

futurs ou antérieurs ou de l'assemblée générale des copropriétaires que ce soit de leur propre chef avant la vente, soit après celle-ci à la demande d'un acquéreur.

A titre exemplatif mais nullement restrictif, il est précisé en outre que THOMAS & PIRON se réserve le droit inconditionnel d'incorporer plusieurs appartements ou parties d'appartement en un seul (sous forme de duplex, par exemple), en ajoutant les quotités attachées à ces parties privatives, de retrancher une partie d'appartement pour le joindre à un appartement adjacent, de subdiviser les appartements et dès lors d'en ventiler les quotités sans modifier la distribution intérieure, de modifier la surface des parties communes tels que hall ou dégagement commun, porche d'entrée, passage et caetera ... pour permettre éventuellement d'agrandir un appartement ou de céder des locaux privatifs.

Ces modifications ne sont citées que comme exemple et THOMAS & PIRON pourra aux fins ci-dessus effectuer tous travaux y compris aux parties communes.

Au surplus, toutes modifications imposées par les autorités compétentes devront être acceptées d'office par tous les copropriétaires même pour les parties privatives déjà vendues sans aucune indemnité à charge de THOMAS & PIRON au profit des copropriétaires.

La division éventuelle des appartements sera constatée devant notaire, soit dans un acte de vente, soit dans un acte de division de propriété rectificatif ou complémentaire.

## **VI. Mandat**

THOMAS & PIRON est habilité à signer seul les actes qui seraient établis en exécution des droits qu'il s'est réservés en vertu des dispositions reprises ci-avant et notamment le bail emphytéotique à intervenir avec la société distributrice d'électricité pour l'installation à l'extérieur des immeubles d'une cabine destinée à l'alimentation en électricité du complexe, et ce aux clauses et conditions que le mandataire jugera convenable.

Toutefois, si l'intervention des copropriétaires du bien était nécessaire, ceux-ci devront apporter leurs concours à ces actes gracieusement et à première demande. Le syndic pourra valablement représenter l'association des copropriétaires afin d'exécuter à ce sujet la décision de l'assemblée générale sans qu'il doive justifier de ses pouvoirs à l'égard du conservateur des hypothèques compétent.

Pour autant que de besoin par le seul fait de leur acquisition, les copropriétaires donnent dès à présent mandat irrévocable au comparant THOMAS & PIRON, de les représenter à la signature de ces actes et plus généralement à tous actes apportant une modification ou un complément, quels qu'ils soient au présent acte de base, sans devoir demander le concours des copropriétaires, jusqu'à ce que toutes les parties privatives aient été vendues; ce mandat devra être confirmé dans l'acte de cession. Il profite à tous mandataires spéciaux ou généraux de THOMAS & PIRON, avec pouvoirs de substitution.

## **VII. Renonciation à l'accession**

La construction de l'immeuble étant réalisée sur une parcelle de terrain qui au fur et à mesure de la vente d'un lot privatif deviendra la copropriété forcée en indivision permanente des copropriétaires, chaque cession emportera ipso facto renonciation par les comparants au profit de chaque acquéreur, au droit d'accession immobilier leur appartenant aux termes de l'acte de base du quatre juillet mil neuf cent nonante-sept dont question ci-avant, et d'autre part, renonciation par les acquéreurs au même droit en ce qui concerne tout ce qui ne se rapporte pas au lot privatif acquis par eux, avec les quotités y afférentes dans les parties communes du bien.

Cette renonciation réciproque a pour effet d'assurer la division du bien en lots privatifs et de confirmer les droits de chacun des acquéreurs à la copropriété indivise et à la propriété privative tels qu'ils résultent des articles 577-2 à 577-14 du Code civil et des dispositions des présents statuts.

## **VIII. Réserve de mitoyenneté**

La société THOMAS & PIRON se réserve le droit de mitoyenneté portant sur les murs de pignon et de clôture édifiés ou à édifier à cheval sur les limites séparant le terrain partie commune, des fonds limitrophes.

Cette réserve a uniquement pour but de permettre à la société THOMAS & PIRON de toucher à son profit exclusif l'indemnité qui sera due par les constructeurs sur les terrains voisins qui voudront ou voudraient faire usage de ces murs.

En conséquence, la société THOMAS & PIRON a le droit de procéder seule au mesurage, à l'estimation et au transfert de ces murs, d'en toucher le prix et d'en donner quittance.

Si pour un motif quelconque, l'intervention des copropriétaires des parties communes était jugée souhaitable pour la perfection de l'opération, ils devront prêter gracieusement leur concours dès qu'ils en seront requis, sous peine de dommages-intérêts.

De même, les mitoyennetés qui seraient à acquérir le seront aux frais de la société THOMAS & PIRON.

L'entretien des mitoyennetés sera mis à charge de la copropriété.

## **IX. Conditions régissant la vente**

### **A.- CAHIER DES CHARGES**

Il a été établi un cahier général des charges régissant l'immeuble à ériger. Il contient le descriptif des travaux, matériaux et fournitures à mettre en oeuvre pour la construction de l'immeuble, ainsi que des indications sur le mode d'exécution des travaux, l'origine et la qualité des matériaux à utiliser pour le gros-œuvre et le parachèvement des parties communes ainsi que des parties privatives.

Il complète les conditions générales de vente des biens et sera applicable à toutes les ventes, à moins qu'il y soit dérogé par des conditions particulières dans la convention de vente et la correspondance échangée entre le vendeur et l'acquéreur ou toutes personnes agissant en leur nom ou pour leur compte tel qu'un architecte.

En cas de discordance entre les plans et les prescriptions du cahier des charges, ces dernières prévalent sur les indications des plans, sous réserve de ce qui est indiqué ci-après concernant le droit de modifier les plans et l'acte de base.

Ce cahier des charges est annexé aux présentes sans devoir être transcrit.

### **B.- CONDITIONS GENERALES DES VENTES SOUMISES A LA LOI BREYNE**

#### **1. - Liberté hypothécaire.**

La vente est faite moyennant l'obligation, pour le vendeur, de rendre l'immeuble quitte et libre de toutes charges et inscriptions hypothécaires qui le grèveraient au profit d'un créancier quelconque, notamment en y employant le prix de vente.

#### **2. - Propriété et jouissance.**

Le transfert des quotités dans le terrain et de la propriété des constructions érigées aura lieu à la signature de l'acte authentique moyennant parfait paiement du prix, à concurrence des montants contractuels précisés à l'acte de vente.

L'occupation des lieux et la remise des clés ne pourra jamais être autorisée qu'après paiement intégral du prix de vente total, tant en principal qu'en supplément et accessoires.

Sous réserve de paiement par l'acquéreur des factures lui adressées et non valablement contestées, 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 aux parties privatives vendues.

#### **3.- Impôts et frais.**

L'acquéreur supportera les taxes, impôts, charges et caetera, à partir de son entrée en jouissance; la taxe de bâti est à charge de l'acquéreur au prorata des quotités acquises.

La vente ne comprend pas les canalisations, appareils et compteurs qui appartiendraient à des régies, sociétés de distribution et caetera. Les frais d'installation des compteurs dans les parties communes seront répartis forfaitairement entre les acquéreurs des différentes entités.

Les frais d'abonnement, d'installation et de raccordement privatifs et d'ouverture des divers compteurs pour le gaz, l'électricité et l'eau sont à charge de l'acquéreur en sus du prix convenu. Les frais

d'abonnement, d'installation et de raccordement privatifs pour le téléphone, et la télédistribution sont à charge de l'acquéreur en sus du prix convenu. Pour ces services, seuls les tubages adéquats (sans filerie) sont installés par le promoteur.

L'acquéreur devra continuer en lieu et place du promoteur tous abonnements (redevances-garanties et consommations) aux eau, gaz, électricité, téléphone, télédistribution etc... et en payer les frais, consommations et redevances à partir de la réception provisoire des travaux. De même il acquittera, le cas échéant, les charges communes de la copropriété à concurrence de ses quotités, dès la réception provisoire.

Les frais de chauffage pour la préservation et la protection de l'immeuble pendant la construction (période froide ou humide) seront répartis au pro rata des quotités acquises.

#### 4. - Superficie.

La superficie n'est pas garantie, le plus ou moins fût-il supérieur au vingtième fera profit ou perte pour l'acquéreur sans modification quant au prix.

#### 5. - Etat et servitudes.

Le bien est vendu et devra être délivré, dans l'état repris au plan et cahier des charges sauf dérogation. Il est en outre vendu avec toutes les charges et servitudes qui peuvent l'avantagez ou le grever, et notamment celles figurant à l'acte de base susvanté.

#### 6. - Assurance.

Le contrat d'assurance incendie est souscrit dans un premier temps, par le promoteur pour compte de la copropriété, l'acquéreur en acquittera les primes au titre de charges communes à concurrence de ses quotités à partir de la réception provisoire. Si l'acquéreur devait estimer que le capital couvert et/ou les garanties conclues sont insuffisantes, il aura la faculté conformément aux stipulations du règlement de copropriété, de prendre une couverture complémentaire à l'intervention du promoteur (en attendant la désignation d'un syndic et ou d'un conseil de gérance) et auprès de la même compagnie, moyennant surprime à charge exclusive dudit acquéreur.

#### 7. - Occupation.

Le bien vendu est libre d'occupation.

### C. - PRIX - REVISION

#### 1) Les prix et modalités de payement sont fixés aux actes de vente

Le prix fixé entre parties n'est pas sujet à application de la formule de révision dans la mesure où le délai pour l'exécution des travaux initialement prévu et précisé dans l'acte de vente peut être respecté.

#### 2) Dans le cas contraire, le prix fixé dans l'acte de vente est sujet à révision suivant les modalités définies ci-après.

La révision n'a pas d'effet pour les prestations effectuées dans une période de retard imputable au promoteur.

La révision est appliquée lors de chaque tranche de paiement et les sommes à payer sont déterminées par l'application au montant de chaque tranche de paiement ou état d'avancement des travaux proprement dits, établi sur la base de la convention, de la formule :

$$p = P(a s/S + b i/I + c)$$

dans laquelle "P" représente le montant de l'état établi sur la base de la convention et "p" le montant rajusté tenu des fluctuations des salaires et des charges sociales et assurances afférentes aux salaires, ainsi que du prix des matériaux, matières ou produits utilisés ou mis en oeuvre dans la

construction.

Dans la formule de révision, le terme "a s/S" est basé sur le salaire horaire moyen formé par la moyenne des salaires des ouvriers qualifiés, spécialisés et manœuvres, fixés par la Commission paritaire nationale de l'Industrie de la Construction pour la catégorie correspondant au lieu où est situé le chantier de l'entreprise. Les salaires sont majorés du pourcentage global des charges sociales et assurances, tel qu'il est admis par le Ministère des Communications et de l'Infrastructure.

Dans ce terme

"S" est le salaire horaire moyen en vigueur à la date de la signature de la convention et majoré du pourcentage global des charges sociales et assurances, tel qu'il est admis par le Ministère des Communications et de l'Infrastructure à la même date, et

"s" est le même salaire horaire moyen enregistré avant le commencement des travaux faisant l'objet de la demande de paiement partiel, majoré du pourcentage global des charges sociales et assurances admis par le Ministère des Communications et de l'Infrastructure au même moment.

Les termes "i" et "I" intervenant dans le paramètre "b i/I" représentent l'indice mensuel calculé sur la base d'une consommation annuelle des principaux matériaux et matières par l'industrie de la construction sur le marché intérieur. Sa valeur est établie mensuellement par la Commission de la mercuriale des matériaux de construction siégeant au Ministère des Affaires économiques. "I" est cet indice en vigueur à la date de la signature de la convention.

"i" est cet indice enregistré avant le commencement des travaux faisant l'objet de la demande de paiement partiel.

"c" est le terme fixe non sujet à révision.

Dans la formule de révision de la présente convention, les paramètres a, b et c ont respectivement la valeur forfaitaire indiquée ci-après, en tenant compte du fait que le prix du bâtiment ne peut être sujet à révision qu'à concurrence de 80 % maximum, et que la valeur attribuée au paramètre "a" ne peut pas être supérieure à 0.50 :

$$a = 0,45 \quad b = 0,35 \quad c = 0,20$$

Les valeurs attribuées aux paramètres a, b et c ne peuvent subir aucune modification au cours de l'entreprise.

La formule de révision se résout de la façon suivante : chacun des rapports "s/S" et "i/I" est réduit en un nombre décimal comprenant au maximum 5 décimales dont la cinquième est majorée de 1 si la sixième est égale ou supérieure à 5.

Quant aux produits de la multiplication des quotients ainsi obtenus, par la valeur du paramètre correspondant, ils sont arrêtés à la cinquième décimale, laquelle est également majorée de 1 si la sixième est égale ou supérieure à 5.

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 promoteur à l'acquéreur.

La TVA est à compter en sus pour chaque tranche facturée et est simultanément à charge de l'acquéreur.

### 3) 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 quatorze pour cent (14 %) l'an, 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: a) 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.

b) de majorer toute facture impayée d'une indemnité forfaitaire de quinze pour cent du montant dû, sans préjudice à tous autres recours, notamment l'inscription hypothécaire dont question ci-après.

2°) A défaut de paiement des tranches prévues dans les délais requis, le promoteur se réserve la faculté de prendre inscription hypothécaire sur le bien vendu, sans préjudice à l'inscription d'office pour garantir le paiement du solde restant dû.

A cette fin, l'acquéreur donnera mandat irrévocable dans l'acte authentique de vente, au promoteur, pour en cas de non paiement, avoir la faculté de requérir inscription hypothécaire, à charge de l'acquéreur, pour sûreté du trois années d'intérêts au taux de 14 % et d'une somme égale à 30 % du solde restant du pour sûreté du paiement de la TVA et du remboursement de tous frais de poursuite et d'exécution ou autres débours non privilégiés par la loi.

3°) Nonobstant la faculté octroyée ci-dessus de requérir inscription hypothécaire en ce compris l'inscription d'office, l'acquéreur pourra cependant affecter le bien objet des présentes au profit d'un créancier hypothécaire de son choix, de manière à financer en tout ou en partie la présente acquisition, à condition d'en obtenir l'autorisation préalable du promoteur qui dispensera de l'inscription d'office et renoncera dès lors à l'action résolatoire.

Cette autorisation est automatiquement acquise à l'acquéreur, si, et uniquement si, les deux conditions suivantes sont remplies expressément :

1) l'inscription hypothécaire prise sur le bien vendu n'excédera pas, en principal (hors accessoires), 100 % du prix total toutes taxes comprises (quotités du terrain + valeur constructions + TVA + droits enregistrement) convenu dans la présente convention; 2) l'acte de prêt contiendra délégation irrévocable du montant du prêt au profit du promoteur, payable à ce dernier au fur et à mesure que les fonds deviendront disponibles suivant le programme arrêté entre l'emprunteur et la société créancière, ce programme devant être conciliable avec le planning contractuel des paiements dont question ci-avant.

Chaque paiement ne pourra cependant se faire qu'avec l'accord écrit de l'acquéreur-emprunteur, étant donné que l'éventuelle société prêteuse ne sera pas juge de la bonne exécution des conventions intervenues entre promoteur et acquéreur et de l'opportunité des paiements à effectuer.

Pour toute inscription hypothécaire dérogeant à la double condition susmentionnée, l'accord exprès et préalable du promoteur est requis.

Par ailleurs, l'acquéreur s'interdit d'aliéner le bien vendu avant le paiement intégral du prix de vente au promoteur.

Toute revente ou affectation hypothécaire faite en contravention avec ce qui précède, sera inopposable au promoteur, qui se réserve en outre dans ces hypothèses, le droit de faire prononcer en justice la résolution de la présente convention aux torts de l'acquéreur, sans préjudice à son droit à tous dommages et intérêts.

### 4) 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 ne dispose pas de la faculté susmentionnée au-point 4.2 de majorer forfaitairement la facture impayée de 15% sauf s'il établit ou s'il s'avère que la réclamation de l'acquéreur n'est pas fondée.

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 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.

#### 5°) Arbitrage des réclamations intermédiaires :

Les parties conviennent expressément dès à présent de désigner l'architecte, auteur du projet et chargé de la surveillance des travaux, comme arbitre unique statuant en première instance pour tout litige relatif aux travaux en cours de chantier exécutés par le promoteur.

Sur requête de la partie la plus diligente, adressée par lettre recommandée, l'architecte examinera le bien-fondé des réclamations circonstanciées de l'acquéreur et pourra ordonner :

- soit de remédier aux désordres constructifs incriminés et de fixer le montant proportionnel dont le paiement peut en conséquence être momentanément différé, sans cependant que ce montant ne puisse excéder celui de la tranche réclamée. Il fixera le délai dans lequel la réfection ordonnée doit être réalisée, de même que la date d'exigibilité du montant retenu; soit de rendre immédiatement exigible l'intégralité de la tranche réclamée par le promoteur, dans l'hypothèse où les problèmes éventuels constatés doivent être considérés comme mineurs et/ou si le non-paiement par l'acquéreur est considéré comme abusif. Dans ces cas, les sanctions prévues aux présentes peuvent rester d'application, en ce inclus la majoration forfaitaire de 15%, à la seule initiative du promoteur.

En cas de désaccord de l'une des parties sur la décision de l'architecte ou à défaut pour l'architecte d'avoir statué dans les quinze jours ouvrables, à compter de la date d'expédition recommandée de la requête en arbitrage, sauf prorogation de délai demandée par l'architecte et acceptée par les parties concernées, le litige pourra être porté devant un Collège de trois experts indépendants statuant à titre définitif, pour la même mission que décrite ci-dessus, sans appel et à la majorité simple, sur requête de la partie la plus diligente.

Ce Collège sera composé comme suit : un expert est désigné par l'acquéreur, le deuxième par le promoteur et le troisième par les deux experts précités. Le Collège devra entendre l'avis circonstancié de l'architecte.

Les frais d'arbitrage et les honoraires d'experts et de l'architecte sont à charge de la partie succombante. Les provisions éventuelles à verser sont avancées pour moitié par l'acquéreur et pour moitié par le promoteur.

### D. - 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 annexes 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 promoteur, il est précisé que ces documents annexés constituent une note de synthèse de ceux existant contractuellement entre le promoteur et l'entreprise générale chargée par le promoteur de l'essentiel des travaux de constructions (notamment hors 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. Si certaines dérogations et/ou ajoutes 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 promoteur, 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 œuvre, pour autant qu'ils soient d'une qualité équivalente à ceux spécifiés au cahier de charges originaire contractuel.

En cas de contestation entre parties soussignées 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 promoteur s'engage à faire appel exclusivement à des entreprises enregistrées pour l'exécution des travaux, objets des présentes.

## **E. - DÉBUT DES TRAVAUX ET DÉLAI D'EXÉCUTION**

Les travaux de construction seront entamés le premier juin mil neuf cent nonante-huit; les parties privatives vendues et les parties communes assurant l'habitabilité normale de ces parties privatives, seront construites, de façon à mettre l'appartement en état d'être reçu provisoirement, dans un délai de :

- quatre cent dix jours ouvrables à compter de cette date pour le bloc B;
- quatre cent soixante jours ouvrables à compter de cette date pour le bloc C.

Sous réserve de ce qui est précisé ci-après, la date d'achèvement est prévue pour :

- le trente-et-un mars deux mille pour le bloc B;
- le quinze juin deux mille pour le bloc C.

Ces dates sont données à titre indicatif et non contractuel : seule la notion de jours ouvrables fera la loi entre parties.

La suspension temporaire des travaux pour cause de force majeure (par exemple les accidents, les grèves, etc.) ou de retard de l'acquéreur dans le paiement des factures entraîne de plein droit et sans indemnité la prorogation du délai d'exécution initialement prévu d'une période égale à la durée de la suspension, augmentée du laps de temps normalement nécessaire à la remise en route du chantier.

De même, si l'acquéreur commande des travaux supplémentaires en cours d'exécution de la convention, le promoteur se réserve le droit d'exiger une prorogation du délai initialement prévu. Cette prorogation fera l'objet d'un écrit distinct.

Lorsque, par ordre ou par le fait de l'acquéreur, l'exécution du marché est interrompue pour une période d'au moins quinze jours de calendrier, une avance sur la tranche en cours, à concurrence de la valeur des travaux exécutés, est due au promoteur.

Si cette interruption, de ce chef, est prolongée, le promoteur est fondé à introduire un compte d'indemnisation dont le montant est convenu de commun accord, mais il ne peut se prévaloir des discussions en cours à ce sujet pour ne pas reprendre l'exécution de la convention.

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 payées
- les jours de congés compensatoires conventionnels du bâtiment.

## **F. - INDEMNITÉS POUR RETARD**

En cas de retard d'exécution ou de livraison imputable au promoteur, celui-ci paiera à l'acquéreur une indemnité forfaitaire de deux centimes pour cent (0,02 %) du prix de vente du bien par jour calendrier de retard, montant comprenant le loyer normal que l'acquéreur pourrait escompter de

la location de l'appartement et autres préjudices subis.

Cette indemnité ne sera due, s'il échoue, que pour la période postérieure à la mise en demeure par lettre recommandée que l'acquéreur aura adressée dans ce sens au promoteur.

L'invitation de procéder à la réception provisoire arrête la débition des dommages et intérêts.

## G. - RÉCEPTIONS PROVISOIRE ET DÉFINITIVE

### 1.- Réception provisoire des parties privatives :

Pour rendre la réception provisoire possible, les travaux privatifs dans l'appartement vendu doivent dans leur ensemble être terminés, nonobstant des imperfections mineures réparables durant le délai de garantie, et le bien doit être en état d'être utilisé conformément à sa destination.

Le promoteur demande cette réception provisoire 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. Les travaux sont présumés être en état de réception provisoire, jusqu'à preuve du contraire, à la date d'achèvement qu'a indiquée le constructeur dans la demande de réception.

La réception provisoire emporte l'agrément de l'acquéreur sur les travaux qui lui sont délivrés et exclut tout recours de sa part pour les vices apparents, à condition toutefois que l'état des ouvrages n'empire pas pendant le délai de garantie.

La date de la réception provisoire des parties privatives, objet des présentes, constitue le point de départ de la responsabilité décennale.

La réception provisoire de l'appartement sera effectuée contradictoirement entre l'acquéreur et le promoteur. 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 promoteur, dès la date de réception provisoire.

Des petites réfections à effectuer par le promoteur 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 PV 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 promoteur dès constatation par l'architecte de l'exécution des réfections actées.

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 promoteur 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 promoteur 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 promoteur, 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 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 promoteur d'effectuer la réception dans le délai de quinze jours déterminé ci-dessus, le promoteur 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 promoteur 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 de l'appartement sera effectuée contradictoirement entre l'acquéreur et le promoteur. 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 promoteur 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 promoteur 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 promoteur, 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 promoteur d'effectuer la réception dans le délai de quinze jours déterminé ci-dessus, le promoteur le sommera par exploit d'huissier et l'acquéreur sera présumé accepter la réception définitive, 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.

Après la réception définitive, la responsabilité du promoteur 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.

## 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.

## 5.- Obligations pendant le délai de garantie :

Au cours du délai de garantie s'écoulant entre la réception provisoire et la réception définitive, le promoteur 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 (en dépit de 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.

## **H. - RESPONSABILITÉ DU PROMOTEUR**

Le promoteur est solidiairement 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 promoteur en vertu de l'alinéa précédent bénéficie aux propriétaires successifs de l'appartement. L'action ne peut néanmoins être exercée que contre le promoteur originaire.

## **I. - EXÉCUTION ET MODIFICATION DES TRAVAUX PRIVATIFS**

Si l'acquéreur impose au promoteur des matériaux d'une qualité, origine ou type déterminé, et ce en dépit des réserves écrites et motivées du promoteur, ce dernier est déchargé de toute responsabilité du fait des défectuosités 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 promoteur relatives à l'exécution des travaux et de la présente convention devront être faites par écrit.

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

Les travaux commandés par l'acquéreur sont exécutés pour compte du promoteur 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 promoteur, celui-ci sera porté au crédit à raison de 75 % 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 promoteur 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 intégralement en sus à l'échéance de la tranche contractuelle en cours, sauf dérogation expresse préalable.

## **J. - MODIFICATION DES FOURNITURES EN PARACHÈVEMENT**

Les budgets mentionnés (au cahier de charges annexé à l'acte de base dont question ci-avant) pour certains équipements et matériaux de parachèvement déterminent les prix inclus dans le prix total mentionné dans la présente convention.

L'acquéreur a la faculté de choisir ces équipements et matériaux, mais exclusivement auprès des fournisseurs agréés et désignés par le promoteur.

Ces postes feront l'objet de décomptes, en plus ou en moins, payables suivant avancement des