

Le parc est la partie qui entoure les différents immeubles.

Le plan en a été dressé par l'architecte des jardins.

Ce plan sera remis au gérant de l'immeuble avec l'indication des plantations qui doivent y figurer à la remise du parc. Un exemplaire sera déposé ultérieurement au rang des minutes du notaire instrumentant.

Aucune modification ne pourra être apportée au plan ainsi établi sans l'autorisation de la société "Groupe Urbanisme".

Article 80.- Usage du parc.

Il est rappelé ici ce qui est dit au sujet de l'usage du parc dans l'acte de base ci-avant.

Article 81.- Plantations.

Il est rappelé ici ce qui est dit dans l'acte de base au sujet des plantations.

Article 82.- Gardien - Jardinier.

Dès que les trois pavillons objet du présent acte seront occupés, il sera désigné obligatoirement un gardien-jardinier qui aura l'entretien et la bonne conservation de l'ensemble des plantations à charge. Ce gardien sera sous l'autorité du gérant. Ses émoluments seront fixés et répartis entre les différents pavillons constituant l'ensemble urbanistique.

Article 83.- Police.

a) Le gérant a la police du parc. Il a le gardien-jardinier pour faire respecter les instructions qu'il donnerait pour la bonne conservation du parc.

b) Le parc est mis sous la protection de l'en-

semble des propriétaires. Les infractions seront frappées des sanctions qui seront fixées par le Comité de gestion du parc.

c) Règlement du parc.

Un règlement du parc sera rédigé par le comité de gestion. Ce règlement devra être observé par tous les occupants du secteur.

Article 84.- Gérant.

Il est rappelé ici ce qui est dit au sujet du gérant dans l'acte de base dont question ci-avant.

Section XIII.

Parking.

Article 85.- Usage.

Les voitures devront être garées dans les endroits prévus à cet effet. Le parking ne peut être occupé en permanence.

Section XIV.

Dispositions générales.

Article 86.- Litiges.

En cas de désaccord entre copropriétaires et le gérant, le litige sera tranché par l'assemblée générale s'il n'a pu être aplani par le conseil de gérance.

Tout différend entre copropriétaires au sujet du présent règlement général de copropriété sera soumis à un arbitre choisi de commun accord par les parties alors en cause et à défaut d'accord, 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 du droit et de la procédure et autorisé à juger en équité.

Ses décisions seront rendues en dernier ressort et exécutoires entre les parties sans recours quelconque.

Les demandes en paiement des provisions ou sommes dues pour les dépenses communes seront soumises au Tribunaux compétents.

Signé "ne varietur" par le notaire et la comparante.

Fait à Bruxelles, le 22 septembre 1966.

(signé)

Lizzy Janssen.

(signé)

Albert Richir.

Enregistré :

quarante-quatre rôles,

sans renvoi,

au deuxième bureau des actes civils et successions à Saint-Gilles,

le vingt-trois septembre mil neuf cent soixante-six,

volume 6,

folio 41,

case 12.

Reçu :

cent francs

(100)

Le Receveur,

(signé)

F. Camby.

Annexe.Description des matériaux employés pour le gros œuvre des parties privatives et communes.1. Terrassement.

Les terrassements comprennent tous les travaux de déblai en butte et en profondeur, ainsi que les rigoles de fondation.

Les terres en excédent seront évacuées.

2. Fondations.

Le mode de fondation est fonction de la nature du terrain.

3. Superstructure.

a) Ossature : L'ossature est exécutée en béton armé.

b) Maçonnerie : Sous-sol et toiture : blocs de béton mixte ou briques Boerkens (faces vues rejoignées).

- Maçonnerie en élévation :

Murs extérieurs : les blocs de béton mixte hydrofugés, terre cuite alvéolée ou briques Durisol ou similaire seront revêtus sur la face extérieure d'éléments préfabriqués en quartz de 5 cm. d'épaisseur environ.

- Les cloisons doubles mitoyennes entre appartements seront exécutées en briques de 7cm. ou en panneaux de plâtre pur autoclavé, séparés par un panneau isolant.

Les cages d'ascenseurs et d'escaliers, les corps de cheminée seront en briques Boerkens.

- Les cloisons d'appartements seront exécutées en panneaux de plâtre pur autoclavé de 7cm. ou en briques de 7cm. suivant décision de l'architecte.

4. Etudes.

Les études nécessaires pour les points 2 et 3a sont confiées à des bureaux d'Ingénieurs-Conseils spécialisés qui surveillent l'exécution des travaux qui en découlent.

Ces études répondent aux prescriptions en la matière de l'Institut Belge de Normalisation.

#### 5. Façades.

a) Quartz : le quartz est utilisé en façade latérale, sur les retours des façades principales ainsi que sur la face extérieure des balcons.

b) Pierre bleue : Seuls les seuils spécifiés au plan sont exécutés en pierre bleue.

c) Grès, schiste, ardoisier, etc... : Le parement inférieur des murs extérieurs du rez-de-chaussée peut être revêtu de grès, de schiste ardoisier ou de tout autre matériau similaire. Le choix est laissé à l'appréciation de l'architecte.

#### 6. Etanchéité.

a) Toitures : L'étanchéité de la toiture-terrasse en béton armé est constituée par un revêtement asphaltique couvrant un béton léger de pente, étendu sur un matériau isolant. Garantie de 10 ans pour les travaux d'étanchéité.

b) Terrasses : Toutes les terrasses sont pourvues d'un carrelage posé sur un revêtement étanche. Garantie de 10 ans sur les travaux d'étanchéité.

c) Galerie et garages : L'étanchéité de la dalle en B.A. couvrant la galerie et les garages est assurée par un revêtement asphaltique ou similaire (garantie 10 ans d'étanchéité.)

d) Bacs à fleurs : L'étanchéité des bacs à fleurs est constituée par un roofing posé sous un béton léger de pente hydrofugé .

e) Murs et voiles en contact avec les terres :

Un cimentage au mortier de sable du Rhin et une double couche de bitume à chaud ou similaire assurent l'étanchéité des murs et des voiles en contact avec les terres.

7. Egoûts.

Les égoûts sont prévus en tuyaux de grès vernissé et en béton vibré ou en asbeste ciment asphalte reposant sur un béton de fondation. Les diamètres des égoûts sont appropriés aux évacuations à assurer. Le réseau des égoûts est complété par des chambres de compensation des mousses, des chambres de visites et un séparateur d'huile (galerie garages).

8. Plomberie.

La plomberie comprend :

a) Les conduites d'adduction, de décharge, de chute et de ventilation, conformes aux prescriptions du règlement d'hygiène publique. Elles sont en acier galvanisé, en cuivre, en plomb, en fonte sanitaire ou en P.V.C. suivant leur destination.

b) La colonne de distribution de gaz répondant aux exigences de la société distributrice.

9. Electricité.

Le courant électrique distribué est de 220 Volts alternatif, sauf indication contraire.

L'installation électrique répond aux prescriptions de la société distributrice, des règlements communaux et de l'Arrêté Royal en la matière.

10. Chauffage.

Le bâtiment est desservi par une centrale de chauffe.

L'installation est conforme aux normes de la

Chambre Syndicale de Chauffage et comprend la distribution d'eau chaude.

#### 11. Menuiseries extérieures.

Tous les châssis extérieurs seront en sapin rouge du Nord 8/4 ou similaire, bon choix, à peindre. Pièces d'appui et rejets d'eau en chêne, teck ou similaire.

Des portes ou volets semi-automatiques sont prévues aux garages.

Des volets sont prévus aux fenêtres du rez-de-chaussée.

#### 12. Enduits.

Un cimentage de mortier au sable du Rhin lissé est prévu en sous-sol dans les locaux vide-poubelles.

#### 13. Vitrerie.

Les vitres sont d'épaisseur proportionnée aux dimensions des châssis. Des vitrages doubles, isolants thermiques et acoustiques, avec matelas d'air déshydraté du type thermopane ou similaire, sont prévus aux portes et fenêtres des livings.

Au rez-de-chaussée, l'entrée principale du bâtiment est fermée par un ensemble en glace trempée claire dans un cadre métallique.

L'aménagement et la décoration des halls d'entrée seront effectués suivant décision de l'Architecte auteur du projet.

#### 14. Revêtement parking et abords.

Les accès et l'aire de parking sont pourvus d'un revêtement en dalles résistant au trafic des véhicules.

Description des matériaux employés pour le parachèvement des parties privatives et communes.

### 15. Ascenseurs.

Le nombre, les arrêts et les charges des ascenseurs sont proportionnés au nombre d'étages du bâtiment qu'ils desservent, du sous-sol au dernier étage.

Les ascenseurs répondent aux prescriptions des règlements en vigueur relatifs à la sécurité des usagers.

Les appels seront sélectifs à la descente, aux boutons d'appels des portes palières.

Les cabines sont du type sans porte ; les portes métalliques palières sont à fermeture semi-automatique.

### 16. Escalier et ferronnerie.

L'escalier intérieur qui dessert le bâtiment, du sous-sol à la toiture, est constitué de marches préfabriquées.

Les garde-corps des terrasses, les mains courantes des escaliers, les grilles de ventilation et d'égoûts sont métalliques.

### 17. Compteurs.

Les frais communaux de placement des compteurs de gaz, d'électricité et d'eau, avec les obligations imposées par les compagnies distributrices sont à charge des acquéreurs. Les compteurs de passage d'eau chaude et d'eau froide sont facturés aux acquéreurs.

### 18. Appareils sanitaires.

La salle de bains est équipée d'une baignoire en tôle émaillée et munie d'un mélangeur bain-douche, d'un porte-savon, d'un lavabo en porcelaine vitrifiée, avec colonne, miroir, étagère et d'un porte-essuie, d'un bidet en porcelaine vitrifiée.

Une armoire à rangement est prévue sauf dans le type I/G et type I.

La toilette comprend un water-closet monobloc en porcelaine vitrifiée, un porte-rouleau ; un lave-mains avec robinet d'eau froide est prévu dans les appartements type III.

#### 19. Equipement des cuisines.

L'équipement des cuisines comprend :

a) un évier en acier inoxydable à une cuvette avec mélangeur.

b) une armoire émaillée sous évier.

c) un porte-savon.

c) une armoire colonne.

#### 20. Chauffage.

Les locaux d'habitation, à l'exception des halls, dégagements et water-closet, sont munis de radiateurs.

Les températures minima, garanties par -10°C extérieur, sont de 20°C pour le living, 22°C pour la salle de bain et 18°C pour les chambres et cuisine.

L'équipement de la centrale thermique étant automatique par sonde extérieure et thermostat, le chauffage peut être utilisé toute l'année par temps frais.

Les salles-de bains et les cuisines sont raccordées à la distribution d'eau chaude.

Chaque radiateur sera muni d'un appareil de mesure permettant d'effectuer le décompte des consommations.

#### 21. Electricité.

L'installation est du type encastré et blindé.

1° - Elle comprend par appartement : un raccor-

dement avec compteur et coffret divisionnaire partageant l'installation en un nombre de circuits suffisant. La fourniture et le raccordement de ce compteur sont à charge du propriétaire.

En outre, chaque appartement dispose :

a) -d'un ouvre-porte automatique avec parlophone, permettant de communiquer avec le hall d'entrée et avec la conciergerie.

b) - d'un tube à vide permettant le raccordement au réseau téléphonique de la R.T.T.

c) - d'une prise pour T.V. Radio AM/FM, une antenne collective étant prévue.

2° - Les parties communes, telles que hall, cave, escalier, séchoir, sont raccordées à un compteur indépendant. Des minuteries avec bouton poussoir lumineux sont prévues dans la cage d'escalier, les halls et dégagements communs.

3° - Les garages et la galerie des garages sont raccordés à un compteur spécial. Une minuterie avec bouton poussoir lumineux est prévue dans la galerie des garages.

4° - Les ascenseurs disposent de leur propre compteur.

#### 22. Prévention anti-incendie.

La prévention anti-incendie du bâtiment répond aux exigences des autorités communales compétentes, en la matière.

#### 23. Menuiseries intérieures.

Portes d'entrée d'appartement, face extérieure à peindre et à moulures appliquées (suivant la décision de l'architecte, auteur de l'ouvrage), la face intérieure et les chambranles à peindre.

Les autres portes sont du type standard et gar-

nitures à peindre.

Les portes intérieures des appartements auront une serrure double à une clef.

Les portes d'entrée des appartements auront une serrure de sécurité à cylindre et 3 clefs plates.

Les portes des caves sont pleines ou à panneaux avec chambranles 2 faces 5/8 x 6 cm.

Une armoire équipée de rayons est prévue dans la salle de bains, sauf dans les type I et I/3.

Au rez-de-chaussée, les châssis en bois sont munis de volets.

Les quincailleries de tout premier choix seront prévues en aluminium éloxé.

Les chambranles des portes des appartements sont métalliques ou en sapin du Nord, indéformables avec entre portes.

Un panneau est prévu pour la fixation des rideaux, persiennes, tentures, galeries.

#### 24. Marbrerie pavement revêtement et enduit

Les tablettes de fenêtres sont en marbre poli, aggloméré de marbre ou similaire, sauf dans la cuisine où il n'y a pas de tablette prévue. Les longueurs de plus de 1 m. 50 sont de deux pièces.

Le hall d'entrée et les halls communs sont pavés en dalles de marbre naturel ou reconstitué.

Pour les locaux d'habitation, les planchers sont constitués des matériaux suivants :

a) Partie résistante : béton armé.

b) Partie isolante :

1° sur le béton armé, une couche de 7 mm. minimum de matériau spécial à pouvoir isolant acoustique.

2° sur la couche isolante, une chape lisse et

résistante d'environ 60 mm. d'épaisseur au laitier de ciment.

c) Revêtement : pavement thermoplastique pour les halls d'entrée, living, dégagement de nuit et les chambres.

Pavement granolith ou similaire 20 x 20 pour la cuisine, la salle de bains et W.C.

d) Revêtement des parois : des revêtements en carreaux de faïence 15/15, choix de 5 tons pastels désignés, avec bords arrondis, sont prévus sur 9 carreaux de hauteur, de la façon suivante :

- salle de bains : sur le périmètre du local et muret de baignoire avec cadre de visite chromé.

- cuisine : sur mur mitoyen.

e) Des plinthes en majolique sont prévues dans la cuisine sur les murs non revêtus de faïences et dans le W.C.

f) Pour les autres locaux : plinthes en S.R.N. à peindre.

#### 25. Peinture et tapissage.

La face intérieure des portes de cuisines et salles de bains reçoit 2 couches de couleur à l'huile et une couche d'email synthétique.

La face extérieure des portes de cuisines et salles de bains, ainsi que les autres portes, les chambranles, recevront 3 couches de couleur à l'huile, dont la dernière sera tamponnée à la fine brosse de soie.

Les châssis recevront trois couches de couleur à l'huile.

Les plafonds de toutes les pièces et les murs des cuisines, salles de bains et W.C., non revêtus, recevront deux couches de couleur au latex. Les

autres murs seront tapissés.

Tous les éléments extérieurs en béton lissé, à l'exception de la toiture, recevront une peinture au latex.

Les murs et cloisons intérieurs de tous les locaux en sous-sol et en toiture seront badigeonnés en 2 couches à la chaux.

Les garde-corps des terrasse, les grilles de ventilation des garages, les rampes d'escalier, les tuyauteries visibles, seront protégés de la corrosion par l'application d'une peinture spéciale.

Les portes de caves et volets de garage recevront deux couches de peinture à l'huile.

#### Parachèvement des parties communes.

##### Hall d'entrée de l'immeuble.

Porte de rue en glace trempée dans cadre métallique.

Electricité et décoration : suivant plan de détail.

Pavement : en dalles de marbre naturel ou reconstitué, paillasson encastré.

##### Paliers d'étages.

Electricité : 1 centre ou une applique sur minuterie.

Peinture : portes d'entrée d'appartements, d'ascenseurs et d'escaliers, peintes en 3 couches de couleur à l'huile.

Revêtement de sol : voir art. 24.

##### Dégagement des sous-sols.

Electricité : centre ou appliques sur minuterie.

Murs, cloisons et plafonds badigeonnés.

##### Conciergerie.

##### A. Loge.

Electricité : 2 centres, 3 prises de courant, 1 prise de courant pour cuisinière électrique, 1 tube vide pour raccordement éventuel téléphone R.T.T., 1 prise antenne et terre TV et radio AM/FM, 1 coffret divisionnaire, parlophone et ouvre-porte.

Gaz : 1 prise.

Revêtement de sol : voir art. 24.

Equipement : 1 meuble évier avec mélangeur et armoire émaillée.

B. Chambres.

Electricité : 1 centre, 2 prises de courant.

Revêtement de sol : voir art. 24.

Salle de bain : voir art. 18.

W.C. : voir art. 18.

Chaufferie et locaux compteurs.

Electricité : d'après indication plan de détails.

Peinture : murs et plafonds badigeonnés.

Revêtement de sol : sol anti-acide, anti-graisse, anti-poussière.

Jardin.

L'immeuble fait partie d'un ensemble urbanistique.

Le parc est commun aux immeubles.

Il sera exécuté au fur et à mesure de l'achèvement des bâtiments, suivant les possibilités que nous réserve l'avancement des travaux.

Les frais d'entretien et de garde seront répartis par quotités.

Manutention des meubles : à faire exclusivement par l'extérieur. L'emploi de la cage d'escalier et des ascenseurs est strictement réservé au passage des personnes.

Des arceaux de déménagement sans poulie sont prévus en toiture.

Parachèvement des pièces privatives.

Hall.

Porte d'entrée de l'appartement, face extérieure à peindre (art. 23).

Electricité : 1 centre, tube vide pour télépho-  
ne, R.T.T., parlophone et ouvre-port (art. 21).

Peinture : plafond peint au latex - murs tapis-  
sés.

Revêtement de sol : voir art. 24.

Living.

Electricité : type 1 et 2 chambres.

- 2 centres, 4 prises de courant.

- 1 prise antenne et terre TV + radio AM/FM  
(art. 21) type 3 chambres.

- 2 centres, 5 prises de courant.

- 1 prise, antenne et terre TV + radio AM/FM.

Peinture : plafond peint au latex, murs tapis-  
sés, portes à peindre.

Conduit de cheminée : pour feu ouvert, suivant  
indications des plans de vente.

Revêtement de sol : voir art. 24.

Cuisine :

Electricité : 2 prises de courant, 1 prise pour  
frigo, 1 centre, tube vide pour raccordement cui-  
nière électrique, coffret divisionnaire.

Peintre : murs et plafond au latex, porte à  
peindre.

Revêtement de sol : voir art. 24.

Gaz : 1 prise.

Equipement : 1 bloc évier avec mélangeur, 1 ar-  
moire émaillée sous évier, 1 armoire colonne.

Faïence : voir art. 24.

Salle de bains.

Électricité : 1 applique, 1 prise de courant bipolaire (art. 21).

Peinture : porte deux faces à peindre.

Murs et plafond au latex.

Revêtement de sol : voir art. 24.

Equipement : appareils sanitaires d'après description à l'art. 18.

Armoire standard de rangement. Voir art. 23.

Faïences : voir art. 24.

Chambres.

Électricité : 1 centre, 2 prises de courant.

Peinture : plafonds peints au latex, murs tapissés.

Revêtement de sol : voir art. 24.

W.C. (sauf pour les W.C. intégrés aux salles de bains).

Électricité : 1 centre (art. 21.)

Peinture : murs et plafond peints au latex.

Porte à peindre lorsqu'elle est prévue au plan.

Revêtement de sol : voir art. 24.

Equipement : voir art. 18.

Cave.

Électricité : 1 applique :

Peinture : murs et plafonds badigeonnés à la chaux.

Garages.

Électricité : 1 applique, 1 prise de courant.

Peinture : murs et plafonds badigeonnés à la chaux.

Volets à peindre face extérieure.

Revêtement de sol : sol lissé au ciment.

Plomberie : des robinets double service sont prévus en quinconce dans la galerie des garages.

Des compteurs communs sont prévus pour l'électricité et pour l'eau.

Signé "ne varietur" par le notaire et la comparante.

Bruxelles, le 22 septembre 1966.

(signé)

Lizzy Janssen.

(signé)

Albert Richir.

Enregistré :

quatre rôles,

sans renvoi,

au deuxième bureau des actes civils et successions,

à Saint-Gilles,

le vingt-trois septembre mil neuf cent soixante-six,

volume 6,

folio 41,

case 12.

Reçu :

cent francs

(100)

Le Receveur,

(signé)

F. Camby.

Conditions générales de vente.Titre premier.Obligations des contractants.1. Définitions.

La société E.T.R.I.M.O. a l'obligation de livrer l'appartement et ses accessoires conformément aux articles 1.582 et suivants du code civil dans les conditions de qualité, de délai et de garantie qui sont fixées par les documents faisant l'objet de l'acte de base.

L'acheteur a l'obligation de prendre livraison de l'appartement et d'en payer le prix conformément aux articles précités du code civil et plus spécialement les articles 1.650 et suivants.

2. Qualité - Prix.

L'appartement doit être livré suivant les qualités fixées dans la description des matériaux ci-annexée et suivant le plan dont un exemplaire a été paraphé par les parties.

Le prix de la construction, objet de la deuxième convention, constitue un forfait. Par forfait, il faut entendre le prix fait sur base de l'Index du Royaume au moment de la signature de la présente convention. Si cet Index était modifié officiellement de plus de 2 ½ %, le prix pourra être ajusté en proportion sans que ceci modifie le caractère forfaitaire de la convention. Cette clause est applicable jusqu'à la livraison de l'appartement.

3. Délai de livraison.

L'appartement devra être délivré à l'acheteur dans le délai fixé à l'acte authentique. Ce délai est constaté par l'invitation faite par le vendeur à l'acheteur de procéder à la livraison de son appartement.

D'un commun accord le vendeur et l'acheteur déclarent que la livraison pourra être faite lorsque les parties privatives seront conformes aux plans et à la description des matériaux, ceci à l'exclusion de la finition complète de certaines parties communes que le vendeur se réserve de faire achever après l'emménagement des copropriétaires seulement (voir également articles 5 et 23 ci-dessous)

En cas de grèves, même partielles, lock-out, gel, incendie, intempéries, émeutes, guerre, suspension des services de transport, de fournitures domestiques ou étrangères, manque de main d'œuvre ou tous autres cas de force majeure, qui mettraient les entrepreneurs chargés d'exécuter la construction dans l'impossibilité d'accomplir leur mission, ce délai sera prolongé automatiquement du nombre de jours perdus et du temps nécessaire à la reprise des travaux.

Le nouveau délai sera constaté à l'intervention du Groupe Urbanisme, S.A. et notifié à l'acheteur par simple lettre.

Cette prorogation de délai ne constituera, en aucun cas, une cause de résiliation de la vente.

#### 4. Défaut de livraison à temps.

A défaut de livraison dans le délai fixé sous réserve de l'article 3, l'acheteur sera indemnisé prorata temporis à raison de 7 % l'an d'intérêts sur les sommes versées par lui en exécution des dispositions de la deuxième convention, à l'exclusion de toute autre indemnité.

A défaut de livraison dans les six mois, sous les réserves ci-dessus exprimées, l'acheteur est en droit de demander la résolution de la vente, conformément à l'article 1.610 du code civil, mais sans au-

tre indemnité que l'intérêt ci-dessus prévu.

#### 5. De la livraison - Remise des clés.

Dès l'achèvement des travaux, le vendeur convoquera l'acheteur par lettre recommandée dans les locaux vendus, pour constater, en présence du vendeur ou de son représentant, et de l'architecte, la conformité des travaux avec les plans et la description des matériaux, et pour procéder à la livraison.

La livraison a lieu par la remise des clés conformément à l'article 1.605 du code civil à la date fixée par le vendeur.

A la livraison, l'acheteur devra avoir payé complètement le prix de l'appartement, conformément à l'article 9 ci-dessous.

La conformité des travaux et la remise des clés seront constatées par un procès-verbal signé par l'acheteur et le vendeur, à l'intervention de la S.A. Groupe Urbanisme.

Si l'acheteur ne répond pas à la convocation du vendeur ou s'il ne s'y fait représenter, quoique cette convocation ait été réitérée dans un délai de quinze jours dans les mêmes formes, cette négligence sera considérée comme valant agrément sans réserve, et le vendeur sera en droit d'exiger l'apurement du prix et de la signature d'un procès-verbal de remise des clés.

#### 6. Des garanties.

Après la livraison, le vendeur n'est plus tenu des vices apparents conformément à l'article 1.642 du code civil. Il reste tenu des vices cachés conformément à l'article 1.643. Toutefois, cette garantie est limitée à celle qu'il reçoit lui-même des entrepreneurs.

La durée de la garantie pour les vices cachés

donnée par les entrepreneurs est la suivante :

a) sol, gros-œuvre, toiture, égouts : 10 ans ;  
 b) pierres de revêtement : 2 ans ;  
 c) ascenseurs, plomberie, électricité, pavement thermoplastique, les autres corps de métier : les garanties données par les Chambres Syndicales professionnelles ;

d) vitrerie, parquet, tapisserie : aucune garantie.

e) Chauffage central :

1<sup>o</sup> parties privatives : un an à dater de la livraison de l'appartement à l'acheteur ;

2<sup>o</sup> parties communes dans l'immeuble : un an à dater de la réception définitive, celle-ci ayant lieu au plus tard trois mois après la première saison de chauffe ;

3<sup>o</sup> parties communes extérieures (cas de chafferies centrales desservant plusieurs immeubles) : un an à dater de la réception définitive du dernier bâtiment desservi.

Les garanties précitées s'appliquent à l'ensemble de l'installation, exclusivement des garanties particulières fournies par les constructeurs des différents appareils.

Ces garanties prennent cours à la livraison des parties communes : elles prennent fin automatiquement au terme des délais fixés ci-dessus.

La garantie est limitée au remplacement ou à la réfection des travaux défectueux à l'exclusion de toute indemnité quelconque.

#### 7. Délais des actions en réclamation.

Les actions pour vices doivent être intentées par l'acheteur avant l'expiration des délais fixés

ci-dessus sous peine de forclusion conformément à l'article 1.658 du code civil.

8. Faculté de rachat - Annulation - Ratification par l'acheteur - ratification par le vendeur.

A. Faculté de rachat.

1. En vue d'éviter ou de mettre fin à des actions judiciaires ou à des arbitrages entre parties, ayant trait à la chose vendue, le vendeur se réserve la faculté de racheter la chose, jusqu'à agréation définitive du bien vendu totalement achevé (des parties privatives entièrement achevées s'il s'agit d'un appartement) et au maximum pendant un délai de cinq années à partir de ce jour, en conformité aux articles 1.659 et suivants du code civil, sous réserve des dérogations qui suivent.

Il sera dressé en autant d'exemplaires que de parties ou de tiers intéressés, un procès-verbal d'agréation définitive qui constatera l'extinction de la faculté de rachat.

2. Garanties de l'acquéreur, en vue d'éviter l'abus du droit.

Le vendeur, au cas de rachat, remboursera à l'acquéreur :

- a) le prix principal ;
- b) les impenses nécessaires et utiles en entier ;
- c) en entier également, les impenses somptuaires résultant de conventions entre le vendeur et l'acquéreur ; les impenses somptuaires étrangères à de telles conventions restant à charge de l'acquéreur sous réserve du jus tollendi de celui-ci ;
- d) les dépenses d'entretien antérieures à la

prise de possession, ou, au plus tard à l'agrération ;

e) les frais et loyaux coûts de la vente et des prêts dont les montants ont été affectés en tout ou partie au financement de l'acquisition, ou sont délégués à cette fin, ainsi que l'indemnité de remplacement relative à ces prêts.

Pour application de la clause, les éventuels contrats dénommés d'entreprise, font partie intégrante du contrat de vente dont ils auront la nature.

En outre, la somme à rembourser sera majorée, compte tenu de la fluctuation de l'index des prix de détail en Belgique, entre le jour de la signature de l'acte authentique de vente et le jour du rachat, ainsi que d'un intérêt à 6 % sur les sommes payées, calculé au prorata temporis, du jour de la signature de l'acte authentique de vente, au jour du rachat.

L'acquéreur a le droit de rétention du bien jusqu'à complet paiement.

Les frais du rachat sont à charge du vendeur.

### 3. Garanties du prêteur.

Le rachat ne peut être exercé qu'après complet paiement par le vendeur en capital, intérêts et accessoires :

a) des sommes dues aux prêteurs hypothécaires inscrits en premier rang ;

b) des sommes dues aux prêteurs hypothécaires inscrits en rang ultérieur, s'il s'agit d'organismes publics, de crédit ou d'organismes dépendants ou soumis au contrôle des pouvoirs publics.

A cette fin, l'acquéreur donne pouvoir irrévocable au vendeur, de rembourser en totalité les prêteurs hypothécaires précités.

Le montant payé par le vendeur aux prêteurs,

vient en déduction de la somme due par le vendeur à l'acquéreur.

Le vendeur qui aura remboursé le prêteur devra, dans les trois mois du paiement, exercer le rachat.

Enfin, la clause de rachat cessera d'exister, au cas où le bien ferait l'objet d'une mesure d'exécution forcée, suivie d'adjudication définitive, même sous réserve de surenchère.

B. Annulation.

Dans le cas où l'acheteur désire annuler la vente pour un motif qui n'a pas l'accord exprès du vendeur, une indemnité forfaitaire de 3 % du prix total sera due par l'acheteur, à titre de dommages-intérêts en cas d'acceptation du désistement par le vendeur.

C. Ratification par l'acheteur.

A défaut de ratification par acte authentique endéans les 60 jours de la signature des présentes conventions, le vendeur se réserve le droit de les annuler purement et simplement, ou d'en poursuivre l'exécution.

En cas d'annulation décidée par le vendeur, la somme de 3 p.c. payée à la signature des présentes restera acquise au vendeur, à titre d'indemnité pour dommages-intérêts.

D. Ratification par le vendeur.

Les présentes conventions devront être ratifiées par le Conseil d'Administration de la société venderesse, qui n'a nullement à se justifier de sa décision.

9. Refus de livraison par le vendeur.

Le vendeur n'est pas tenu de délivrer l'appartement et d'en remettre les clés jusqu'à ce que l'acheteur en ait payé complètement le prix conformé-

ment à l'article 1.612 du code civil.

Tout retard dans la livraison, découlant du non-paiement du prix, est exclusivement à charge de l'acheteur.

A défaut par l'acheteur d'en payer complètement le prix, le vendeur est en droit de mettre l'acheteur en demeure, par lettre recommandée, de procéder à l'apurement du prix et à la reprise des clés endéans les huit-jours de la sommation.

A défaut, le vendeur pourra demander la résolution de la vente et le paiement de dommages et intérêts, ou faire application de la faculté de rachat.

#### 10. Prise de possession vaut livraison.

Si, en opposition avec les conditions qui précédent, l'acheteur prend possession de l'appartement sans remise des clés, que la chose soit faite naïvement, par ruse ou par force, l'occupation, même temporaire, emporte agrément et dégage le vendeur des obligations fixées par l'article 5 des conditions générales, qui seront censées avoir été accomplies, ce qui sera constaté unilatéralement dans ce cas par le vendeur.

Cette constatation sera faite par ministère d'huissier. La signification de ce constat à l'acheteur couvre le vendeur des obligations stipulées au dit article 5.

En outre, l'acheteur perdra le bénéfice de l'article 6 "Des Garanties" des conditions générales de vente.

Si au moment de la prise de possession illégale, l'acheteur n'avait pas entièrement payé le prix en principal et en accessoires de son appartement, le vendeur pourra faire application de la clause de ra-

chat ou demander la résolution de la vente ou prendra toutes mesures conservatoires.

11.- Financement.

a) La S.A. E.T.R.I.M.O. garantit à ses acheteurs l'obtention d'un prêt à 20 ans auprès de ses bailleurs hypothécaires d'un montant de 80 % du prix de vente global, à condition que le remboursement du prêt hypothécaire ne dépasse pas 22 % des revenus professionnels bruts, et que l'examen médical en vue de l'assurance-vie soit favorable.

b) Le fait de ne pas avoir passé l'acte de prêt ne peut empêcher la passation de l'acte authentique d'achat à la première demande du vendeur.

c) Dans le cas où l'acheteur fait choix de son bailleur hypothécaire, il devra obligatoirement passer l'acte authentique d'achat à la première demande du vendeur et ce dans les 60 jours de la signature des présentes conventions.

11bis.- Financement.

Assurance-vie "solde restant dû"

Si le financement en vue de l'acquisition du bien, objet des présentes conventions, est assuré par les soins de la société venderesse ou par toute autre société désignée par elle, le montant total du prêt doit être couvert par une assurance-vie "solde restant dû" auprès d'un organisme désigné d'office par la société venderesse.

Titre II.

Des rapports des parties en cours d'exécution.

Quoique le vendeur ait fait une vente, avant de livrer la chose à l'acheteur, il doit lui-même la

faire construire. Il existe donc un moment pendant lequel l'acheteur doit remplir des obligations et les entrepreneurs exécuter les travaux.

Leurs rapports sont réglés comme suit :

12. Les plans.

Les plans ont été dressés par le Groupe Urbanisme S.A. qui en a la responsabilité en qualité d'architecte.

— L'architecte se réserve le droit d'apporter aux plans les changements qu'il jugerait utiles ou nécessaires, soit par nécessité de mettre les plans en concordance avec l'utilisation de matériaux nouveaux, soit encore pour d'autres raisons : artistiques, esthétiques ou techniques.

Les modifications ne peuvent pas excéder en plus ou en moins 2 % de l'ensemble en valeur ou en dimension. Au-dessus de ce montant, elles donnent lieu à décompte.

Ces modifications ne se feront que sur rapport du Groupe d'Urbanisme S.A. Elles seront portées à la connaissance des acheteurs individuellement ou à la plus proche assemblée.

13. Modifications - Matériaux employés.

Les travaux seront exécutés par les entrepreneurs avec les matériaux figurant dans la description.

L'architecte se réserve le droit d'apporter des changements dans le choix des matériaux pour des raisons esthétiques, artistiques ou techniques. De plus, ces changements pourront notamment provenir soit des nécessités économiques (absence du marché des matériaux prévus, diminution de la qualité des fournitures, délais de livraison incompatibles avec l'avancement normal des travaux, etc.,, soit de l'absence

défaillance ou faillite de l'entrepreneur désigné, etc.

Ces changements seront portés à la connaissance des acheteurs soit individuellement, soit à la première assemblée.

#### 14. Modifications demandée par les acheteurs.

La construction de l'immeuble en cause constitue une œuvre commune et aucune modification ne peut être demandée par l'acheteur en ce qui concerne les parties communes.

Il ne pourra demander de modifications que pour les locaux privatifs qu'il achète.

Le vendeur, ou son architecte, seront seuls juges de la possibilité de réalisation des modifications demandées.

L'acheteur disposera d'un délai d'un mois à compter de la signature de l'acte authentique de vente pour faire connaître et mettre au point le programme définitif des modifications qu'il envisage d'apporter au choix des matériaux et fournitures, même standard, destinés au parachèvement de son appartement, et à la disposition des locaux.

Passé ce délai, aucune modification ne sera admise. Le coût des modifications est à la charge de l'acheteur.

Toute modification demandée par l'acheteur ainsi que tout retard apporté par lui dans le choix des matériaux et fournitures à mettre en œuvre peut provoquer des retards, tant dans l'avancement général des travaux que dans l'avancement de son appartement.

Ces retards sont exclusivement à la charge de l'acheteur. Ils ne peuvent en aucun cas être imputés au vendeur, ni à l'architecte, pour qui ils consti-

tuent un travail supplémentaire non prévu.

Ils pourront donner lieu à dommages-intérêts au profit des autres acheteurs.

Les travaux exécutés à la demande de l'acheteur par ses propres fournisseurs, devront être assurés par ces fournisseurs et ne seront pas sous la responsabilité du vendeur.

Aucun accord particulier ne pourra être considéré comme une renonciation au bénéfice de la présente clause.

#### 15. Paiements en cours de construction.

Les paiements prévus devront être effectués ponctuellement par l'acheteur aux époques prévues à la convention. Tout changement d'adresse de l'acheteur devra être signalé au vendeur, et ce pour assurer le paiement ponctuel lors des appels de fonds.

Aucun paiement ne pourra être retardé, car il s'agit d'une œuvre commune et la défaillance de l'un des propriétaires peut porter préjudice à l'ensemble.

Les paiements devront être effectués dans les 8 jours de la demande du vendeur. Passé ce délai, les sommes seront productives d'intérêt au taux de 7 % l'an, net d'impôts et ce de plein droit et sans mise en demeure.

Le vendeur accepte en paiement les Fonds d'Etat, les obligations agréées par la société E.T.R.I.M.O. des Sociétés hypothécaires, les actions cotées en Bourse.

La valeur de ces moyens de paiement ne sera porté au crédit de l'acheteur qu'à concurrence de la somme réelle que le vendeur en aura reçu :

a) pour les actions et Fonds d'Etat suivant bordereaux de vente des agents de change, déduction faite

des frais ;

b) pour les obligations des Sociétés hypothécaires, pour leur montant nominal augmenté des intérêts courus au profit du porteur.

#### 16. Défaut de paiement.

Est considéré en défaut de paiement, l'acheteur qui n'a pas satisfait à ses obligations 15 jours après la première demande du vendeur.

Après un commandement fait par huissier, resté infructueux pendant trois jours francs le solde du prix total deviendra exigible de plein droit, et productif d'intérêt au taux de 7 % l'an, net d'impôts, sans préjudice des mesures de poursuite et d'exécution et notamment de la vente sur voie parée du bien hypothqué et sous réserve de dommages et intérêts éventuels.

L'acheteur supportera tous les frais découlant de l'inobservation par lui des engagements pris.

Le vendeur se réserve le droit de faire arrêter les travaux jusqu'au moment du paiement des sommes exigibles.

Les conséquences préjudiciables de cet arrêt des travaux sont à charge uniquement de l'acheteur.

#### 17. Hypothèques - Aliénation.

##### A. Hypothèques.

Pour sûreté et garantie du prix, des intérêts et accessoires, le vendeur prendra inscription hypothécaire d'office lors de la transcription de l'acte de vente.

Si l'acheteur désirait durant le cours de la construction donner son appartement en garantie pour sûreté d'un prêt ou d'une ouverture de crédit, il pourra le faire, mais à la condition expresse :

a) que les fonds empruntés servent premièrement au paiement du prix dû au vendeur, auquel il sera donné délégation moyennant quoi le vendeur cédera son rang ;

b) que le montant net de la somme empruntée soit suffisant pour couvrir intégralement le vendeur du solde restant dû sur le prix de vente au moment où la délégation lui sera accordée.

... B. Aliénation.

Sauf accord du vendeur, l'acheteur ne pourra revendre ou aliéner par acte entre vifs, avant la livraison, le bien acquis par lui.

Cet accord sera de même nécessaire sous peine de ne pas être opposable au vendeur, pour tous baux, promesse de baux, locations et droits d'usage quelconque.

18. Facilités de paiement.

Pour le cas où l'acheteur désirerait des facilités de paiement et pour autant que le vendeur soit d'accord, il sera tenu d'accepter des traites à remettre par lui au vendeur, lors de la signature de l'acte authentique.

La date d'échéance de ces traites sera fixée par le vendeur.

La remise de ces traites ne constitue pas un paiement car l'acheteur ne sera crédité du montant de celles-ci qu'au moment de leur règlement par lui.

... Cette remise n'opérera pas novation, elle ne constituera qu'un moyen de crédit.

19. Architecte ou expert.

L'acheteur est toujours en droit de faire surveiller la marche des travaux par un expert de son choix.

Celui-ci sera mis en rapport avec l'architecte près duquel il pourra trouver tous les renseignements professionnels désirables.

Le rôle de cet expert ne peut jamais retarder ni empêcher l'avancement des travaux ou la livraison de l'appartement.

#### 20. Retard des travaux.

1) L'architecte tiendra les propriétaires au courant de l'avancement des travaux. Des retards pouvant se produire par suite de grève, cas imprévus et intempéries (voir article 3), les propriétaires en seront avertis par simple lettre si le report de la date d'achèvement excède plus de 30 jours ouvrables.

2) D'autre part, les entrepreneurs peuvent avoir du retard sur le graphique d'avancement des travaux provenant de leur faute.

3) Si ce retard excède plus de 30 jours, le Conseil de gérance examinera avec l'architecte les sanctions à prendre contre les entrepreneurs.

#### 21. Honoraires.

Les honoraires de l'architecte sont inclus dans le montant prévu à la convention.

Ces honoraires comprennent les devoirs incomptant normalement à un architecte, à l'exclusion de tous travaux de décoration ou de travaux entraînés par la modification des plans initiaux éventuellement demandés par l'acheteur.

#### 22. Mitoyennetés.

Le vendeur se réserve le droit de percevoir le pris des mitoyennetés.

Le prix de cession aux propriétaires des immeubles voisins sera touché directement par le vendeur

ou ses ayants-droit, sans l'intervention des entrepreneurs de l'immeuble dont question dans la présente convention.

Toutefois, les propriétaires assureront à leurs frais l'entretien et la protection du mur mitoyen.

### 23. Dispositions relatives aux parties communes.

#### Livraison des parties communes - Garanties - Actions en réclamation.

La livraison des parties communes aura lieu par la remise des clés au Président du Conseil de Gérance, à la date fixée par le vendeur et en tout état de cause avant la livraison des parties privatives aux différents copropriétaires.

Cette remise des clés sera constatée par un procès-verbal signé par le Président du Conseil de Gérance et le vendeur, à l'intervention de la S.A. Groupe Urbanisme. Les modalités de livraison et d'agrération définitive sont plus amplement décrites à l'acte de base. Après la livraison, et agrération définitive, le vendeur n'est plus tenu des vices apparents, conformément à l'article 1.642 du code civil.

Il reste tenu des vices cachés, conformément à l'article 1.643.

Toutefois, cette garantie est limitée à celle qu'il reçoit lui-même des entrepreneurs.

La durée de la garantie pour vices cachés, donné par les entrepreneurs est la suivante :

- a) sol, gros-œuvre, toiture, égoûts : 10 ans ;
- b) pierres de revêtement : 2 ans ;
- c) ascenseurs, plomberie, électricité, autres corps de métier ; les garanties données par les Chambres syndicales professionnelles ;
- d) vitrerie : aucune garantie :

e) Chauffage central (voir article 6).

Ces garanties prennent cours à la livraison, elles prennent fin automatiquement au termes des délais fixés ci-dessus.

La garantie est limitée au remplacement ou à la réfection des travaux défectueux, à l'exclusion de toute indemnité quelconque.

Les actions pour vices doivent être intentées avant l'expiration des délais fixés ci-dessus sous peine de forclusion conformément à l'article 1658 du code civil.

### Titre III.

#### Des mesures prises pour l'administration de l'immeuble.

##### 24. Assurances.

Les premières assurances seront contractées par le vendeur.

Les copropriétaires seront tenus de reprendre les dites assurances pour dix ans.

##### 25. Charges.

L'acheteur est dans la même situation que s'il faisait construire une maison sur son terrain.

Il devra supporter :

1) La fourniture et le placement des compteurs de passage d'eau chaude et froide si ceux-ci sont prévus.

2) Les frais de placement des compteurs de gaz et d'électricité, ainsi que les obligations imposées par les compagnies distributrices.

3) Les frais de contributions annuelles de voirie (voir acte de base).

4) Les frais de copropriété et ce dès la rentrée des premiers copropriétaires, y compris les frais de chauffage, d'ascenseurs, etc.

26. Fourniture de combustibles.

Le vendeur ou la société désignée par lui, passera contrat avec le fournisseur de combustible pour le compte des copropriétaires et ce pour une durée de 10 ans.

27. Contrats d'entretien.

Les différents corps de métier sont tenus à des garanties conformément au titre I, article 6.

Néanmoins, certaines parties d'un immeuble à appartements sont sujettes à fonctionnement, donc entretien.

C'est notamment le cas pour :

- ascenseurs ;
- chauffage ;
- plomberie ;
- électricité ;
- toiture, etc.

Le vendeur soumettra des contrats d'entretien aux copropriétaires étant bien entendu qu'il n'engage en aucune manière sa responsabilité par la proposition de l'entrepreneur chargé de l'entretien.

28. Gérance.

Le premier gérant désigné par le vendeur pour une période de dix ans est la S.A. "Gestions et Mandats" dont le siège est à Bruxelles, 49, rue Ducale.

Ses fonctions et attributions sont plus amplement décrites à l'acte de base.

Il entrera en fonction dès que le Président des copropriétaires sera nommé, c'est-à-dire lors de la première Assemblée Générale.

Tant que le Président ne sera pas nommé, le gérant prendra toutes mesures conservatoires pour la bonne gestion de l'immeuble.

29. Concierge.

Le concierge sera désigné par les soins du vendeur. Il entrera en fonction dès que la conciergerie sera libre.

30. Fonds de garantie.

L'acheteur, au moment de la livraison de son appartement, devra avoir versé en Fonds de garantie, le montant décidé par le Conseil de Gérance.

31. Première assemblée générale.

Le vendeur convoquera la première assemblée générale des copropriétaires. Celle-ci nomme son conseil conformément au règlement de copropriété. L'Administration du complexe fonctionne à ce moment, et a tous les droits attachés à la loi du 8 juillet 1924.

Suivent les signatures.

Enregistré :

quatre rôles,

sans renvoi,

au deuxième bureau des actes civils et successions,

à Saint-Gilles,

le vingt-trois septembre mil neuf cent soixante six,

volume 6,

folio 41,

case 12.

Reçu :

cent francs

(100)

Le Receveur,

(signé)

F. Camby.