

ou utilise le bien avant la réception provisoire, il est présumé avoir accepté tacitement cette réception provisoire : la prise de possession vaut réception provisoire.

Est considéré comme utilisant le bien, l'acquéreur qui fait exécuter des travaux (notamment décoratifs) dans les parties privatives par des corps de métier autres que ceux choisis par le vendeur ou sans l'accord exprès de celui-ci.

Si l'acquéreur laisse sans suite la requête écrite du vendeur d'effectuer la réception dans le délai de quinze jours déterminé ci-dessus, le vendeur le sommera par exploit d'huissier et l'acquéreur sera présumé accepter la réception provisoire, sans remarques, si dans les quinze jours calendrier qui suivent cette sommation, il omet de comparaître à la date fixée dans cet exploit, aux fins de réception.

## **2.- Réception définitive des parties privatives :**

La réception définitive des parties privatives aura lieu au plus tôt un an après la date de leur réception provisoire.

Le vendeur demande cette réception définitive par écrit en invitant, par lettre recommandée à la poste, l'acquéreur d'y procéder dans un délai de quinze jours calendrier suivant la date d'envoi de cette demande.

La réception définitive du bien prédécrit sera effectuée contradictoirement entre l'acquéreur et le vendeur. Seul un acte écrit et contradictoire des parties fera la preuve de la réception définitive de l'ouvrage.

Le refus éventuel de l'acquéreur de procéder à la réception définitive devra être notifié, avec ses motifs, par une lettre recommandée à la poste et adressée au vendeur avant l'expiration du délai de quinze jours suivant l'envoi par ce dernier de la demande de réception.

Le refus éventuel de l'acquéreur d'accepter la réception définitive devra être notifié, avec ses motifs, par une lettre recommandée à la poste et adressée au vendeur dans les huit jours calendrier qui suivent la date de la réception définitive.

Lorsque le refus motivé de procéder à la réception ou d'accepter la réception a été notifié au vendeur, celui-ci peut :

- soit admettre les motifs du refus et demander à nouveau 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 l'acquéreur laisse sans suite la requête écrite du vendeur d'effectuer la réception dans le délai de quinze jours déterminé ci-dessus, le vendeur le sommera par exploit d'huissier et l'acquéreur sera présumé accepter la réception définitive, si dans les quinze jours calendrier qui suivent cette

objet des présentes, constitue le point de départ de la responsabilité décennale.

La réception provisoire du bien prédécrit sera effectuée contradictoirement entre l'acquéreur et le vendeur. Seul un acte écrit et contradictoire des parties fera la preuve de la réception provisoire de l'ouvrage.

La dernière tranche de paiement est intégralement due par l'acquéreur au vendeur, dès la date de réception provisoire.

Des petites réfections à effectuer par le vendeur peuvent avoir été constatées et seront dès lors actées, le cas échéant, lors de l'établissement du procès-verbal de réception provisoire. Celle-ci sera considérée comme accordée à cette date, nonobstant la réserve de l'exécution de ces menus travaux.

La délivrance de la réception provisoire assortie de réserves actées rend également immédiatement exigible l'intégralité de la dernière tranche due.

De convention expresse à établir, le cas échéant, entre parties lors du procès-verbal de réception provisoire avec réserves, l'acquéreur pourra demander qu'il soit procédé à des retenues financières sur la dernière tranche due. Le montant de ces retenues sera en correspondance avec le coût présumé des réfections à effectuer et ne pourra pas excéder l'estimation chiffrée de l'architecte qui est, dès à présent, désigné par les parties comme amiable arbitre à cet égard.

Les montants ainsi retenus sont dus au vendeur dès constatation par l'architecte de l'exécution des réfections actées.

Cependant, l'acquéreur ne pourra exiger aucune retenue si le vendeur lui fournit une garantie d'un montant identique au montant des retenues fixées par l'architecte.

Le refus éventuel de l'acquéreur de procéder à la réception provisoire devra être notifié, avec ses motifs, par une lettre recommandée à la poste et adressée au vendeur avant l'expiration du délai de quinze jours suivant l'envoi par ce dernier de la demande de réception.

Le refus éventuel de l'acquéreur d'accepter la réception provisoire devra être notifié, avec ses motifs, par une lettre recommandée à la poste et adressée au vendeur dans les huit jours calendrier qui suivent la date de la réception provisoire.

Lorsque le refus motivé de procéder à la réception ou d'accepter la réception a été notifié au vendeur, celui-ci peut:

- soit admettre les motifs du refus et demander à nouveau 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

sommation, 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.

### **3.- Réception provisoire des parties communes.**

La réception provisoire des parties communes sera effectuée contradictoirement, conformément aux dispositions légales en vigueur et sans préjudice aux dispositions de l'acte de base.

### **4.- 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 un an après leur réception provisoire.

La procédure de convocation et de ses suites est identique à ce qui est décrit ci-dessus.

Cette réception exclut à compter de sa date tout recours pour les vices cachés.

### **OBLIGATIONS PENDANT LE DELAI DE GARANTIE**

Au cours du délai de garantie s'écoulant entre la réception provisoire et la réception définitive, le vendeur est tenu, outre les mises au point signalées lors de la réception provisoire, sans préjudice des articles 1792 et 2270 du Code civil, à remédier à ses frais et risques (et malgré son recours éventuel contre ses sous-traitants ou autres cocontractants que l'acquéreur ne connaît pas) à tous les désordres qui surviendraient ou seraient constatés à l'usage, pour autant qu'il en ait été informé par écrit et avant la date d'expiration de ladite période de garantie.

Toutefois, ne sont pas compris dans cette obligation de garantie, les travaux d'entretien normal, non plus ceux qui seraient la conséquence d'un abus, d'une maladresse, d'un événement accidentel, d'un vol ou tentative de vol, d'un usage anormal ou d'un défaut d'entretien, d'un cas fortuit ou de force majeure.

### **RESPONSABILITE DU VENDEUR**

Le vendeur 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 le vendeur en vertu de l'alinéa précédant bénéficie aux propriétaires successifs du bien vendu. L'action ne peut néanmoins être exercée que contre le vendeur originaire.

### **EXECUTION ET MODIFICATION DES TRAVAUX PRIVATIFS - MODIFICATION DES FOURNITURES EN PARACHEVEMENT.**

Si l'acquéreur impose au vendeur des matériaux d'une qualité, origine ou type déterminé, et ce malgré des réserves écrites et motivées du vendeur, ce dernier est déchargé de toute responsabilité du fait des défauts ayant pour origine le

choix dudit procédé, à condition qu'aucune faute de mise en oeuvre ne puisse lui être reprochée.

Pour être valables, les communications entre l'acquéreur et le vendeur relatives à l'exécution des travaux et de la présente convention devront être faites par écrit.

Le vendeur peut toutefois apporter la preuve des modifications éventuellement ordonnées par l'acquéreur, par toutes autres voies de droit.

Les travaux supplémentaires commandés par l'acquéreur sont exécutés pour compte du vendeur sous sa responsabilité. L'acquéreur n'est pas autorisé à se charger lui-même, ni à charger un tiers de l'exécution de tout ou partie des travaux prévus, ni à renoncer en tout ou en partie à l'exécution de ces travaux. En cas de suppression d'un poste, moyennant accord exprès et préalable du vendeur, celui-ci sera porté au crédit de l'acquéreur à raison de septante cinq pour cent de sa valeur.

Nonobstant ce qui précède, des modifications mineures au programme initial de travaux peuvent être convenues entre parties, moyennant accord écrit préalable déterminant notamment l'incidence quant au prix et quant au délai d'exécution.

Dans la mesure où la modification projetée par l'acquéreur est considérée par le vendeur comme, soit trop importante, soit trop tardive par rapport à l'état d'avancement du chantier, soit trop perturbatrice pour le bon déroulement du chantier, celui-ci dispose de la faculté de refuser l'exécution de ladite modification, moyennant, si nécessaire, notification écrite motivée préalable.

L'acquéreur ne pourra pas invoquer la rupture du contrat d'entreprise, ni se prévaloir de dommages consécutivement à ce refus.

Le prix des travaux supplémentaires et/ou le surcoût des modifications est payable à concurrence de cinquante pour cent (50 %) à la commande et du solde dès l'achèvement de ces travaux supplémentaires.

Pour éviter toute contestation sur un prix pour des travaux supplémentaires et/ou modificatifs commandés, il est convenu que le prix porté en compte à l'acquéreur sera celui facturé par l'entrepreneur au vendeur, augmenté forfaitairement de vingt pour cent pour frais de gestion, honoraires d'architecte et marge forfaitaire.

#### PRIX

La présente vente a en outre été consentie et acceptée pour et moyennant le prix global de SIX MILLIONS CINQ CENT CINQUANTE MILLE FRANCS (6.550.000,-).

Ce prix s'analyse comme suit:

Prix du terrain et des quotités dans le Clos de la Ballade: deux millions cinquante mille francs (2.050.000,-).

Prix des constructions: quatre millions cinq cent mille francs (4.500.000,-).

1) Le prix des constructions est payable en fonction de l'état d'avancement des travaux et selon l'échelle ci-après:

Vingt pour cent (20%) à la pose de la dalle du rez-de-chaussée.

Quinze pour cent (15%) à la pose de la dalle du premier étage.

Quinze pour cent (15%) à la pose de la dalle du deuxième étage.

Dix pour cent (10%) à la mise sous toit.

Dix pour cent (10%) à la pose des menuiseries extérieures.

Cinq pour cent (5%) à la pose des cloisons intérieures.

Cinq pour cent (5%) à la pose des conduites électriques et sanitaires.

Cinq pour cent (5%) à l'achèvement des plafonnages.

Cinq pour cent (5%) à la pose des carrelages et appareils sanitaires.

Cinq pour cent (5%) à la pose des menuiseries intérieures.

Cinq pour cent (5%) à la réception provisoire des constructions et avant toute prise de possession.

Un bordereau d'état d'avancement de chantier établi par l'architecte sera annexé à la facture et fera preuve à suffisance de l'exigibilité de la tranche réclamée par le vendeur à l'acquéreur.

Le vendeur reconnaît avoir reçu de l'acquéreur, savoir:

a) le **prix du terrain et des quotités dans le Clos de la Ballade**, soit deux millions cinquante mille francs (2.050.000,-), en acompte duquel a été payée une somme de trois cent vingt-sept mille cinq cents francs (327.500,-) antérieurement aux présentes, et le solde soit un million sept cent vingt-deux mille cinq cents francs (1.722.500,-) présentement par chèque.

b) le **prix des constructions**, soit quatre millions cinq cent mille francs (4.500.000,-), à concurrence de nonante cinq pour cent, soit quatre millions deux cent septante-cinq mille francs (4.275.000,-), majoré de la taxe sur la valeur ajoutée, soit huit cent septante-six mille trois cent septante-cinq francs (876.375,-) présentement par chèques.

DONT QUITTANCE ENTIERE ET DEFINITIVE.

## **2) Retard de paiements**

1°) Toute somme échue et non payée sera de plein droit productive dès son échéance et sans mise en demeure préalable, d'un intérêt calculé au taux de treize virgule vingt pour cent (13,20%) l'an, prorata temporis à partir du premier jour jusqu'à parfait paiement.

En outre, à défaut par l'acquéreur d'honorer les tranches

de paiement reproduites ci-dessus, dans les quinze jours calendrier de l'envoi de la facture par le promoteur, celui-ci aura le droit, après notification adressée par simple lettre recommandée à l'acquéreur, restée sans effet dans un délai de dix jours calendrier à compter de la date d'envoi de ladite mise en demeure par lettre recommandée, d'arrêter les travaux des parties privatives vendues et de prendre toutes mesures conservatoires utiles aux frais de l'acquéreur et sans préjudice à tous autres droits et actions.

2°) Réclamations en cours de chantier.

Si l'acquéreur justifie à bon droit du non-paiement à son échéance de la tranche réclamée par l'inexécution fautive d'une des obligations constructives essentielles contractées aux présentes par le promoteur, ce dont il devra en notifier la motivation circonstanciée par lettre recommandée adressée au promoteur au plus tard dans les cinq jours calendrier à compter de la date de mise en demeure adressée à l'acquéreur par le promoteur, et pour autant que les désordres invoqués concernent les travaux exécutés dans les parties privatives vendues, le promoteur pourra cependant, en tout état de cause, et à sa seule initiative, requérir l'inscription hypothécaire précitée, nonobstant ladite réclamation litigieuse. Il pourra, en outre, suspendre l'exécution des travaux aux parties privatives vendues, en attendant que le différend soit tranché, comme dit ci-après.

A défaut pour l'acquéreur d'avoir introduit sa réclamation motivée dans le délai requis, elle sera déclarée irrecevable (sans préjudice des droits de l'acquéreur lors des réceptions provisoire et définitive) et l'exigibilité de la tranche réclamée ne pourra dès lors être postposée, les sanctions prévues restant d'application.

Pour autant que de besoin, il est précisé que le paiement des tranches réclamées n'emporte pas agrément automatique par l'acquéreur des parties de construction réalisées à cette date. Seules les procédures de réceptions définies au chapitre 8 des présentes sont valables à cet égard.

L'acquéreur pourra, s'il l'estime nécessaire, se faire assister, en tout temps, de l'expert de son choix, à ses frais exclusifs.

**CAHIER DE CHARGES - ENTREPRENEURS ENREGISTRES**

Les travaux de construction seront réalisés, dans les règles de l'art, sous la surveillance de l'architecte et conformément aux plans et cahiers des charges annexés à l'acte de base dont question ci-dessus.

Bien que l'acquéreur n'ait pas à connaître des sous-traitants et autres cocontractants du vendeur, il est précisé que ces documents annexés constituent une note de synthèse de

ceux existant contractuellement entre le vendeur et l'entreprise générale chargée par le vendeur de l'essentiel des travaux de constructions (notamment hors certains parachèvements et hors équipements de cuisines), sur base de cahiers de charges complets établis par l'architecte précité.

Les plans et descriptifs de travaux et matériaux se complètent mutuellement. En cas de divergence entre ces documents, les plans sont prioritaires. Si certaines dérogations et/ou ajoutées spécifiques sont mentionnées au cahier de charges synthétique annexé à l'acte de base dont question ci-avant, celles-ci priment également, dès lors qu'elles concernent les parties privatives vendues.

Le vendeur, en accord avec l'architecte, peut apporter des modifications au cahier de charge pour améliorer les techniques et/ou le confort des copropriétaires. Il en sera de même pour certaines modifications quant aux matériaux à mettre en oeuvre, pour autant qu'ils soient d'une qualité équivalente à ceux spécifiés au cahier de charges originaire contractuel.

En cas de contestation entre parties sur les spécifications des travaux inclus dans le prix convenu au présent contrat, elles se référeront à l'ensemble des documents complets précités, en ce inclus les procès-verbaux de réunions de chantier, le cas échéant.

Le vendeur s'engage à faire appel exclusivement à des entreprises enregistrées pour l'exécution des travaux, objets des présentes.

#### **FRAIS**

L'acquéreur, qui s'y oblige, supportera en sus du prix les frais, taxes et honoraires à résulter de la présente vente et sa quote-part dans les frais de l'acte de base, quote-part fixée à quarante-quatre francs multipliés par trois cent quarante-trois/dixmillièmes (quotités indivises acquises dans le "Clos de la Ballade"), soit quinze mille nonante-deux francs.

Les honoraires d'architectes, bureaux d'étude et agence immobilière ainsi que les taxes de bâtisse et frais de raccordement aux égouts sont à charge du vendeur, les frais des autres raccordement sont à charge de l'acquéreur.

#### **DISPENSE D'INSCRIPTION D'OFFICE**

Monsieur le Conservateur des hypothèques est formellement dispensé de prendre inscription d'office lors de la transcription des présentes et ce pour quelque cause que ce soit.

#### **ELECTION DE DOMICILE**

Pour l'exécution des présentes, les parties élisent domicile en leurs siège social et demeure respectifs susindiqués.

#### **CERTIFICAT D'ETAT CIVIL**

Le notaire Pierre Van den Eynde, soussigné, certifie l'état civil de l'acquéreur, au vu des pièces officielles requises par

la loi, et plus spécialement au vu de ses pièces d'identité.

#### DECLARATIONS

##### I.- LOI BREYNE

Conformément à la loi du neuf juillet mil neuf cent septante et un modifiée par la loi du trois mai mil neuf cent nonante-trois, les comparants nous ont requis d'acter ce qui suit:

1° qu'après vérification par le notaire soussigné, les parties sont en possession:

- des plans précis et cahier des charges détaillés des travaux signés par un architecte autorisé à exercer cette profession en Belgique,

- d'une copie de l'acte de base,

- des conditions de base des aides publiques régionales dont les parties déclarent connaître l'existence; celles-ci sont restées annexées au compromis de vente.

2° qu'elles ont une parfaite connaissance depuis quinze jours des données et documents repris à l'article 7 de la loi Breyne et qu'après vérification par les notaires soussignés, toutes les prescriptions des articles 7 et 12 susvantes ont été respectées, aucune garantie d'achèvement n'étant produite puisque le bien vendu est totalement habitable, étant totalement achevé ainsi qu'il résulte de l'attestation de l'architecte qui restera ci-jointe.

##### II.- Déclarations pro fisco.

Les comparants reconnaissent que le notaire Pierre Van den Eynde, soussigné, leur a en outre donné lecture:

1.- de l'article 203 alinéa premier du Code des droits d'enregistrement relatif à la dissimulation du prix dans les actes;

2.- des articles 62 paragraphe 2 et 73 du Code de la taxe sur la valeur ajoutée, obligeant tout propriétaire ou usufruitier de tout ou partie d'un bien susceptible d'hypothèque, de faire connaître sa qualité d'assujetti à la taxe sur la valeur ajoutée, lors de l'aliénation ou de l'affectation hypothécaire d'un tel bien.

Sur notre interpellation expresse, le vendeur déclare être assujetti à la taxe sur la valeur ajoutée sous le numéro 436.927.392 et être tenu de déposer ses déclarations périodiques pour la perception de la taxe sur la valeur ajoutée à l'Office de Contrôle de Bruxelles 8, à 1050 Bruxelles, avenue Louise, 245, où il lui a été attribué le numéro indiqué ci-dessus.

A cet égard, les parties déclarent en outre que la présente vente est faite dans le cadre de l'article 159-8° du Code des droits d'enregistrement, la taxe sur la valeur ajoutée devant être perçue sur le prix des constructions, le premier enrôlement au précompte immobilier du bien prédécrit n'ayant pas encore eu lieu.



Les parties estiment la valeur du terrain et des quotités dans le Clos de la Ballade à deux millions cinquante mille francs (2.050.000,-) et celle des constructions à quatre millions cinq cent mille francs (4.500.000,-).

III.- Les charges supportées par l'acquéreur sont estimées pour l'enregistrement à quatre mille sept cent vingt-trois francs.

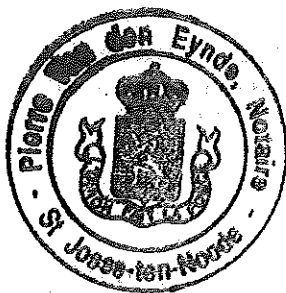
DONT ACTE.

Fait et passé, lieu et date que dessus.

Après lecture faite des présentes, les parties ont signé avec nous, notaire, la présente minute restant au notaire Pierre Van den Eynde.

(Suivent les signatures).

POUR EXPEDITION CONFORME



*[Handwritten signature]*

Dépôt n°	5135
Timbre	1220
Saisie	3765
Total	4985

Transcrit à Bruxelles, 3<sup>e</sup> bureau

le trois juin

vol. 11488, n° 1

vol. neuf cent n°

Réf. 289

1900 norante quatre

, et inscrit d'office

deux cent quatre-vingt-cinq francs

Le Conservateur des Hypothèques

JUWEN

*[Handwritten signature]*

ENREGISTRÉ huit ROLES, deux RENVOIS

À SAINT-JOSSE-TEN-NOODE ENREGISTREMENT

LE trois juin 1900 norante quatre

VOL 108 FOLIO 95 CASE 05

REÇU: deux cent cinquante - six mille huit cent cinquante francs

LE RECEVEUR:

A.I. P. LENS

(256.850 F)