parties communes.

a) réception provisoire:

Les travaux qui sont retrouvés en état de réception provisoire sont présumés, jusqu'à la preuve du contraire, avoir été à la date d'achèvement réel qu'a indiqué la société anonyme "Horizon Promotion".

Les travaux sont en état d'être reçus provisoirement lorsqu'ils sont dans leur ensemble terminés, nonobstant des imperfections mineures réparables durant le délai de garantie, et que le bien est en état d'être utilisé conformément à sa destination.

S'il s'agit d'un immeuble dont les parties privatives sont desservies par des parties communes spéciales, seront considérées comme en état d'être utilisées conformément à leur destination, les parties privatives ayant atteint ce stade d'achèvement et dont les parties communes spéciales les desservant auront atteint le même stade d'achèvement et ce, indépendamment de l'état de parachèvement des autres parties communes spéciales de l'immeuble.

Ne peuvent faire, en outre, obstacle à la réception provisoire:

- les retouches éventuelles à faire aux peintures, enduits, plafonnages, tapissages, carrelages, parquets, etcetera...
- les essais à effectuer à l'ascenseur et installations de chauffage ;
- les menus travaux encore à exécuter.

La date de la réception provisoire constitue l'origine de la responsabilité décennale, dont question à la rubrique "responsabilité du constructeur" ci-après.

1) réception provisoire des parties privatives.

La réception provisoire des parties privatives sera effectuée contradictoirement entre la société de personnes à responsabilité limitée "Horizon Promotion" et l'acquéreur. Seul un acte écrit et contradictoire des parties fera la preuve de la réception provisoire de

l'appartement, ou autre partie privative.

Le refus éventuel de l'acquéreur à procéder à la réception ou d'accepter la réception devra être notifié avec ses motifs, par une lettre recommandée à la poste et adressée à la société anonyme "Horizon Promotion".

Lorsque le refus motivé de procéder à la réception ou d'accepter la réception a été notifié, endéans les huit jours et avant toute prise de possession, à la société anonyme "Horizon Promotion" celle-ci peut, soit admettre les motifs du refus et demander une nouvelle fois la réception, après avoir procédé aux travaux de réfection demandés, soit solliciter, à l'amiable ou à défaut en justice, la nomination d'un expert chargé de constater la réalité ou l'inexistence des motifs du refus de réception et de fixer le coût éventuel des travaux de réfection.

Toutefois et sauf preuve contraire, si l'acquéreur occupe ou utilise le bien avant la réception provisoire, il est présumé avoir accepté tacitement cette réception provisoire.

L'acquéreur est également présumé accepter la réception provisoire de ses parties privatives, s'il laisse sans suite la requête écrite de la société anonyme "Horizon Promotion" d'effectuer ladite réception à une date déterminée et si, dans les quinze jours qui suivent la sommation que le vendeur lui en a faite, par exploit d'huissier, il omet de comparaître à la date fixée dans cet exploit, aux fins de réception.

2) réception provisoire des parties communes:

Dans les quinze jours, après que la société anonyme "Horizon Promotion" aura informé, par lettre recommandée, les copropriétaires que les parties communes sont en état d'être réceptionnées, la réception provisoire des parties communes sera effectuée contradictoirement entre la société anonyme "Horizon Promotion" et le délégué, désigné par la première assemblée générale des copropriétaires, qui pourra se faire assister en la circonstance d'un ou de plusieurs experts, choisis dans ou en dehors et aux frais de la copropriété. Seul un acte écrit et contradictoire des parties fera la preuve de la réception provisoire des parties communes.

Le refus éventuel des mandataires de la copropriété de procéder à la réception des parties communes, ou d'accepter cette réception, devra être notifiée, avec ses motifs, par une lettre recommandée à la poste et adressée à la société anonyme "Horizon Promotion".

Lorsque le refus motivé de procéder à la réception provisoire des parties communes ou d'accepter cette réception, a été notifié à la société anonyme "Horizon Promotion". celle-ci peut, soit admettre les motifs du refus, et demander une nouvelle fois la réception, après avoir procédé aux travaux de réfection demandés, soit solliciter, à l'amiable ou à défaut en justice, la nomination d'un expert, chargé de constater la réalité ou l'inexistence des motifs du refus de réception et de fixer le coût éventuel des travaux de réfection.

Si le mandataire désigné omet de comparaître dans un

délai de quinze jours à dater de la signification d'un exploit d'huissier, requérant sa présence à la réception provisoire, le Tribunal de Première Instance de Bruxelles statuera sur la réception à la requête de la partie la plus diligente.

Au cas où l'expert désigné par la communauté refuse de comparaître ou se trouve dans l'impossibilité de le faire, il sera pourvu à son remplacement, dans les dix jours. Dans le cas de non remplacement, dans le même délai, la réception se fera par le délégué des copropriétaires seul.

Les frais de la sommation du constat et de la signification sont à charge de la communauté.

Si, au moment de la réception provisoire des parties communes, la société anonyme "Horizon Promotion" est encore copropriétaire d'une partie de l'immeuble qu'elle présente aux fins de réception, elle n'exercera aucun des droits qui l'attachent à la copropriété, lors de la réception des parties communes du bien.

S'il s'agit d'un immeuble dont les parties privatives sont desservies par des parties communes spéciales, la société anonyme "Horizon Promotion" pourra requérir la réception provisoire des dites parties communes spéciales en procédant comme il est dit ci-dessus.

b) réception définitive :

1) réception définitive des parties communes:

La réception définitive des parties communes, en ce compris les accès, de telle sorte qu'une habitabilité normale soit assurée, aura lieu au moins un an après leur réception provisoire, et à la première requête de l'une ou l'autre des parties intéressées. Elle sera effectuée contradictoirement entre la société anonyme "Horizon Promotion" et le délégué des copropriétaires, désigné, comme dit ci-dessus qui pourra se faire assister en la circonstance d'un ou de plusieurs experts, désignés comme ci-dessus.

Seul un acte écrit et contradictoire des parties fera preuve de la réception définitive des parties communes.

Le refus éventuel du mandataire de la copropriété de procéder à la réception, ou d'accepter cette réception, devra être notifié, avec ses motifs, par une lettre recommandée et adressée à la société anonyme "Horizon Promotion".

Lorsque le refus motivé de procéder à la réception a été notifié à la société anonyme "Horizon Promotion", celle-ci peut, soit admettre les motifs du refus et demander une nouvelle fois la réception après avoir procédé aux travaux de réfection qui lui ont été demandés, soit solliciter, à l'amiable ou à défaut en justice, la nomination d'un expert, chargé de constater la réalité ou l'inexistence des motifs du refus de réception et de fixer le coût éventuel des travaux de réfection.

A défaut de comparution du mandataire ou de l'expert dans les délais et sous les conditions prévues pour la réception provisoire, il sera procédé à la réception définitive dans les mêmes conditions et en suivant les mêmes procédures que celles prévues dans ces éventualités

pour la réception provisoire.

Si, au moment de la réception définitive des parties communes, la société anonyme "Horizon Promotion" est encore propriétaire d'une partie de l'immeuble qu'elle présente aux fins de réception, elle n'exercera aucun des droits qui s'attachent à la copropriété, lors de la réception des parties communes du bien.

2) réception définitive des parties privatives:

La réception définitive des parties privatives faisant l'objet du présent acte de base aura lieu au plus tôt un an après leur réception provisoire, et à la première requête d'une des parties intéressées, et pour autant qu'il ait déjà été procédé à la réception définitive des parties communes, tel que précisé sous 1) ci-dessus. Elle sera effectuée contradictoirement entre la société anonyme "Horizon Promotion", l'architecte et l'acquéreur. Seul un acte écrit et contradictoire des parties fera la preuve de la réception définitive de l'appartement.

Le refus éventuel de l'acquéreur de procéder à la réception ou d'accepter la réception devra être notifié avec ses motifs, par une lettre recommandée à la poste et adressée au vendeur.

Lorsque ce refus motivé a été notifié à la société anonyme "Horizon Promotion" celle-ci peut, soit admettre les motifs du refus et demander une nouvelle fois la réception, après avoir procédé aux travaux de réfection demandés, soit solliciter à l'amiable ou à défaut en justice, la nomination d'un expert, chargé de constater la réalité ou l'inexistence des motifs du refus de réception et de fixer le coût éventuel des travaux de réfection.

L'acquéreur est toujours présumé accepter la réception définitive de ses parties privatives, s'il laisse sans suite la requête écrite de la société anonyme "Horizon Promotion" d'effectuer la réception à une date déterminée et si, dans les quinze jours qui suivent la sommation que le vendeur lui en aura faite par exploit d'huissier, il omet de comparaître à la date fixée dans cet exploit, aux fins de réception.

Après la réception définitive, la responsabilité du vendeur ne peut plus être engagée, que sur pied des articles 1792 et 2270 du code civil, relatifs à la responsabilité décennale.

Il ne sera dû aucune indemnité ou dédommagement généralement quelconques pour troubles de jouissance ou autres inconvénients pouvant résulter des travaux de réparation que le vendeur serait amené à exécuter ou à faire exécuter durant la période couverte par la garantie décennale.

7. GARANTIE

L'entrepreneur déclare ne pas répondre relativement à la nature et à l'importance des travaux dont il est chargé, aux conditions de l'arrêté-loi du trois février mil neuf cent quarante-sept, organisant l'agrégation des entrepreneurs.

Il s'engage dès lors à délivrer au maître de l'ouvrage, dans les trente jours de la conclusion du

présent contrat d'entreprise, une attestation faisant la preuve qu'une banque établie en Belgique, une institution publique de crédit ou un organisme soumis au contrôle des entreprises de prêts hypothécaires, conformément à l'arrêté royal numéro 225 du sept janvier mil neuf cent trente-six, reglementant les prêts hypothécaires et organisant le contrôle des entreprises de prêts hypothécaires, s'engage à tant que caution solidaire de l'entrepreneur envers le maître de l'ouvrage à payer les sommes nécessaires à l'achèvement du bâtiment.

L'engagement de la caution prend fin à la réception provisoire de l'ouvrage.

8. RESPONSABILITE DU CONSTRUCTEUR.

La société anonyme "Horizon Promotion" est solidairement responsable avec l'architecte et les entrepreneurs, des vices dont ceux-ci répondent après réception, en vertu des articles 1792 et 2270 du code civil.

La garantie due par la société anonyme "Horizon Promotion" en vertu de l'alinéa précédent, bénéficie aux copropriétaires successifs de l'appartement ou autre partie privative. L'action ne peut néanmoins être exercée que contre le vendeur originaire.

L'acquéreur sera propriétaire des constructions à ériger au fur et à mesure de la mise en oeuvre des matériaux et de leur incorporation au sol ou à l'immeuble en construction, le transfert des risques visés par les articles 1788 et 1789 du code civil ne s'opérant toutefois qu'à la réception provisoire des travaux.

Si l'acquéreur impose au vendeur des matériaux d'une qualité, origine ou type déterminé et ce, en dépit de ses réserves écrites et motivées, le vendeur est déchargé de toute responsabilité du fait des défauts ayant pour origine le choix dudit procédé, à condition qu'aucune faute ne soit mise en oeuvre en puisse lui être reprochée.

Pour être valables, les communications de l'acquéreur relatives à l'exécution des travaux devront être faites par écrit au vendeur.

Celui-ci peut toutefois apporter la preuve des modifications éventuellement ordonnées par l'acquéreur par toutes autres voies de droit.

9. PRISE EN CHARGE.

Les frais de communauté seront supportés par chaque copropriétaire, dès la mise en service des appareillages communs.

Le fait que le propriétaire de l'appartement ou autre partie privative ne l'occupe pas ou qu'il ne trouve pas de locataire, ne le dispense pas de supporter la quote-part qui incombant dans les frais de communauté ou de gérance.

En outre, si par suite de circonstances atmosphériques, l'immeuble ou certains locaux devaient être chauffés, à régime plein ou réduit, avant la date de livraison, le coût de ce chauffage incombera, à titre de charges communes, aux copropriétaires d'appartements, ou autres parties privatives, en proportion de leurs droits dans la propriété des choses communes et non en fonction

des indications des compteurs de consommation. Ces derniers ne seront mis en état de fonctionnement qu'à compter du jour où la société anonyme "Horizon Promotion" en prendra la décision; toute consommation antérieure à l'ouverture des compteurs de consommation sera considérée comme charge commune, à répartir en proportion des droits dans la copropriété.

CHAPITRE CINQ

REGLEMENT GENERAL DE COPROPRIETE.

La société anonyme "Horizon Promotion" a fait établir un règlement général de copropriété, destiné à régir le complexe immobilier, faisant l'objet du présent acte de base.

Ce règlement général de copropriété fait partie intégrante du présent acte de base, avec lequel il sera transcrit au bureau des hypothèques compétent.

Il comporte deux parties: le statut réel et le règlement d'ordre intérieur.

Le statut réel ne peut être modifié que par l'assemblée générale de tous les copropriétaires de l'immeuble, sans distinction, statuant à l'unanimité des dixmille voix attachées à l'ensemble du dit immeuble.

Les modifications au statut réel doivent être constatées par acte notarié, soumis à la transcription.

Le règlement d'ordre intérieur peut être modifié, en suivant les formalités et à la majorité qu'il indique.

Les modifications ne doivent pas être constatées par acte notarié.

Elles résultent des délibérations régulières des assemblées générales et elles sont consignées dans le livre des procès-verbaux des assemblées générales.

Tous actes translatifs ou déclaratifs de propriété ou de jouissance, et même les baux et autres concessions de jouissance, devront contenir la mention expresse que le nouvel intéressé a connaissance de l'acte de base et plus spécialement du règlement de copropriété qui s'y trouve annexé et qu'il est subrogé dans tous les droits et dans toutes les obligations qui en résultent.

Un exemplaire de ce règlement de copropriété a été signé "ne varietur" par les comparantes et le notaire et demeurera ci-annexé.

CHAPITRE SIX

DIVERS

1. FRAIS DU PRESENT ACTE DE BASE.

La quote-part des acquéreurs dans les frais de l'acte de base et ses annexes, constituant une charge commune et répartie comme telle, est fixée forfaitairement à seize mille francs par appartement ou bureau et trois mille francs par garage simple et cinq mille francs par garage double.

2. ARBITRAGE.

Tout différend pouvant surgir relativement au présent acte de base, ainsi qu'à ses annexes, son interprétation ou son exécution, sera soumis à un arbitre, choisi de commun accord ou, à défaut d'accord, nommé par Monsieur le Président du Tribunal de Première Instance de Bruxelles, à

la requête de la partie la plus diligente.

Cet arbitre aura les pouvoirs d'amiable compositeur, dispensé de suivre les règles de droit et de la procédure. Il jugera en équité.

Ses décisions seront souveraines et sans appel et exécutées par les parties, sans appel, ni recours quelconques.

3. DISPENSE D'INSCRIPTION D'OFFICE.

Monsieur le conservateur des hypothèques est formellement dispensé de prendre inscription d'office, en vertu des présentes.

4. ELECTION DE DOMICILE.

Les comparantes font élection de domicile en leurs sièges sociaux respectifs susindiqués.

5. PROCURATION.

1. la société anonyme "Horizon Promotion", représentée comme dit est, déclare par les présentes donner tous pouvoirs et mandats nécessaires à:

- 1) Monsieur Lanfranco TRIVELLIN, prénommé,
- 2) Madame Marie Elisabeth DEWILDE, prénommée.

Avec pouvoir d'agir séparément.

Pour la représenter valablement lors de la signature des actes de vente et notamment fixer les prix, charges et conditions, fixer les époques d'entrée en jouissance, donner quittance des prix avec ou sans subrogation, dispenser le conservateur des hypothèques de prendre inscription d'office et généralement faire tout ce qui sera nécessaire ou utile, promettant ratification au besoin.

2. Dans le cas où un local-compteur ou toute autre partie commune de l'immeuble serait donné à bail emphytéotique, les futurs acquéreurs d'une partie privative quelconque du présent immeuble donnent procuration à la société anonyme "Horizon Promotion" comparante, par le seul fait de la signature de leur acte d'achat, pour signer en leur lieu et place le bail emphytéotique à intervenir.

6. CAHIER DES CHARGES.

Tant que l'immeuble ne sera entièrement construit et chaque élément privatif entièrement achevé, les acquéreurs signeront un cahier des charges dont un exemplaire signé leur sera remis.

DONT ACTE.

Fait et passé, date et lieu que dessus.

Et lecture faite, la comparante a signé avec nous, notaire.

Suivent les signatures.

Enregistré treize rôles deux renvois au 5e bureau de l'Enregistrement de Bruxelles le dix-neuf mai 1900 nonante-eux vol. 109 folio 12 case 20 Reçu sept cent cinquante francs, Le Receveur a.i. (signé) B. Muller.