



Nos réf. VDG/16744

Vos réf.

Votre correspondant : Thierry Vandergoten
Architecte
02/761.28.13
Fax : 02/761.28.13

COMMUNE
DE
WOLUWE-SAINT-LAMBERT

s.a. HANSEN
av. de Jette, 28

1081 Bruxelles

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

COMMUNE DE WOLUWE-SAINT-LAMBERT

FORMULAIRE 2

Annexe : 17 Plans

PERMIS D'URBANISME

LE COLLEGE DES BOURGMESTRE ET ECHEVINS,

Vu la demande introduite par la s.a. HANSEN, située avenue de Jette, 28 à 1081 Bruxelles, tendant à construire un immeuble d'appartements comprenant 68 logements, 4 bureaux pour professions libérales et 62 emplacement de parking et garages, situé rue Konkel (lot 3);

Attendu que l'accusé de réception de cette demande porte la date du 30/08/2000 ;

Vu l'Ordonnance du 29/08/1991 Organique de la Planification et de l'Urbanisme;

Vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale;

Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 04/07/1996 relatif à la transmission de documents en vue de l'instruction des demandes de permis d'urbanisme et de lotir, des demandes de certificat d'urbanisme et de certificat d'urbanisme en vue de lotir;

Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 23/11/1993 relatif aux enquêtes publiques et aux mesures particulières de publicité en matière d'urbanisme et d'environnement modifié par l'arrêté du Gouvernement du 10/07/1997;

Vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29/06/1992 relatif aux commissions de concertation;

~~Attendu qu'il existe, pour le territoire où se situe le bien, un plan particulier d'affectation du sol en vigueur autre qu'un plan particulier d'affectation du sol approuvé sur base de l'article 17 de la loi du 29/03/1962 organique de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme;~~

Attendu qu'il existe pour le territoire où se situe le bien, un permis de lotir non périmé n°572 approuvé le 12/05/1998 ;

~~Vu la décision du fonctionnaire délégué accordant, sur proposition motivée du collège en date du , dérogation au susdit~~

~~(1) plan particulier d'affectation du sol;~~

~~(1) permis de lotir;~~

Vu l'avis de la commission de concertation du 30/11/2000 libellé comme suit :

« Considérant la situation de la demande en zone d'habitation au plan de secteur tel qu'abrogé par le plan régional de développement (périmètre de protection du logement au PRD) ;

Considérant la situation de la demande dans le périmètre d'un plan de lotissement n°572 approuvé le 12/05/1998 ;

Considérant que la demande correspond au lot 3 du plan de lotissement et vise à construire un immeuble à appartements (68 logements, 4 bureaux pour profession libérale et 62 emplacements de parking en sous-sol) ;

Considérant le rapport d'incidences ;

Considérant que le bâtiment respecte les gabarits prescrits dans le plan de lotissement à l'exception du volume destiné à la machinerie de l'ascenseur qui dépasse la hauteur prescrite ;

Considérant la note des Monuments et Sites concernant l'accès au site lors des travaux ;

Avis favorable sous réserve de soumettre au Collège les plans modificatifs qui répondent aux prescriptions du RRU (locaux, voitures d'enfants, bassin d'orage) et sous réserve de supprimer le local au niveau de la voiture qui déroge aux prescriptions du plan de lotissement. »

Considérant que la demande est située en zone d'habitation du plan de secteur tel qu'abrogé par le plan régional de développement (périmètre de protection du logement au plan régional de développement) ;

Considérant que la demande de permis d'urbanisme est dispensée de l'avis du fonctionnaire délégué du fait de l'existence d'un permis de lotir n°572 approuvé le 12/05/1998 ;

Considérant que les plans modificatifs reçus répondent aux conditions émises par la commission de concertation à l'exception du bassin d'orage qui n'est pas présent ;

Considérant que la demande est conforme au permis de lotir n°572 ;

Vu les règlements régionaux d'urbanisme;

Vu les règlements communaux d'urbanisme :

ARRETE :

Article 1^{er}. Le permis relatif à un bien situé rue Konkel (lot 3), est délivré à la s.a. HANSEN, située avenue de Jette, 28 à 1081 Bruxelles, tendant à construire un immeuble d'appartements comprenant 68 logements, 4 bureaux pour profession libérale et 62 emplacements de parking et garages ;

28/

Article 2. Le titulaire du permis devra :

1° respecter les conditions suivantes imposées par le Collège des Bourgmestre et Echevins :
prévoir un bassin d'orage conformément au règlement communal et au RRU ;

2°

3° respecter les indications particulières reprises dans l'annexe 1 du présent arrêté.

4° Se conformer à l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 16/03/1995 relatif au recyclage obligatoire de certains déchets de construction ou de démolition, dont le texte est joint au présent permis.

~~Article 3. (A n'utiliser que dans les cas définis à l'article 88 de l'ordonnance du 29/08/1991).
Les travaux ou actes permis ne peuvent être maintenues au-delà du .~~

Article 4. Notification du présent arrêté est faite le même jour au demandeur et au fonctionnaire délégué aux fins de l'exercice éventuel par celui-ci de son droit de suspension.

Article 5. Le titulaire du permis avertit, par lettre recommandée, le Collège des Bourgmestre et Echevins et le fonctionnaire délégué du commencement des travaux ou des actes permis, au moins huit jours avant d'entamer ces travaux ou ces actes.

Article 6. Le présent permis ne dispense pas de l'obligation de solliciter les autorisations ou permis imposés par d'autres dispositions légales ou réglementaires.

Le 09/01/2001

Par le Collège :

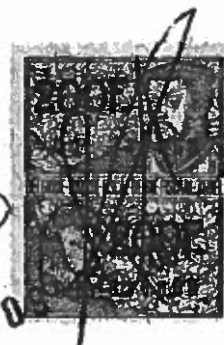
Le Secrétaire communal,

F. RICHE.



Le Bourgmestre,

G. DESIR.



Notification au fonctionnaire délégué de l'Administration de l'Aménagement du Territoire et du logement du Ministère de la Région de Bruxelles-Capitale.

Le 19 -01- 2001

Par le Collège :

Le Secrétaire communal,

F. RICHE.



Le Bourgmestre

G. DESIR.

Handwritten signature or initials in the bottom left corner.

Annexe 1 au permis d'urbanisme.

Indications particulières à respecter pour la mise en oeuvre du permis

Respecter les prescriptions du règlement communal sur les bâtisses et du règlement général de police;

- payer à la recette communale, à titre de garantie, avant le commencement des travaux, une somme approximative égale au montant de la taxe sur les constructions et reconstructions, qui sera définitivement fixée lors de la mise sous toit du bâtiment;
- demander à l'administration communale, avant le début des travaux, de fixer sur place l'alignement, l'implantation et les niveaux de la construction et du trottoir;
- se conformer, si le bien est situé le long d'une route de l'état, aux règlements et avis de l'Administration des Routes du Ministère des Travaux Publics et aux indications nécessaires à demander sur place au conducteur des Ponts et Chaussées;
- demander à l'administration communale, une autorisation spéciale pour raccorder les égouts de l'immeuble au collecteur public, avant l'exécution de ces travaux;
- prendre contact, avec la société distributrice d'électricité en vue de prévoir éventuellement un local jugé convenable par elle pour permettre l'installation du poste de transformation nécessaire au raccordement des immeubles où la puissance totale à installer dépasse 15 KVA (immeubles de plus de cinq appartements notamment);
- de faire daller le trottoir sur la voie publique, conformément aux prescriptions du règlement en la matière, et avec des matériaux neufs;
- obtenir toutes les autorisations éventuellement exigées par les dispositions légales sur les établissements dangereux, insalubres et incommodes, avant d'entamer les travaux;
- prévenir par écrit le Commissaire de Police, endéans les 48 heures, du commencement des travaux;
- satisfaire aux dispositions de l'article 4 de la loi du 26/12/1956 et l'arrêté royal du 7/05/1958 sur le service des Postes concernant le placement de boîtes aux lettres;
- respecter les dispositions suivantes :
 - les mesures de protection contre l'incendie fixées par le Service d'incendie de la Région de Bruxelles-capitale dans son rapport du 19/09/2000, réf.: C.1999.0907/5/APM/dm, doivent être strictement réalisées;
 - une attestation du susdit service d'incendie certifiant que toutes les mesures prescrites ont été réalisées doit être fournie à l'administration communale avant l'occupation de l'immeuble;
 - les descentes des eaux pluviales et les décharges des eaux usées doivent être raccordées à des syphons coupe-air extérieurs, ou intérieurs, hermétiques et ventilés, avant de se déverser dans les chambres de visite;
 - tout embranchement ou changement de direction est pourvu d'un regard de visite suffisamment spacieux pour permettre le curage aisé, ces regards de visite doivent être placés exclusivement dans les dégagements, les couloirs, les cours basses, les cours et locaux non habitables;
 - toutes les précautions et ouvrages requis doivent être réalisés pour soutenir les terres du jardin vis à vis de la propriété voisine
 - le trottoir doit être établi selon le plan qui relie les trottoirs des immeubles voisins et présenter une pente transversale de 3cm/m;
 - il convient de veiller à ce que l'évacuation des eaux se fera par un raccord perpendiculaire à l'égout public selon une pente de +/- 2,25%. Le raccord se fera dans la moitié supérieure de la section de l'égout public;
 - se conformer à l'Article 108 bis réservoir d'orage;
(Règlement communal de la bâtisse)
 - Le réseau d'égouttage de toute construction ou de tout lotissement développant plus de 300 m² de surface imperméable doit comporter un dispositif faisant office de réservoir

d'orage, dont la contenance est d'au moins 16,2 l. par m² de surface imperméable desservie et dont l'écoulement hormis le trop-plein, présente un diamètre de 0,05 m.

- le demandeur doit prévoir de commun accord avec BELGACOM, le raccordement de son immeuble au réseau téléphonique ou l'équipement du lotissement ou du zoning en câbles de télécommunications;
 - il doit en outre se conformer aux spécifications RN135H en matière de raccordement de maisons unifamiliales et immeubles de maximum dix logements, aux spécifications RN135A en matière de raccordements d'immeubles à appartements et aux spécifications RN 135-B en matière de raccordement d'immeubles à bureaux;
- (BELGACOM – Circonscription de Bruxelles – Bd. Em. Jacqmain 166 à 1210 Bruxelles)

ex
C

Dispositions légales et réglementaires

Suspension et annulation

Article 125 de l'ordonnance du 29/08/1991.

§1^{er}. Dans le cas visé à l'article 118, une expédition du permis est transmise avec le dossier au fonctionnaire délégué, qui vérifie si le permis est conforme au plan particulier d'affectation du sol ou au permis de lotir.

Le Gouvernement détermine les documents que le collège des bourgmestre et échevins joint à l'expédition de la décision délivrant le permis qu'il notifie au fonctionnaire délégué.

Le fonctionnaire délégué vérifie en outre la conformité du permis à la réglementation en vigueur.

En cas de non-conformité, le fonctionnaire délégué suspend la décision du collège des bourgmestre et échevins et le notifie à celui-ci, au demandeur ainsi qu'au Collège d'urbanisme, dans les vingt jours qui suivent la réception du permis.

§2. Le fonctionnaire délégué suspend le permis qui, bien qu'il soit fondé sur un plan particulier d'affectation du sol ou un permis de lotir non périmé, est incompatible avec les prescriptions d'un projet de plan régional de développement ou de plan régional d'affectation du sol entré en vigueur.

Le fonctionnaire délégué peut également suspendre le permis lorsqu'il estime que les travaux prévus dans ce permis ou dans le dossier annexé sont de nature à compromettre le bon aménagement des lieux, dès que l'Exécutif a décidé la modification du plan particulier d'affectation du sol ayant pour effet de modifier ou d'annuler le permis de lotir.

Article 126 de l'ordonnance du 29/08/1991.

Dans les soixante jours de la notification de la suspension visée aux articles 124 et 125, le Gouvernement, sur avis du Collège d'urbanisme, annule le permis s'il y a lieu et notifie sa décision simultanément au collège des bourgmestre et échevins et au demandeur.

Le collège des bourgmestre et échevins ou son délégué et le titulaire du permis ou son conseil, sont, à leur demande, entendus par le Collège d'urbanisme. Lorsqu'une partie demande à être entendue, l'autre partie et le fonctionnaire délégué sont invités à comparaître. Dans ce cas, le délai est prolongé de quinze jours.

A défaut de la notification de l'annulation dans les délais précités, la suspension est levée.

Péremption et prorogation

Article 87 de l'ordonnance du 29/08/1991.

Le permis est périmé si, dans les deux années de sa délivrance, le bénéficiaire n'a pas entamé sa réalisation de façon significative ou, dans les cas visés à l'article 84, §1^{er}, 1°, 2° et 4°, s'il n'a pas commencé les travaux d'édification du gros oeuvre ou encore s'il n'a pas, le cas échéant, mis en oeuvre les charges imposées en application de l'article 86.

La péremption du permis s'opère de plein droit.



Toutefois, à la demande du bénéficiaire, le permis peut être prorogé pour une période d'un an. La demande de prorogation doit intervenir deux mois avant l'écoulement du délai de deux ans visé à l'alinéa 1^{er} à peine de forclusion.

La prorogation est accordée par le collège des bourgmestre et échevins lorsque le permis a été délivré par ce dernier.

Dans les autres cas, en ce compris celui visé à l'article 151, la prorogation est accordée par le fonctionnaire délégué.

A défaut de décision des autorités visées aux quatrième et cinquième alinéas au terme du délai de deux ans, la prorogation est réputée accordée.

L'Interruption des travaux pendant plus d'un an entraîne également la péremption du permis.

La décision de refus de prorogation du permis ne peut faire l'objet des recours visés aux articles 129, 133, 144 et 148.

§2. En cas de projet mixte au sens de l'article 108,§2, le permis d'urbanisme est suspendu tant qu'un permis d'environnement définitif n'a pas été obtenu.

La décision définitive de refus relative à la demande d'environnement emporte caducité de plein droit du permis d'urbanisme.

Pour l'application de la présente ordonnance, une décision est définitive lorsque tous les recours administratifs ouverts contre cette décision par la présente ordonnance ou par l'ordonnance relative aux permis d'environnement, ou des délais pour les intenter sont épuisés.

Le délai de péremption visé au §1 ne commence à courir qu'à partir de la délivrance du permis d'environnement au titulaire du permis d'urbanisme.

Article 3 de l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles- Capitale du 03/07/1992 relatif à la péremption et à la prorogation des permis d'urbanisme.

La demande de prorogation est adressée, par envoi recommandé à la poste, au collège des bourgmestre et échevins qui a délivré le permis ou au fonctionnaire délégué lorsque le permis a été délivré par une autre autorité que le collège des bourgmestre et échevins.

Exécution du permis

Article 120 de l'ordonnance du 29/08/1991.

Le permis délivré en application des articles 116 et 118 est exécutoire si, dans les vingt jours à compter de sa notification, le fonctionnaire délégué n'a pas notifié au demandeur une décision motivée suspendant le permis.

Le délai visé à l'alinéa 1^{er} prend cours à compter de la date de la levée de la suspension visée à l'article 87,§2.

Le permis doit reproduire le texte de l'alinéa premier.

h
c

Publicité

Article 121 de l'ordonnance du 29/08/1991.

un avis indiquant que le permis a été délivré, doit être affiché sur le terrain, par les soins du demandeur, soit, lorsqu'il s'agit de travaux, avant l'ouverture du chantier et pendant toute la durée de ce dernier, soit dans les autres cas, dès les préparatifs de l'acte ou des actes et tout au long de l'accomplissement de ceux-ci.

Durant ce temps, le permis et le dossier annexé ou une copie de ces documents certifiée conforme par l'administration communale ou par le fonctionnaire délégué doit se trouver en permanence à la disposition des agents désignés à l'article 183, à l'endroit où les travaux sont exécutés et le ou les actes sont accomplis.

Recours au Collège d'urbanisme

Article 129 de l'ordonnance du 29/08/1991.

Le demandeur peut, dans les trente jours de la réception de la décision du collège des bourgmestre et échevins ou de la décision de refus du fonctionnaire délégué visé à l'article 128, introduire un recours contre cette décision auprès du Collège d'urbanisme.

Il peut également introduire un recours en cas d'absence de décision, dans les trente jours de l'expiration du délai visé à l'article 128, deuxième alinéa.

Copie du recours est adressé par le Collège d'urbanisme à la commune et au fonctionnaire délégué, dans les cinq jours de la réception.

La commune transmet au Collège d'urbanisme une copie du dossier dans les dix jours de la réception de la copie du recours.

Article 130 de l'ordonnance du 29/08/1991. Le demandeur ou son conseil, le collège des bourgmestre et échevins ou son délégué, ainsi que le fonctionnaire délégué sont, à leur demande, entendus par le Collège d'urbanisme. Lorsqu'une partie demande à être entendue, les autres parties sont invitées à comparaître.

Article 131 de l'ordonnance du 29/08/1991.

La décision du Collège d'urbanisme est notifiée au demandeur, au collège des bourgmestre et échevins et au fonctionnaire délégué dans les soixante jours de la date de dépôt à la poste de l'envoi recommandé contenant le recours. Lorsque les parties sont entendues, le délai est prolongé de quinze jours.

Lorsque l'introduction du dossier nécessite que la demande soit soumise aux mesures particulières de publicité et/ou l'avis de la commission de concertation, le délai prévu à l'alinéa premier est augmenté de trente jours.

Article 132 de l'ordonnance du 29/08/1991.

Le Collège d'urbanisme peut délivrer le permis, assortir le permis de conditions destinées à sauvegarder le bon aménagement des lieux ou de refuser le permis.

Les dérogations ne peuvent être consenties que conformément à l'article 118, §2.

Les décisions du Collège d'urbanisme sont motivées.

f
c

Arrêté du Gouvernement du 16/03/1995 de la Région de Bruxelles-Capitale relatif au recyclage obligatoire de certains déchets de construction ou de démolition.

Vu l'ordonnance du 07/03/1991 relative à la prévention et à la gestion des déchets, notamment les articles 4, § 1, 2°; 10 et 13, alinéa 1^{er}, 2°;

Considérant les principes de proximité et d'auto-suffisance dont la mise en oeuvre par les dispositions des §§ 1 et 2 de l'article 5 de la directive 75/442/CEE relative aux déchets, modifiée par la directive 91/156/CEE requiert l'établissement d'un réseau intégré et adéquat d'installations;

Considérant que le plan relatif à la prévention et à la gestion des déchets, approuvé par l'arrêté du 02/07/1992, prévoit un objectif de 70 % de recyclage des déchets de construction et de démolition;

Vu l'avis du Conseil de l'Environnement pour la Région de Bruxelles-Capitale;

Vu l'avis du Conseil d'Etat;

Arrêté:

Article 1^{er}.

Au sens du Présent arrêté, on entend par :

1° déchets de construction ou de démolition : déchets provenant de la

construction, de la rénovation ou de démolition de bâtiments, d'ouvrages d'art, de routes ou d'autres installations;

2° débris : la fraction pierreuse et sableuse des déchets de

construction ou de démolition;

3° recyclage : la transformation des débris en vue de leur utilisation comme matières premières secondaires;

Article 2.

Tout entrepreneur chargé par le maître de l'ouvrage d'exécuter des travaux engendrant des débris est tenu d'assurer ou de faire assurer le recyclage de ceux-ci.

Il est exempté de cette obligation s'il établit qu'il n'existe pas d'installation de recyclage susceptible d'accueillir les débris dans un rayon de soixante kilomètres autour du lieu d'exécution des travaux.

The image shows a handwritten signature and initials. The signature is a large, stylized 'P' with a horizontal stroke. Below it, there are two sets of initials, each consisting of a capital letter and a lowercase letter, written in a cursive style. The first set of initials is 'P.' and the second set is 'T.'.



**Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente
de la Région de Bruxelles-Capitale**

744
16576

Administration Communale de
Woluwe-Saint-Lambert
Service Urbanisme
Avenue Paul Hymans, 2

1200 BRUXELLES

Bruxelles, 19/09/2000

Vos réf. : Votre demande du 21/08/2000
Nos réf. : C.1999.0907/5/APM/dm
Personne à contacter: M. POTIER

CR

Adresse: Rue Konkel
Lot n° 572, phase 3
1200 Woluwe-St-Lambert

Madame, Monsieur,

Concerne : Construction d'un troisième immeuble à appartements de 6 étages
Rue Konkel Lot n° 572 à 1200 Woluwe-Saint-Lambert.
(phase ou lot 3).

1. Dossier.

17 plans, indice *, du 12 août 2000 numérotés 02 à 18.

Maître de l'ouvrage : HANSEN S.A.
Avenue de Jette, 28
1081 Bruxelles.

Architecte : Bureau d'Architecture Henri MONTAIS
Monsieur L. KONIOR
Avenue Maurice, 1
1050 Bruxelles.

2. Description du projet.

Avec l'ajoute d'un 6^{ème} étage partiel et une disposition différente des appartements pour les 5 autres étages, ce troisième bâtiment est semblable aux deux premiers.

Chacun des deux sous-sols comprend toujours un parking pour une trentaine de voitures avec les caves individuelles et locaux techniques bien séparés.

Les sas aux ascenseurs et escaliers sont indiqués aux plans.

Le rez-de-chaussée est identique aux deux premiers bâtiments avec deux surfaces de bureaux au centre du bâtiment.

Du premier au cinquième étage, la disposition des appartements est la suivante :

- Partie droite :

Un appartement ayant accès aux deux façades, trois appartements en façade arrière et deux appartements en façade avant.

- Partie gauche :

Trois appartements donnant en façade avant et trois appartements donnant en façade arrière.

Le 6^{ème} étage bâti uniquement sur la partie gauche, comprend deux appartements.

Tous les appartements disposent de terrasses.

Comme les autres bâtiments, ils sont accessibles par un escalier à volées balancées de 80 cm de large, encloué par une porte coupe-feu en plus des portes coupe-feu aux entrées des appartements.

Ils sont équipés de lanterneaux en partie supérieure et donnant accès à la toiture.

Un dévidoir à alimentation est prévu dans chaque hall commun et deux appareils sont prévus dans chacun des niveaux en sous-sol.

3. Réglementations générales.

- Annexe 3 de l'A.R. du 19 décembre 1997 (bâtiments moyens)
- NBN S21-202 (bâtiments moyens).

4. Avis du Service d'Incendie.

A part les points classiques tels que éclairage de sécurité, conformité des installations de chauffage et ferme-porte à prévoir sur toutes les portes coupe-feu autres que celles des entrées d'appartements, nous n'avons pas de remarque à faire sur ce projet.

Veillez agréer, Madame, Monsieur, l'assurance de notre considération distinguée.

L'Officier Chef de Service



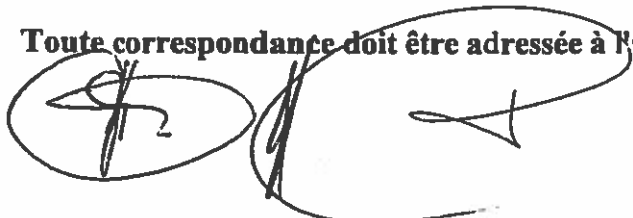
ir. J. Ph. HAYEZ

L'Officier Directeur
en chef des interventions,



Ing M. POTIER

Toute correspondance doit être adressée à l'Officier Chef de Service.



Enregistré *0130* rôle(s) *5215* renvoi(s)
au 2^{ème} bureau de l'Enregistrement de Jette
le *12-03-2000* fol. *30* case *26*
vol. *6* reçu *Philippe Louis 1000*
L'Inspecteur p.r.


Francis Vanderstraeten

CONDITIONS DE VENTE

d'un appartement avec dépendances dans la
Résidence "Woluwé Promenade 3 "

I. EXPOSE PREALABLE.

Le vendeur a reçu du propriétaire du terrain l'autorisation de construire sur ce terrain servant d'assiette à la construction de la résidence en question, en vue de la vente de tout ou d'une partie de ce terrain avec tout ou une partie de l'immeuble.

Le vendeur précise qu'il existe dès lors une période pendant laquelle les parties privatives tel que les appartements, les studios, les magasins, les caves et les garages ou emplacements pour voitures sont planifiés ou en cours d'exécution, et un moment où ceux-ci sont prêts à réception.

Le vendeur déclare vendre ces biens, objet d'une convention de vente, tel que décrit dans les documents y relatifs, convenus et souscrit entr'eux, dans un état de parachèvement complet, conforme aux dispositions reprises à ce sujet au Code Civil, le tout conformément à l'acte de base, aux plans de construction, au cahier des charges des travaux et des matériaux et aux présentes conditions générales de vente.

L'acquéreur déclare réceptionner cet appartement avec dépendances et en payer le prix avec accessoires conformément aux stipulations et aux conditions reprises dans les documents de vente précités.

Le vendeur ne peut en aucun cas être rendu responsable envers qui que ce soit, si l'acquéreur n'acquiert pas de garage ou d'emplacement pour voiture. L'acquéreur reconnaît à ce sujet, par le simple fait de signature d'une promesse d'achat ou d'une convention de vente généralement quelconque avec accessoires, que son attention toute particulière a été tirée sur le fait que, à défaut d'acquisition ou de prise en location d'un tel garage ou d'un tel emplacement pour voiture, il est personnellement responsable pour toutes suites qui pourraient en découler le cas échéant vis-à-vis des autorités urbanistiques compétentes et autres.

L'autorité peut entr'autre percevoir une imposition ou taxe particulière qui, pour le cas où elle serait imposée au vendeur, pourra de suite être réclamée en retour par ce dernier envers ledit acquéreur, même avant que la passation de l'acte authentique de vente ou que quelqu'exécution de travaux de construction ait eu lieu.

Le vendeur déclare qu'il n'a concédé aucune servitude sur le bien vendu autres que celles reprises à l'acte de base de l'immeuble ou découlant des plans de construction, des cahiers des charges ou des prescriptions urbanistiques, dont question ci-après.

Le vendeur se réserve le droit de conclure des conventions avec un ou plusieurs acquéreurs contenant des dérogations aux présentes conditions. Les acquéreurs antérieurs ou postérieurs ou quiconque, ne pourront sous aucun prétexte appeler le vendeur à devoir se justifier ou revendiquer quelqu'indemnisation sous quelque forme que ce soit.

L'acquéreur est entièrement responsable envers tierces personnes et plus particulièrement envers ses voisins des dégâts que seraient la suite inévitable de l'exécution des travaux, si aucune faute ne peut être mise à charge du vendeur ou des entrepreneurs préposés par ce dernier.

Le vendeur précise expressément que quelque publicité, annonce, brochure ou dépliant, plan de construction, plan de vente, perspective, document-type, convention ou acte quel qu'il soit, ne comprend un engagement qu'après qu'il aura été soussigné par les deux parties y concernées et qu'il aura été ratifié par la direction de la partie venderesse, et n'ait pu être élaboré jusqu'à ce moment qu'à titre purement publicitaire et indicatif sans engagement aucun de qui que ce soit.

TABLE DES MATIERES.

I. EXPOSE PREALABLE.

II. CONDITIONS GENERALES DE VENTE.

- 1. Identité du Propriétaire du Terrain.**
- 2. Plans et Cahier des Charges - Autorisation Urbanistique.**
- 3. Acte de Base et Règlement de Copropriété.**
- 4. Documents de Base.**
- 5. Propriété - Jouissance - Impôts - Risques.**
 - 5.1. Propriété.**
 - 5.2. Jouissance.**
 - 5.3. Impôts.**
 - 5.4. Assurances - Risques.**
- 6. Porte-fort - Solidarité et Indivisibilité.**
- 7. Loi Breyne.**
- 8. Loi Anti-Crise.**
- 9. Acte Authentique.**
- 10. Prix de Vente.**
- 11. Frais.**
- 12. Accessoires.**
- 13. Modalités de Paiement.**
- 14. Non-Paiement.**
- 15. Révislon du Prix de Construction.**
- 16. Début et Terme d'Exécution des Constructions - Surveillance.**
 - 16.1. Début.**
 - 16.2. Terme d'exécution.**
 - 16.3. Surveillance.**
- 17. Travaux Modificatifs.**
- 18. Indemnités Moratoires.**
- 19. Cautionnement.**
- 20. Réception des Travaux de Construction.**
 - 20.1. Généralités.**
 - 20.2. Réception Provisoire.**
 - 20.2.1. Réception provisoire des Parties Privatives.**
 - 20.2.2. Réception provisoire des Parties Communes.**
 - 203. Réception Définitive.**
 - 20.3.1. Réception définitive des Parties Communes.**
 - 20.3.2. Réception définitive des Parties Privatives.**
- 21. Garanties.**
- 22. Responsabilité Décennale.**
- 23. Interventions des Autorités Régionales en matière de Logement.**
- 24. Différends - Arbitrage.**
- 25. Electionn de Domicile.**

II. CONDITIONS GENERALES DE VENTE.

1. Identité du Propriétaire du Terrain.

La société GRIMMO S.A., ayant son siège social à 1081 Bruxelles, avenue de Jette, 28, est propriétaire du terrain sur lequel s'érige l'immeuble en question.

Pour la vente de la quotité dans le terrain, le vendeur a reçu procuration et autorisation de la part de ce propriétaire tel qu'il appert de l'acte de base.

2. Plans et Cahier des Charges - Autorisation Urbanistique.

Le vendeur s'oblige à ériger et à parachever l'immeuble conformément aux plans et aux cahiers des charges ci-annexés, établis par le bureau d'architecture Henri MONTAIS à Bruxelles 1050, avenue Maurice, 1, inscrit au tableau du Conseil de l'Ordre des Architectes et autorisé à exercer sa profession en Belgique.

Ces documents indiquent la manière dont et les matériaux avec lesquels ces travaux seront exécutés et, le cas échéant, les circonstances dans lesquelles il peut être dérogé à ces spécifications.

Les plans ci-annexés font l'objet d'une autorisation urbanistique déjà délivrée par les services compétents de la commune de la situation du terrain.

A défaut d'autorisation urbanistique déjà délivrée, le promoteur s'engage à introduire cette demande d'autorisation de construction auprès des autorités urbanistiques compétentes endéans les cent quatre-vingt jours ouvrables et la convention de vente est souscrite sous la condition expresse et suspensive d'obtention de l'autorisation envisagée.

Si une autorisation urbanistique définitive n'est pas obtenue, pour quelque raison que ce soit, conforme au projet de construction proposé, objet de la convention de vente, l'acompte déjà perçu sera intégralement remboursé à l'acquéreur, sans retenue de quelques frais ou d'honoraires de négociation, mais sans ajout de quelque intérêt moratoire ou indemnité de quelque chef que ce soit.

A l'obtention de l'autorisation définitive nécessaire, le vendeur s'engage à remettre à l'acquéreur une copie conforme de cette autorisation et de ses conditions, endéans le mois de la réception de la notification de décision relative à la demande de bâtir.

3. Acte de Base et Règlement de Copropriété

Le statut juridique de l'immeuble, composé de l'acte de base et du règlement de copropriété, sera ou a déjà été dressé par Maître André PHILIPS, notaire résidant à Bruxelles (1081 Koekelberg), et sera/est annexé à la présente convention, dont l'acquéreur reconnaît avoir pris pleine connaissance et s'y obliger, ensemble avec ses ayants-droit à tout titre, solidairement et indivisiblement.

A défaut d'acte de base déjà dressé, la convention de vente est conclue sous la condition expresse et suspensive de passation de cet acte de base avec règlement de copropriété.

Dans ce dernier cas, le vendeur s'engage de remettre à l'acquéreur une copie de cet acte de base notarié avec règlement de copropriété et le règlement d'ordre intérieur éventuellement s'il échet déjà dressé par acte sous seing privé, et ce endéans le mois de la passation devant notaire.

4. Documents de base.

La vente d'une partie privative ensemble avec les parties communes y afférentes se fait sous les charges, clauses et conditions contenues dans :

- a) la convention de vente sous seing privé même;
- b) l'acte de base notarié avec règlement de copropriété, formant le statut juridique de l'immeuble à appartements avec terrain, complété éventuellement par le règlement d'ordre intérieur sous seing privé;
- c) le présent cahier des charges des conditions de vente d'un appartement;
- d) le cahier des charges descriptif des travaux et des matériaux.

Les stipulations contenues dans la convention de vente ont priorité sur le cahier des charges des travaux et des matériaux, lequel a priorité sur les plans annexés, tel et ainsi que ces documents sont annexés à l'acte de base et à la convention de vente pour en faire partie intégrante indivisible.

Sauf condition suspensive spécifique stipulée à ce sujet, les parties confirment déjà avoir pris connaissance depuis au moins quinze jours avant la signature de la convention de vente de tous ces documents, données et annexes, pour en avoir reçu un exemplaire. L'acquéreur déclare avoir profité de ce terme pour s'informer convenablement et complètement et pour avoir obtenu les conseils adéquats.

5. Propriété - Jouissance - Impôts - Risques.

5.1. Propriété.

L'acquéreur devient propriétaire des quotités de terrain acquises et des travaux de construction déjà exécutés, dès la signature de l'acte authentique de vente y relatif, et ensuite d'après l'avancement des travaux au fur et à mesure de la mise en oeuvre des matériaux et des appareils et de leur incorporation à l'immeuble.

5.2. Jouissance.

L'acquéreur en aura la jouissance, des quotités dans le terrain pour les mettre à la libre disposition du vendeur et de ses préposés pour la construction et le parachèvement de toutes les parties tant privatives que communes de l'ensemble immobilier dont les biens acquis font partie, et des travaux de construction de gros-oeuvre et de parachèvement acquis et exécutés, après remise des clefs, ce qui ne pourra s'effectuer :

- a) pour une partie privative acquise déjà entièrement parachevée :
après signature de l'acte authentique de vente;
- b) pour une partie privative encore à exécuter en ou en cours de construction lors de l'acquisition :
après signature du procès-verbal de réception provisoire;

et en outre, dans les deux cas ci-avant avancés :
après paiement intégral de l'entièreté du prix d'acquisition avec frais et tous accessoires et avant quelque prise en possession possible ou remise des clefs.

5.3. Impôts.

Tous impôts, taxes ou précomptes généralement quelconques, mis ou encore à mettre par la commune, la province, la région ou l'Etat, en seront payés et supportés par l'acquéreur, prorata temporis s'il échet, dès le même moment.

5.4. Assurances - Risques.

Le vendeur souscrira les premières polices d'assurances pour des montants suffisants de couverture et ce pour la période légale, auprès d'une compagnie d'assurances reconnue en Belgique, afin de couvrir l'immeuble à tout moment contre les risques d'incendie, d'explosion, de foudre, etc.

Ces polices couvriront les travaux tels qu'ils sont décrits aux plans de construction et au cahier des charges des travaux et des matériaux.

L'acquéreur qui fait exécuter des travaux complémentaires est obligatoirement tenu à en faire couvrir la plus-value éventuelle auprès de la compagnie d'assurances retenue par le vendeur et ce par l'entremise du courtier en assurances désigné par ce dernier.

Le transfert des risques visés aux articles 1788 et 1789 du Code Civil s'opérera du vendeur vers l'acquéreur à la réception provisoire des parties privatives acquises. L'acquéreur reprendra dès lors du vendeur toutes assurances contre les risques d'incendie et autres, il les continuera pour le terme encore à courir, et il en payera et en supportera les primes, au prorata s'il échet, dès la signature du même procès-verbal de réception provisoire.

La remise des clefs ne s'effectuera qu'au moment où toutes les sommes restant dues seront intégralement apurées. Même si le procès-verbal de réception provisoire est établi et accepté, l'acquéreur ne recevra les clefs qu'au moment où tout solde financier sera réglé par lui en faveur du vendeur et qu'après que tout litige sera vidé.

Cette clause reste d'application même si l'acquéreur souhaite exécuter des travaux dans l'appartement et requiert de ce fait un jeu de clefs.

6. Porte-fort - Solldarité et Indivisibilité.

L'acquéreur qui déclare acquérir pour le compte d'un tiers pour lequel il se porte fort, reste solidairement et indivisiblement tenu jusqu'au moment où ce tiers aura entièrement satisfait à toutes ses obligations.

L'acquéreur est tenu, solidairement et indivisiblement avec ses ayants-droit, héritiers et successeurs à quelque titre que ce soit, à respecter et à exécuter scrupuleusement les obligations souscrites par lui dans cette convention de vente avec annexes.

Si l'objet de la présente vente est la propriété indivise de plusieurs personnes, celles-ci sont tenues solidairement et indivisiblement à toutes les obligations résultant de cette convention.

7. Loi Breyne.

Il est expressément convenu et spécifié entre parties que la convention de vente est régie par les articles 1582 à 1658 du Code Civil, et qu'il est de leur intention que la loi du 9 juillet 1971 réglementant la construction d'habitations et la vente d'habitations à construire ou en cours de construction, modifiée par la loi du 3 mai 1993, toutes deux mieux connues sous " la loi Breyne ", et des règlements y afférents, soit entièrement respectée.

Toute clause contraire aux articles 3 à 6 et 8 à 11 de la loi du 9 juillet 1971, ainsi qu'aux arrêtés royaux pris en exécution de l'article 8 alinéa 2 de la même loi, figurant dans quelque document complémentaire au présent compromis de vente, est réputée non écrite.

L'acquéreur a le droit d'invoquer la nullité du compromis de vente ou de la clause contraire à la loi, en cas de non-respect des dispositions des articles 7 et 12 ou des dispositions prises en vertu de ces articles dont le texte est repris intégralement ci-après :

Article 7 de la loi du 9 juillet 1971 :

Les conventions visées à l'article 1er de la présente loi ainsi que les promesses de pareilles conventions doivent :

- a) mentionner l'identité du propriétaire du terrain et des constructions existantes;*
- b) mentionner la date de la délivrance du permis de bâtir et les conditions de ce permis ou la convention concernant la condition suspensive de l'obtention d'un permis de bâtir; dans ce dernier cas, le demandeur du permis de bâtir doit s'engager à remettre à son cocontractant, dans le mois de la réception de la notification de la décision concernant la demande de permis de bâtir, une copie certifiée conforme du dit permis et de ses conditions;*
- b bis) mentionner si l'acquéreur ou le maître de l'ouvrage subordonne ou non la convention à la condition suspensive de l'obtention d'un financement pour un montant minimum déterminé à des conditions à préciser; cette condition suspensive ne peut s'appliquer plus de trois mois à compter de la date de la conclusion de la convention;*
- c) contenir la description précise des parties privatives et des parties communes qui font l'objet de la convention;*
- d) comporter, en annexe, les plans précis et cahiers des charges détaillés des travaux sur lesquels porte la convention. Ces documents indiquent explicitement la manière dont et les matériaux avec lesquels ces travaux seront exécutés et, le cas échéant, les cas dans lesquels il peut être dérogé à ces spécifications. Ces plans et cahiers des charges doivent être signés par un architecte autorisé à exercer cette profession en Belgique et, lorsqu'il s'agit d'un appartement, accompagnés d'une copie de l'acte de base établi par acte authentique et du règlement de copropriété.
L'absence de ces annexes dans l'acte authentique peut être couverte par une décision du notaire, reprise dans cet acte et selon laquelle ces documents sont en possession des parties;*
- e) préciser le prix total de la maison ou de l'appartement ou, le cas échéant, le prix total de la transformation ou de l'agrandissement et les modalités de paiement; mentionner que le prix peut être révisé. Ce prix englobe tous les travaux nécessaires à l'habitabilité normale;*
- e bis) mentionner l'existence des aides publiques régionales au logement et joindre en annexe du contrat les conditions de base y afférentes;*
- f) déterminer la date du début des travaux, le délai d'exécution ou de livraison et les dommages-intérêts pour retard d'exécution ou de livraison; ces dommages-intérêts doivent correspondre au moins à un loyer normal du bien achevé auquel se rapporte le contrat;*
- g) indiquer le mode de réception;*
- h) contenir l'affirmation des parties qu'elles ont depuis quinze jours connaissance des données et documents mentionnés dans le présent article.*

La convention mentionne en tous cas dans un alinéa distinct et en caractères différents et gras, que l'acquéreur ou le maître de l'ouvrage a le droit d'invoquer la nullité de la convention ou d'une clause contraire à la loi en cas de non-respect des dispositions des articles 7 et 12 ou des dispositions prises en vertu de ces articles, dont le texte doit être repris intégralement dans le contrat.

Le Roi peut définir les conditions minima auxquelles doivent répondre les dispositions du présent article.

Article 12 de la loi du 9 juillet 1971 :

Lorsque le vendeur ou l'entrepreneur répond, relativement à la nature et à l'importance des travaux dont il est chargé, aux conditions de la loi du 20 mars 1991, organisant l'agrément des entrepreneurs, il est tenu de constituer un cautionnement dont le montant ainsi que les modalités de dépôt et de libération sont déterminés par le Roi.

Lorsque le vendeur ou l'entrepreneur ne répond pas aux conditions de la loi du 20 mars 1991, tel qu'il est précisé à l'alinéa précédent, il est tenu de garantir l'achèvement de la maison ou de l'appartement, ou, le cas échéant, de la transformation ou de l'agrandissement, ou le remboursement des sommes versées en cas de résolution du contrat à défaut d'achèvement.

Le Roi détermine la nature et les conditions de cette garantie ainsi que les modalités d'information de l'acquéreur ou du maître de l'ouvrage. Ceux-ci ont sur cette garantie un privilège qui prend rang immédiatement après le privilège prévu à l'article 27, 5° de la loi hypothécaire.

Afin de satisfaire aux prescriptions et arrêtés pris ou à prendre en exécution de cette loi et de s'y conformer, les parties signent " ne varietur " le présent cahier des charges contenant les conditions de vente d'un appartement sur plan, en cours de construction ou déjà entièrement parachevé.

8. Loi Anti-Crise.

Conformément aux articles 59 et 61 de la loi du 4 août 1978, mieux connue comme en intitulé, et des arrêtés pris ou à prendre en exécution de cette loi, le vendeur déclare que pour tous les travaux de construction non exécutés directement par lui, il ne fait appel qu'à des sousentreprises qui sont régulièrement enregistrées auprès de la Commission Provinciale y afférente comme entreprises sérieuses.

9. Acte Authentique.

L'acte authentique de vente sera passé endéans le terme défini dans la convention de vente sous seing privé.

L'acquéreur a le droit, sans majoration de frais, de définir son notaire dans cette convention de vente.

Si l'acte authentique n'est pas passé endéans ce terme convenu, pour quelque raison due à l'acquéreur, il sera dû au vendeur, d'office et sans aucune mise en demeure, un intérêt moratoire calculé depuis la date limite prévue pour la passation de l'acte jusqu'à la date de paiement réel des montants dus à ce moment, sur base d'un taux d'intérêt spécifié ci-après en matière de non-paiement, sans préjudice à l'exigibilité du montant en principal avec frais et accessoires.

Après un dernier délai donné par le vendeur ou par son notaire préposé par lettre recommandée à la poste adressée à l'acquéreur pour passer l'acte authentique dans les quinze jours, il sera admis d'office et sans qu'une formalité quelconque soit nécessaire, que l'acquéreur renonce purement et simplement à la convention de vente, avec toutes conséquences qui pourront en découler.

En ce cas, la convention de vente sous seing privé est considérée comme nulle et non avenue, et une indemnité, fixée de commun accord dès ce jour et pour lors à vingt pourcent du prix de vente total sous déduction du montant déjà payé et encaissé à titre d'acompte, sera acquise au vendeur, à titre de clause pénale, à majorer des indemnités moratoires dues tel qu'exposé et convenu ci-après, et qui seraient dues si la convention de vente aurait bien été authentifiée par acte.

L'attention de l'acquéreur est spécialement attirée sur le fait qu'il ne peut invoquer comme raison de retard, sauf s'il y a une condition expresse et suspensive insérée à ce sujet dans la convention de vente :

- 1) le retard dans l'obtention du financement ou du prêt nécessaire;
- 2) le retard dans la mise en liquidité de biens propres;
- 3) le retard dans la passation de l'acte dû aux points 1 et 2 ci-avant.

Néanmoins, le vendeur est toujours en droit d'exiger l'exécution de la convention de vente et de la poursuivre avec tous moyens de droit, tous droits, honoraires et amendes y afférents étant à charge de l'acquéreur.

10. Prix de Vente.

Le prix global de vente mentionné dans la convention de vente est composé d'une partie représentant la valeur des quotités de terrain vendues, ci-après dénommée prix du terrain, et d'une seconde partie représentant la valeur des constructions vendues, ci-après dénommée prix de construction.

Le prix de construction comporte tous les travaux de gros-oeuvre et de parachèvement des parties privatives et des parties communes qui appartiennent aux biens vendus, tel qu'ils sont mentionnés dans le cahier des charges descriptif des travaux et des matériaux annexé.

11. Frais.

Le prix global de vente ne comprend pas, sauf stipulation expresse contraire mentionnée et convenue à ce sujet dans la convention de vente sous seing privé :

- les frais, droits et honoraires et amendes éventuelles relatifs à la convention de vente sous seing privé et à l'acte authentique de vente et de participation dans les frais de l'acte authentique de base avec règlement de copropriété et règlement éventuel d'ordre intérieur;
- les honoraires d'architecte, auteur des plans de construction de la partie privative acquise avec accessoires, étant 5 % du prix de construction convenu, à majorer de la taxe sur la valeur ajoutée (T.V.A.) en vigueur;
- les honoraires de bureaux techniques et d'étude consultés par le vendeur en matière d'étude du sol et de stabilité, définition de fondations, surcharge portante et réglementations techniques;
- la T.V.A. sur les factures relatives au prix de construction avec accessoires;
- les impôts, taxes et précomptes, mis ou encore à mettre par la commune, la province, la région ou l'Etat, auxquels le terrain et les constructions donnent ou pourraient donner lieu.

Toute adaptation du tarif de la T.V.A. après signature de la convention de vente avec annexes, s'établira au profit ou au désavantage de l'acquéreur.

12. Accessoires.

Le prix global de vente avec frais est à majorer de :

- la participation, calculée d'après le nombre de quotités dans les parties communes de l'immeuble, dans la taxe de bâtisse imposée par l'autorité communale; il est rappelé que l'acquéreur s'engage à respecter à ses frais et à la pleine décharge du vendeur les prescriptions communales en matière de garages ou d'emplacements pour voitures.

L'acquéreur qui justifie pouvoir bénéficier d'une exonération de la taxe de bâtisse ne devra pas payer ni supporter cet accessoire, pour autant que le vendeur obtienne cette exonération au nom de l'acquéreur;

- les droits et l'indemnité de cession et/ou les frais de reprise de murs mitoyens et autres;
- les frais de demande, d'amenée et de raccordement au réseau public d'égoûts, de distribution d'eau, de gaz, d'électricité, de téléphone et de télédistribution, de placement, de déplacement et de prise en location ou d'acquisition des divers compteurs, appareillages d'attente ou de dérivation y relatifs;
- la consommation d'eau, de gaz et d'électricité qui serait nécessaire pour parachever ou pour sauvegarder la partie privative acquise avec accessoires contre l'humidité et les dégâts de gel;
- les frais d'aménagement ou de réaménagement de voirie, de nivellement, d'enlèvement ou de remise de terres, d'équipement ou de plantation de jardins, d'accès, de décoration, de clôture, de petits bois, de peinture et de protection de quelques façades que ce soit, d'équipement des parties communes de l'immeuble;
- les frais éventuellement imposés par les autorités ou instances compétentes en matière de cabines de haute tension, d'appareillages ou de boîtes de passage, de distribution ou de dérivation, d'installation de groupes hydrophores et d'adoucisseurs d'eau, en matière d'environnement, de sécurité et de prévention d'incendie par bouches d'incendie, dévidoirs, d'extincteurs et analogues;

en d'autres mots, tous les frais qui habituellement ne sont pas compris dans la construction d'une maison "clef sur porte".

- enfin, les frais pour et d'habitation, de jouissance et d'usage, tant à titre de partie privative qu'à titre de dépendance du complexe immobilier dans son ensemble, la provision unique à demander par le gérant-syndic de copropriété pour le démarrage de la copropriété, etc ...

13. Modalités de Paiement.

Le prix global de vente avec accessoires est stipulé et accepté payable et exigible comme suit :

a) à la signature de la convention de vente sous seing privé :

- un acompte, ou une garantie des engagements souscrits par l'acquéreur au cas où la convention de vente aurait été stipulée et acceptée sous une ou plusieurs conditions expresses et suspensives, à valoir comme acompte à la réalisation de ces conditions suspensives, dont le montant est fixé de commun accord entre parties, le cas échéant limité à cinq pourcent du prix global de vente d'après les prescriptions contenues dans la loi Breyne susénoncée;

b) à la signature de l'acte authentique de vente par devant notaire :

- le prix total du terrain, sous déduction de l'acompte déjà perçu ci-avant, majoré des frais et honoraires usuels de cet acte authentique de vente avec acte de base ci-avant cité;
- la valeur de construction des parties de l'immeuble déjà érigées, d'après données de l'architecte;

c) ensuite, le solde du prix de construction avec accessoires :

- au fur et à mesure de l'avancement des travaux, d'après les tranches de paiement ci-après, réparations et adaptations exceptées, qui peuvent se chevaucher :

- 5 % à la pose des fondations et pour travaux et études déjà effectués;
- 20 % après pose de la dalle du rez-de-chaussée;
- 25 % après pose de la dalle de l'étage où se trouve la partie privative vendue;
- 25 % après mise de la charpente de toiture;
- 15 % après pose des tuyauteries dans la partie privative vendue;
- 08 % après pose de la chape;
- 02 % à la réception provisoire de la partie privative vendue, avant prise en possession et avant remise des clefs.

d) au fur et à mesure qu'ils se présentent :

- les travaux supplémentaires commandés et convenus;
- les accessoires ci-avant énoncés, imputés soit par forfait par proportionnellement à la quotité vendue dans les parties communes d'après leur nature.

Tout versement, virement, assignation ou quelque opération financière ou bancaire effectué par l'acquéreur en faveur du vendeur, se fait sous son entière responsabilité, risques et périls de l'acquéreur, sans quelque recours contre ou intervention du vendeur.

L'acquéreur s'engage à respecter tout paiement exigé par le vendeur en conformité avec les modalités de paiement convenues, même s'il a des observations à formuler quant à leur exigibilité, leur raison de paiement, l'objet de paiement ou la façon ou la période des travaux exécutés. L'acquéreur ne peut faire valoir ses observations sur les travaux qu'à la réception provisoire. S'il justifie que le paiement exigé est supérieur à ce qui est contractuellement défini, il lui sera alloué un dommage-intérêt de douze pourcent au prorata sur le trop payé dès la date de paiement jusqu'à la date d'exigibilité de la dernière tranche de paiement due.

14. Non-Paiement.

L'acquéreur s'engage à effectuer tout paiement dans un délai de dix jours au plus tard de la date d'envoi de la demande de paiement, sous peine, de plein droit et sans aucune mise en demeure, d'être redevable d'un intérêt de retard au taux légal majoré de 3 % l'an, calculé par mois indivisible sur tout montant restant dû, augmenté de 10 % du montant dû en principal avec un minimum de 5.000 FB à titre d'indemnité forfaitaire.

Au cas où ces conditions de paiement ne sont pas respectées, et qu'une mise en demeure à ce sujet est restée sans suite, le vendeur se réserve en outre le droit d'arrêter les travaux par un simple message adressé à ce sujet par lettre recommandée à la poste à l'acquéreur, pouvant prendre toutes les mesures conservatoires nécessaires aux frais de l'acquéreur, sans préjudice à tous ses droits en matière d'action résolutoire ou personnelle, de poursuite d'exécution forcée de la convention de vente souscrite, ou de revente des biens acquis aux frais de l'acquéreur conformément aux dispositions des articles 1560 et suivants du Code Judiciaire.

Les parties peuvent cependant convenir de commun accord d'une revente volontaire et à l'amiable - soit sous seing privé soit publique - dans quel cas l'acquéreur donne dès ce jour et pour lors mission irrévocable au vendeur pour procéder à cette revente ou pour la négocier, pour en acquitter seul le prix, pour donner quittance de tout montant reçu et pour faire le décompte.

En cas d'exécution de la revente, soit à l'amiable soit par voie judiciaire, l'acquéreur reste redevable de tout solde déficitaire restant dû ou de toute différence en moins entre son prix d'acquisition et le prix de revente ainsi obtenu, majoré des indemnités contractuelles, des intérêts moratoires et de toutes autres indemnités ci-avant fixées dues envers le vendeur qui les recouvrira à charge de l'acquéreur par toutes voies de droit.

Tous les frais, droits et honoraires de poursuite et d'exécution de paiement en vertu de la présente convention sont et restent à charge de l'acquéreur.

15. Révision du Prix de Construction.

Le prix de vente des quotités dans le terrain n'est pas sujet à révision.

Le prix de construction défini dans la présente convention a été fixé à la date de signature et est sujet à révision lors de chaque tranche de paiement.

Les sommes à payer sont déterminées par l'application au montant de chaque tranche de paiement ou état d'avancement des travaux, établi sur la base du contrat, de la formule suivante :

$$p = P \left(a \frac{s}{S} + b \frac{i}{I} + c \right)$$

dans laquelle "P" représente le montant de l'état établi sur la base du contrat et "p" le montant rajusté compte 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 manoeuvres, fixé 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 présente convention, 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 Mercuriale des matériaux de construction siégeant au Ministère des Affaires Economiques.

"I" est cet indice en vigueur à la date de la signature de la présente 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 du présent compromis, 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 être supérieure à 0,50.

"a" = 0.50

"b" = 0.30

"c" = 0.20

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

La formule de révision se résout de la façon suivante : chacun des rapports "s/S" et "i/I" est réduit à un nombre décimal comprenant au maximum cinq 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.

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

16. Début et Délai d'exécution des Travaux de Construction - Surveillance.

16.1. Début.

La date de début des travaux de construction et les délais d'exécution tant des parties privatives, mettant celles-ci en état d'être réceptionnées provisoirement, ainsi que des parties communes, assurant l'habitabilité normale de ces parties privatives, sont fixés dans l'acte de base.

A défaut d'acte de base passé par devant notaire, le vendeur s'engage à démarrer les travaux de construction au plus tard cent quatre-vingt jours ouvrables après l'obtention de l'autorisation urbanistique définitive et la pasation de l'acte de base, sauf stipulation contraire contenue dans la convention de vente.

La date réelle de début des travaux peut cependant être postposée en cas de force majeure, y compris le retard éventuellement encouru, hors toute bonne volonté de la part du vendeur, en matière de nécessités administratives pour l'obtention de l'autorisation urbanistique et analogues, qui pourrait se produire entre la date de la convention de vente sous seing privé et le terme contractuel de début des travaux.

16.2. Délai d'exécution.

Le terme nécessaire pour l'exécution et pour la réception provisoire des travaux de construction, sauf stipulation autre contenue dans l'acte de base ou dans la convention de vente, est fixé à (465) quatre cent soixante-cinq jours réellement ouvrables à partir de la date réelle de début des travaux de construction.

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 et les jours de congé compensatoire.

Tout évènement constituant un obstacle insurmontable à l'exécution normale des obligations du vendeur ou le contraignant à suspendre temporairement ou définitivement les travaux, est considéré comme cas de force majeure (par exemple : accidents, guerres et leurs conséquences, grèves ou lock-out).

En cas, entr'autres, de grève, même partielle, lock-out, gel, tempête, pluie, incendie, rébellion, guerre, accidents, suspension des services de transport, suspension de livraisons - tant en Belgique qu'à l'étranger - manque de main-d'oeuvre, déconiture, concordat ou tout autre cas de force majeur de telle nature qu'il est impossible au vendeur ou aux entrepreneurs ou sousentrepreneurs préposés par lui d'exécuter leur mission, le terme d'exécution initialement défini sera prolongé automatiquement et d'office, sans aucune indemnité, du nombre de jours non travaillés égal à la durée de l'interruption, majoré, de commun accord avec l'architecte, du laps de temps normalement nécessaire pour procéder à la reprise justifiée des travaux de construction.

Lorsque, par ordre ou du fait de l'acquéreur, l'exécution de la convention est interrompue pour une période d'au moins trente jours calendriers, une avance sur la tranche de paiement en cours sera payée au vendeur à concurrence de la valeur des travaux déjà exécutés.

Pour les interruptions ordonnées ou dues au fait de l'acquéreur, autres que celles imputables aux intempéries et celles prévues à la convention avec annexes, qui se produisent durant le délai d'exécution contractuel et dépassant dans leur ensemble un vingtième de ce délai et au moins dix jours ouvrables, le vendeur a le droit d'exiger une indemnisation dont le montant est convenu de commun accord. Il ne peut cependant se prévaloir des discussions en cours à ce sujet pour ne pas reprendre l'exécution des travaux.

Si l'acte authentique n'intervient pas dans le délai stipulé dans la convention de vente par la faute de l'acquéreur, et si ce dernier n'a pas payé tout ou partie de son prix avec frais et accessoires dans les termes convenus, l'acquéreur ne pourra invoquer un retard de livraison et invoquer une indemnité moratoire. Le vendeur dispose dans tel cas d'une prolongation complémentaire du terme de livraison égale au total des jours calendriers de retard dans ces paiements.

Le terme est également prolongé dans le cas où l'acquéreur postpose ses décisions relatives au parachèvement, amenant un retard des travaux; ceci vaut entr'autres en matière de définition des possibilités de choix de parachèvement proposées par le vendeur à l'acquéreur, compris ou non dans le prix de vente convenu. De même, si l'acquéreur commande des travaux supplémentaires en cours d'exécution du contrat, lesquels ne peuvent être considérés dans le chef du vendeur comme acceptés par lui que pour autant qu'il en existe un écrit, le vendeur se réserve également le droit d'exiger une prolongation du délai initialement prévu.

Cette prorogation fera l'objet d'un écrit distinct signé par le vendeur et l'acquéreur.

En aucun cas ces prolongations du terme ne justifient une action en résolution de la vente ni peuvent-elles donner lieu à quelque indemnisation à charge du vendeur pour quelque raison que ce soit.

16.3. Surveillance.

L'acquéreur n'aura pas accès au chantier sans accord préalable et sans être accompagné d'un délégué du vendeur.

Cet accès est accordé sur rendez-vous et s'effectue aux risques exclusifs de l'acquéreur, sans qu'il puisse invoquer quelque recours en cas d'accident ou pour quelque raison que ce soit contre le vendeur, son délégué, les entreprises, les sousentreprises, les fournisseurs, les fabricants, ou l'architecte.

L'acquéreur prêtera gratuitement son concours à la première requête du vendeur, pour l'accomplissement de formalités éventuelles nécessaires à l'érection de l'immeuble, plus particulièrement en ce qui concerne le raccordement de l'immeuble ou de la partie privative aux réseaux d'égoûts, d'eau, de gaz, d'électricité et autres, ou de formalités ou interventions qui seraient nécessaires en matière d'enquête commodo et incommodo, de parachèvement de sa partie privative, etc.

Par le simple fait de signature de la convention de vente sous seing privé, l'acquéreur donne mission et autorisation irrévocable au vendeur pour réaliser ou pour remplir ces formalités pour et en son nom à défaut d'intervention en temps opportun.

L'acquéreur a le droit de faire surveiller l'exécution des travaux de construction à ses propres frais et risques par un expert de son libre choix.

Celui-ci peut se mettre en contact avec l'architecte responsable des travaux, auprès duquel il obtiendra toutes informations requises.

Son intervention ne pourra, sous peine d'exclusion, empêcher ou retarder les travaux.

17. Travaux Modificatifs.

Le vendeur se réserve le droit d'apporter des modifications aux plans qui s'avèreraient nécessaires ou utiles, soit pour des raisons esthétiques, techniques, légales ou réglementaires, soit pour les rendre conforme à l'emploi de nouveaux matériaux.

Les modifications n'excédant pas plus de cinq pourcent en plus ou en moins de la valeur ou des mesures du logement, ne donnent pas lieu à décompte.

L'exposition de gammes d'échantillons ou d'un appartement témoin complet ou d'un appartement de référence érigé antérieurement, n'a qu'un caractère purement informatif. Entre parties, seul les conventions, les plans et documents signés pour la construction et pour le parachèvement de la partie privative acquise avec accessoires feront loi, pour autant qu'ils soient en outre ratifiés par la direction du vendeur.

Le vendeur a également le droit d'apporter des modifications au présent document, au cahier des charges des travaux et des matériaux et aux plans de construction, pour des raisons d'ordre esthétique, technique ou autres; ces modifications qui doivent être de qualité égale, peuvent être la suite de nécessités économiques - l'absence sur le marché des matériaux ou matériel prévus, de modification de qualité de livraisons, de termes de livraison incompatibles, etc, ou découler de l'absence, de la défaillance ou de la déconfiture de l'entreprise, sousentreprise, fabricant ou fournisseur préposés, etc.

Seul le vendeur a le libre droit de décision, éventuellement assisté de l'architecte, de réalisabilité de modifications demandées par l'acquéreur.

Les modifications éventuelles que l'acquéreur désire apporter aux plans ou au descriptif des travaux et des matériaux doivent être introduites par écrit auprès du vendeur dans les quatre semaines de la signature de la convention de vente sous seing privé et au plus tard avant la signature de l'acte authentique de vente.

Lors de l'acceptation écrite de ces modifications par le vendeur, outre les frais de ces travaux supplémentaires, une indemnité forfaitaire peut être due au vendeur pour les travaux complémentaires de coordination, des honoraires complémentaires en faveur de l'architecte pour les modifications ainsi à apporter, le tout à charge de l'acquéreur d'après des modalités de paiement précis à définir, suivant relevé écrit contenu dans la déclaration d'accord émanant à ce sujet du vendeur.

Passé ce délai, plus aucune demande de modification de la part de l'acquéreur ne pourra encore être prise en considération.

Le vendeur dispose d'une prolongation complémentaire du délai d'exécution d'autant de jours qu'il y a d'une part de jours réellement ouvrables nécessaires à l'exécution et à la coordination de ces modifications demandées par l'acquéreur et acceptées par écrit par le vendeur - tant conventionnellement proposés que réellement constatés dans l'exécution pratique par le vendeur - et d'autre part qu'il y a de jours nécessaires à la préparation des travaux, plus particulièrement dans les cas où ces modifications ont été demandées tardivement ou où l'acquéreur a négligé de répondre en temps opportun à l'offre de prix et aux discussions y relatives.

Les travaux demandés en temps opportun par l'acquéreur et acceptés par écrit par le vendeur tel qu'exposé ci-avant, sont exécutés par ce dernier ou par son entremise sous la responsabilité et aux frais de l'acquéreur.

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

Pour être valables, les communications relatives à l'exécution des travaux ne pourront se faire qu'entre le vendeur et l'acquéreur et devront être faites par écrit.

Le vendeur peut toutefois apporter la preuve des modifications ordonnées par l'acquéreur par tous moyens de droit.

Si l'acquéreur se charge lui-même ou charge un tiers de l'exécution de tout ou partie de travaux prévus, ou renonce en tout ou en partie à l'exécution de ces travaux ou à la livraison de matériaux, cela se fera sous la responsabilité expresse de l'acquéreur, à ses frais, et il s'engage à indemniser le vendeur de toutes ses dépenses, travaux, matériaux et bénéfice manqué, évalués dès ce jour et pour lors à vingt pour cent du montant des travaux non exécutés ou des matériaux non livrés.

Le vendeur sera par ce simple fait déchargé de toute obligation ou garantie généralement quelconque en matière de terme d'exécution ou de livraison des autres travaux de construction à exécuter par le vendeur.

18. Indemnités de Retard.

En cas de retard d'exécution ou de livraison imputable au vendeur, compte tenu des prolongations éventuelles du terme d'exécution dont question au présent cahier des charges des conditions de vente, celui-ci devra être indemnisé à l'acquéreur. A titre d'indemnité forfaitaire et invariable, cette indemnité est fixée dès ce jour et pour lors à un intérêt de cinq pourcent calculé prorata temporis sur les tranches de paiement déjà acquittées.

Ce montant comprend, de commun accord entre parties, le loyer normal que l'acquéreur pourrait escompter de la location non meublée de ses privatifs achevés, ainsi que tous autres préjudices éventuellement subis.

Cette indemnité n'est toutefois due, s'il échet, que par mois entier de retard écoulé, pour la période postérieure à la date de mise en demeure que l'acquéreur aura adressée au vendeur par lettre recommandée à la poste.

Cette demande devra être introduite, sous peine de déchéance, avant toute prise en possession par l'acquéreur.

La date de requête émanant du vendeur pour procéder à la réception provisoire arrête définitivement le dû de cette indemnité moratoire.

19. Cautionnement.

Le vendeur s'engage à remettre à l'acquéreur, au plus tard lors de la passation de l'acte authentique d'acquisition, conformément à la dite loi Breyne, une garantie de finition quant au bien vendu à livrer, par l'entremise d'une banque ou d'une autre institution financière ou de toute autre société généralement quelconque à désigner librement par le vendeur.

En ce cas, le notaire mentionne dans l'acte authentique la convention délivrant cette garantie et joint une copie de cette convention à l'acte authentique de vente.

Le vendeur est autorisé en outre, s'il le préfère à la garantie citée ci-avant, et pour autant qu'il réponde, relativement à la nature et à l'importance des travaux dont il est chargé, aux conditions de la loi du 2 mars 1991, organisant l'agrégation des entrepreneurs de travaux de construction, tel que spécifié ci-avant en matière de loi Breyne, à déposer un cautionnement auprès de la Caisse de Dépôts et de Consignations, de la façon librement choisie par le vendeur, et dont le montant ne peut être inférieur à cinq pourcent de prix de construction stipulé.

Dans ce cas, il s'engage à constituer un cautionnement, conformément aux dispositions légales et réglementaires en la matière, soit en numéraire, soit en fonds publics, soit sous forme de cautionnement collectif ou global, dont le montant est égal à cinq pourcent du prix de vente fixé ci-avant, diminué du prix de la quotité dans le terrain, arrondi au millier de francs supérieur.

Lors de la passation par devant notaire de l'acte authentique de transfert de propriété et au plus tard lors de la première facturation du prix ou d'une partie du prix de construction, le vendeur remettra à l'acquéreur un justificatif dudit cautionnement signé par la Caisse de Dépôts et de Consignations.

Cette garantie ou ce cautionnement dont question est personnel et dès lors non sujet à cession en faveur de tierces personnes.

Cette garantie ou ce cautionnement sera libéré par le vendeur après réception provisoire des parties privatives acquises, par la remise de l'original de cette garantie ou de ce cautionnement délivré en son temps à l'acquéreur ou, à défaut, d'une copie du procès-verbal signé de réception provisoire de ces parties privatives, valant comme requête de mainlevée de cette garantie ou de ce cautionnement.

En cas de refus éventuel de la part de l'acquéreur, le vendeur a d'office droit, après l'expiration d'un délai de dix jours, à titre d'indemnité, à un intérêt moratoire à charge de l'acquéreur au taux légal majoré de trois pourcent, calculé sur le montant de la garantie ou du cautionnement en question dont la mainlevée n'a pas été donnée.

Si l'acquéreur dispose de sa partie privative acquise ou s'il laisse la requête de procéder à la réception sans suite et est dès lors présumé avoir accepté ces privatifs, la garantie ou le cautionnement ainsi délivré s'arrêtera d'office à la date d'acceptation anticipée et sera libéré sur simple présentation d'une copie du constat écrit d'acceptation notifié par le vendeur.

Si, pour quelque raison que ce soit, le vendeur n'a pas remis cette garantie à l'acquéreur au plus tard lors de la passation de l'acte authentique d'acquisition ou n'a pas remis ce cautionnement lors de la première facturation, l'acquéreur est habilité, de commun accord avec le vendeur et formulé ainsi s'il échet dans l'acte authentique, de n'honorer les montants des tranches de paiement, majorés de l'intérêt légal calculé sur ces montants prorata temporis, que lors de la réception provisoire des parties privatives acquises dans l'immeuble.

20. Réception des Travaux de Construction.

20.1. Généralités.

Pour pouvoir procéder à la réception, les travaux doivent être terminés dans leur ensemble, ce qui n'est pas empêché par des imperfections réparables durant le délai de garantie, et le bien doit être en état d'être utilisé conformément à sa destination.

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

Seul un document écrit et contradictoire des parties fera la preuve de réception des travaux de construction.

L'acquéreur ne peut refuser la réception.

Les imperfections éventuelles sont inscrits au procès-verbal de réception.

Un refus éventuel de procéder à la réception ou de l'accepter, devra être notifié avec ses motifs, par lettre recommandée à la poste adressée au vendeur, respectivement avant l'expiration du délai de quinze jours de la date d'envoi par le vendeur de la requête pour procéder à la réception ou avant l'expiration d'un délai de huit jours de la date à laquelle la réception a eu lieu.

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, après avoir exécuté les travaux de réparation souhaités, demander une nouvelle réception, soit solliciter à l'amiable ou 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 la requête écrite du vendeur pour procéder à la réception endéans le terme imparti reste sans suite, la contrepartie est considérée avoir accepté la réception purement et simplement.

Si la validité de la réception provisoire des parties communes requiert la présence d'un des copropriétaires et si celui-ci omet de comparaître dans le délai raisonnable que le vendeur lui aura fixé par lettre recommandée à la poste, le tribunal statuera sur ladite réception en ce qui concerne le copropriétaire défaillant.

Si, au moment de la réception provisoire ou définitive des parties communes, le vendeur est encore propriétaire d'une partie de l'immeuble qu'il présente aux fins de réception, il n'exercera à la réception de ces parties communes de l'immeuble aucun des droits qui se rattachent à la copropriété.

20.2. Réception Provisoire.

La réception provisoire emporte dans le chef de l'acquéreur la conformité des travaux qui lui sont délivrés avec les plans et le descriptif des travaux et des matériaux d'après les documents rédigés et signés entre parties, et exclut tout recours de sa part pour les vices apparents.

La réception provisoire met fin à toutes indemnités éventuelles pour réception tardive et emporte pour l'acquéreur la prise en jouissance pour autant qu'il en ait payé l'intégralité du prix avec frais et accessoires.

Tous frais de procédure que le vendeur serait tenu d'engager pour aboutir à la réception, sont à la charge exclusive de l'acquéreur.

20.2.1. Réception Provisoire des Parties Privatives.

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

La réception des parties privatives faisant l'objet de la présente convention, s'effectue contradictoirement entre l'acquéreur et le vendeur.

Toutefois, et sauf preuve contraire, si l'acquéreur occupe, laisse occuper, aliène ou utilise le bien sous quelques circonstances que ce soit, tel que pour y effectuer ou laisser effectuer des travaux de modification, de parachèvement, de réparation ou d'embellissement, en bref, l'acquéreur qui dispose de son appartement d'une façon ou d'une autre, il est présumé avoir accepté tacitement cette réception provisoire.

Le vendeur n'est pas obligé de procéder à la réception des parties privatives et de remettre les clés à l'acquéreur, aussi longtemps que ce dernier n'a pas payé l'intégralité de son prix avec frais et accessoires et/ou aussi longtemps qu'un différend subsiste entr'eux.

20.2. 2. Réception Provisoire des Parties Communes.

Le vendeur demande la réception provisoire des parties communes par écrit en invitant l'architecte, le syndic et les membres du conseil de gérance par lettre recommandée à la poste, à y procéder dans un délai de quinze jours suivant la date d'envoi de cette demande.

La réception provisoire des parties communes faisant l'objet de la présente convention, s'effectue contradictoirement entre le vendeur et le syndic de copropriété et/ou le conseil de gérance qui a été désigné par la première assemblée générale des copropriétaires et qui pourra se faire assister en la circonstance d'un ou de plusieurs experts choisis entr'eux ou en dehors aux frais des copropriétaires.

Les travaux éventuels d'accès, de nivellement et d'aménagement du terrain autour de l'immeuble, pour autant que ceux-ci sont prévus dans le descriptif des travaux et des matériaux, peuvent être exécutés après la réception, ce qui se rapporte entr'autres à l'accès au bâtiment et l'entrée carrossable vers les garages ou emplacements pour voitures, à l'exécution ou à la réparation de la voirie, de trottoirs et, en fonction de la saison de plantation prochaine, aux plantations et/ou clôtures éventuelles de la parcelle, en fonction de rassembler plusieurs parties de parcelles ou d'immeubles.

La réception peut s'effectuer dès que l'escalier et/ou l'ascenseur est utilisable, sans que pour cela d'autres parties communes doivent être terminées ou parachevées.

20.3. Réception Définitive.

Les réceptions définitives ou finales ont lieu en respectant la même procédure et sous les mêmes conditions que celles ci-avant stipulées pour les réceptions provisoires.

20.3.1. Réception Définitive des Parties Communes.

La réception définitive des parties communes, y compris les accès de telle sorte qu'une habitabilité normale soit assurée, aura lieu un an après la date de la réception provisoire.

Le vendeur demande la réception définitive des parties communes par écrit en invitant l'architecte, le syndic et/ou les membres du conseil de gérance par lettre recommandée à la poste, à y procéder dans un délai de quinze jours suivant la date d'envoi de cette demande.

Elle s'effectue par écrit et contradictoirement entre le vendeur et le syndic et/ou les membres du conseil de gérance le cas échéant assisté d'après leur propre jugement et à leurs frais d'un ou de plusieurs experts choisis parmi eux ou en dehors.

20.3.2. Réception Définitive des Parties Privatives.

La réception définitive des parties privatives faisant l'objet de la présente convention aura lieu au plus tôt un an après leur réception provisoire, et pour autant qu'il ait déjà été procédé à la réception définitive des parties communes tel que précisé ci-dessus.

Elle s'effectue de la même façon et sous les mêmes conditions que stipulé ci-avant pour la réception provisoire des parties privatives.

21. Garanties.

Le vendeur prendra, lors de la transcription de l'expédition de l'acte authentique de vente, inscription d'office au bureau d'hypothèques compétent, pour sûreté et garantie de son privilège et du paiement du prix global de vente ou du solde du prix de vente avec frais et accessoires.

Si l'acquéreur, lors ou après la passation de l'acte authentique de vente, et avant paiement de l'intégralité du prix de vente avec frais et accessoires, désire grever le bien acquis par lui en sûreté d'un prêt ou d'une ouverture de crédit à souscrire, le vendeur est disposé à céder son rang ou à dispenser le conservateur de l'inscription d'office avec renonciation à l'action résolutoire, mais seulement sous les conditions expresses suivantes :

- a) que le montant net des sommes empruntées soit suffisant pour parfaire le solde intégral du prix d'acquisition avec frais et accessoires;
- b) que les montants empruntés ne servent uniquement qu'au paiement de ce prix d'acquisition avec frais et accessoires et qu'à cette fin délégation soit accordée en faveur du vendeur sur les montants empruntés avec l'accord de la personne ou de la société prêteuse;

En cas de dispense d'inscription d'office lors de la transcription de l'acte authentique de vente, le vendeur se réserve toutefois le droit, conformément à l'article 36 de la loi hypothécaire, de prendre en tout temps aux frais de l'acquéreur une inscription conventionnelle pour sûreté du paiement de l'intégralité du prix de vente ou du solde de ce prix de vente avec frais et accessoires.

Par le simple fait de signature de la convention de vente sous seing privé, l'acquéreur s'engage irrévocablement, dès ce jour et pour lors, à donner dans l'acte authentique de vente, mission et autorisation en faveur du vendeur, pour qu'en cas de non-paiement de tout ou de partie du prix du vente avec frais et accessoires, grever le bien immeuble acquis avec dépendances, objet de la présente convention de vente, d'une hypothèque en faveur du vendeur, pour sûreté de :

- a) en principal, l'intégralité du prix de vente ou du solde de ce prix de vente restant dû à l'acte authentique, majoré s'il échet du prix des travaux supplémentaires commandés et acceptés;
- b) trois ans d'intérêt calculé au taux de treize pourcent l'an dont la loi réserve le rang;
- c) un montant de vingt pourcent du prix de vente total avec un minimum de deux cent mille francs, pour sûreté du paiement de la taxe sur la valeur ajoutée, de tous frais y afférents, d'honoraires et d'accessoires et de frais de poursuite.

Cette mission et autorisation comprendra en outre le pouvoir dans le chef du vendeur de stipuler dans l'acte de mise en hypothèque toute solidarité et indivisibilité, ainsi que de renoncer au privilège de l'article 1563 du code judiciaire; en sus, il pourra signer tous actes ou pièces nécessaires à la réalisation de cette inscription hypothécaire, faire élection de domicile, disposer de la faculté de substitution, et, en général, faire tout ce qui est ou sera nécessaire ou utile à l'exécution de cette mise en hypothèque.

Le vendeur dispose d'office du droit, sur simple défaillance de paiement, de faire usage de cette mission et autorisation pour procéder à l'inscription conventionnelle pour sûreté des montants pour lesquels mission et autorisation a été accordée dans l'acte authentique de vente.

Les inscriptions hypothécaires seront radiées aux frais de l'acquéreur, après paiement intégral de la totalité du prix de vente avec intérêts, indemnités et tous accessoires généralement quelconques.

L'acquéreur s'interdit, sauf accord préalable et écrit du vendeur, d'aliéner le bien acquis par acte entre vifs, avant paiement intégral du prix d'acquisition avec accessoires.

Cet accord sera également indispensable, sous peine de non opposabilité au vendeur, pour tous contrats de location, promesses de location ou d'autres droits d'usage généralement quelconques.

Tout agissement contraire de la part de l'acquéreur vaudra acceptation définitive du bien acquis et l'oblige à parfaire et à payer tout solde du prix total d'acquisition avec tous accessoires dans les huit jours.

Si le vendeur concède à l'acquéreur, lors de la réception provisoire des parties privatives acquises, quelque facilité de paiement, pour quelque raison que ce soit, l'acquéreur s'oblige à signer une traite à vue pour acceptation à raison du montant pour lequel facilité de paiement est accordée.

La remise de cette traite signée n'est qu'un moyen temporaire de crédit et n'établit aucune renouation de dette. L'acquéreur ne sera crédité du montant de cette traite qu'au moment du paiement effectif et intégral.

22. Responsabilité décennale.

La garantie décennale sur les travaux de construction à ériger qui pèse sur le vendeur solidairement et ensemble avec l'architecte préposé et les entreprises d'exécution en vertu des articles 1792 et 2270 du Code Civil, prend cours à la date de la réception provisoire des parties privatives et communes respectivement acquises et bénéficie aux propriétaires successifs de l'immeuble.

Pour autant que besoin, ceux-ci sont plus amplement décrits ci-après, à savoir :

- gros-oeuvre, travaux de béton et de maçonnerie : dix ans;
- couverture de toiture, décharges et égoûts : un an;
- installation de chauffage et sanitaire : un an;
- ascenseurs et installation électrique : un an;
- menuiserie extérieure et intérieure : un an;
- rejointoyements : un an;
- vitrages, tapis plain, carrelages, faïences et travaux de plafonnage : néant;
- joints, tassement et fissures : néant;
- autres corps de métiers : six mois.

Cette garantie ne couvre cependant pas les travaux normaux d'entretien, ni les dégâts qui seraient la suite d'abus, de manque d'usage, d'usage anormal ou de manque d'entretien.

La garantie décennale est limitée au remplacement ou à la réparation des travaux ou des pièces endommagés, à l'exclusion de toute autre indemnité quelle qu'elle soit.

Après la réception provisoire, le vendeur ne donne plus aucune garantie pour des défauts qui ne tombent pas sous les articles 1792 et 2270 du Code Civil précités.

Des actions en matière de vices doivent, sous peine de ne pas être recevables, être intentées par l'acquéreur dans les termes prévus par la loi.

23. Aides Publiques Régionales au Logement.

L'acquéreur reconnaît connaître l'existence d'aides publiques régionales au logement. pour en avoir reçu les conditions de base au moins quinze jours avant la date de signature de la convention de vente.

24. Différends - Arbitrage.

Les différends éventuels en matière d'exécution ou d'interprétation de la présente convention et de ses annexes, actes et documents, tombent sous la compétence exclusive et seront soumis dès ce jour et pour lors à un arbitre désigné de commun accord, ou, à défaut, proposé par le Président du Tribunal de Première Instance, à la requête de la partie la plus diligente.

Cet arbitre a le pouvoir d'amiable compositeur, dispensé à ce sujet de toutes règles de droit et de procédure. Il jugera en toute équité.

Ses décisions sont souveraines et sans appel et exécutoires par les parties sans quelque possibilité de recours.

25. Election de Domicile.

Pour la bonne exécution de la convention de vente avec annexes et leurs suites, les parties font élection de domicile, le vendeur en son siège social et l'acquéreur en son domicile tel que précisé dans la convention de vente sous seing privé.

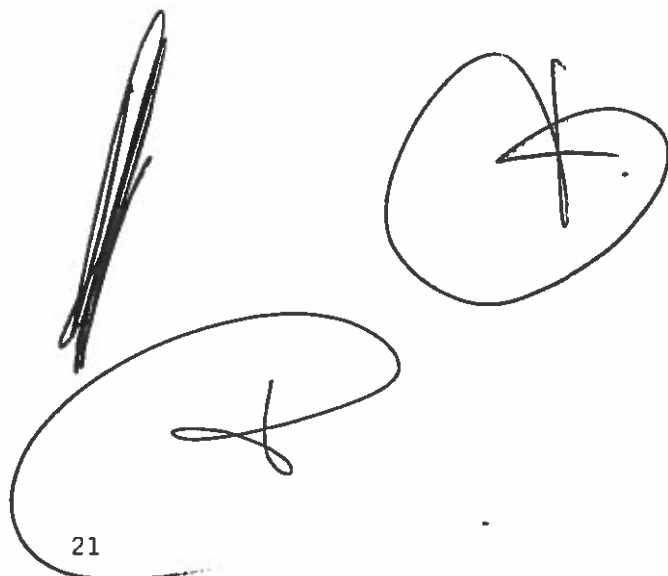
Toute notification éventuelle pourra dès lors se faire valablement à ces adresses, à moins que l'acquéreur ait mis le vendeur en connaissance par lettre recommandée à la poste d'une nouvelle élection de domicile.

Le vendeur se réserve toutefois le droit de choisir plutôt le domicile réel de l'acquéreur que celui élu ci-avant.

Ainsi convenu et signé "ne varietur" par les deux parties pour en avoir reçu un exemplaire chacun,
A 1080 Bruxelles, le

Le vendeur,

L'acquéreur,



21

Enregistré *Vipl. et l.* ... *sons* ... renvoi(s)
au 2^{ème} bureau de ... enregistrement de Jette
le *12-03-2001* ... *30* ... case *26* ...
vol. ... *6* ... reçu. *M. H. Janssens* ... *1000*
L'inspecteur p.r.


Francis Vanderstraeten

CAHIER DES CHARGES

GENERAL

DES

TRAVAUX

ET DES

MATERIAUX

DE CONSTRUCTION

Résidence " WOLUWE PROMENADE - phase 3 "

1/2

TABLE DES MATIERES

DESCRIPTION DES TRAVAUX ET DES MATERIAUX

OBSERVATIONS PREALABLES

Frais et Accessoires

Gammes d'échantillons - Appartement-modèle

Accès au chantier - Contrôle

Réceptions

Assurances

Transfert des Risques

Responsabilité Décennale

Handwritten signature and initials in the bottom right corner of the page.

DESCRIPTION DES MATERIAUX

I. GROS - OEUVRE

- I. 1. Implantation - Terrassements**
- I. 2. Fondations**
- I. 3. Etude de Stabilité**
- I. 4. Structure porteuse du Bâtiment**
 - I. 4. 1. Structures porteuses horizontales**
 - I. 4. 2. Structures porteuses Verticales**
 - I. 4. 3. Panneaux, Poutres et Colonnes**
- I. 5. Cloisons intérieures non portantes**
- I. 6. Egoûts - Décharges**
- I. 7. Canaux de ventilation**
- I. 8. Façades**
- I. 9. Toiture - Isolation thermique - Etanchéité**
 - I. 9. 1. Toits plats**
- I. 10. Terrasses**
 - I.10.1. Eléments de terrasses**
 - I.10.2. Gardes-corps de Terrasses**
- I. 11. Travaux d'étanchéité**
 - I. 11. 1. Constructions souterraines**
 - I. 11. 2. Toitures horizontales**
- I. 12. Coupoles d'éclairage et de fumée**
- I. 13. Pierre bleue**
- I. 14. Isolation**
 - I. 14. 1. Isolation acoustique**
 - Horizontalement**
 - Verticalement**
 - I. 14. 2. Isolation thermique**
- I. 15. Raccordements**
 - I. 15. 1. Raccordement à l'eau de conduite**
 - I. 15. 2. Raccordement à l'électricité**
 - I. 15. 3. Raccordement aux Egoûts, Téléphone, Distribution Radio et Télévision**

II. PARACHEVEMENT

II. A. APPARTEMENTS

- II.A.1. Plafonnage**
- II.A.2. Equipement Electrique**
- II.A.3. Installation de Chauffage**
- II.A.4. Installation Sanitaire**
- II.A.5. Revêtements de Sol**
- II.A.6. Revêtements Muraux**
- II.A.7. Tablettes de Fenêtres**
- II.A.8. Equipement de Cuisine**
- II.A.9. Menuiserie Extérieure**
- II.A.10. Menuiserie Intérieure**
- II.A.11. Préventions d'Incendie**

II. B. PARTIES COMMUNES

- II.B.1. Entrée Commune**
- II.B.2. Revêtement de Sol souterrain**
- II.B.3. Revêtement extérieur**
- II.B.4. Ascenseurs**
- II.B.5. Escaliers**
- II.B.6. Garages et Caves**
- II.B.7. Préventions d'Incendie**

PRISE EN POSSESSION



DESCRIPTION DES TRAVAUX ET DES MATERIAUX

Les données reprises ci-après ne sont nullement limitatives et n'ont pour seul but que d'informer plus amplement l'acquéreur quant aux travaux de construction auxquels il peut s'attendre et à prévoir et quant au choix des matériaux de construction mis en oeuvre, ceci dans un langage compréhensible, non technique.

L'attention toute spéciale est cependant attirée sur le fait que le promoteur-vendeur se réserve en tous temps, en toutes circonstances et sous quelques conditions que ce soit, le droit exprès et exclusif, avec ou sans concertation ou à l'initiative de l'architecte, d'apporter ou d'exécuter des adaptations ou des modifications là où jugées nécessaires ou utiles, tant en matière de choix définitif et final des matériaux de construction retenus qu'en matière des travaux de construction mis en exécution.

OBSERVATIONS PREALABLES

Frais et Accessoires

Les frais et accessoires, entre autres de travaux en plus ou en moins ou de choix autre que de matériaux standard prévus en matière de parachèvement, ne sont pas compris dans le prix de construction mentionné dans la convention de vente sous seing privé, mais font cependant partie indivisible de ce prix de construction, et sont plus amplement repris dans les conditions de vente ou dans les choix retenus ou écrits rédigés par l'acquéreur, exigibles et payables tel que mentionné aux conditions générales de vente.

Gammes d'Echantillons - Appartement modèle

L'exposition de gammes d'échantillons ou d'un appartement-modèle ou de référence n'a qu'un caractère purement informatif.

Seules les conventions écrites entre parties ainsi que les plans et documents signés entre eux seront d'application et contractuels pour autant qu'ils aient en outre été ratifiés par la direction du promoteur-vendeur.

Tout mobilier et équipement figurant aux plans de construction et aux plans de vente n'est donné qu'à titre indicatif et informatif.

Accès au Chantier - Contrôle

L'acquéreur aura accès au chantier, moyennant accord préalable et pour autant qu'il soit accompagné d'un délégué du promoteur-vendeur, seulement après rendez-vous, et ce aux risques et périls exclusifs de l'acquéreur, sans aucun recours possible contre le promoteur-vendeur ou ses préposés.

Réceptions

La réception tant provisoire que définitive, tant des éléments privatifs que des parties communes y afférentes, s'effectuera d'après la procédure plus amplement décrite dans les conditions générales de vente ci-avant relatées.

Assurances

Le promoteur-vendeur souscrira les premières polices d'assurances pour des montants suffisants en couverture des risques d'incendie, d'explosion, de foudre, etc ...

Cette police sera reprise par l'association des copropriétaires pour le terme légal encore à courir et la communauté des copropriétaires en payera les primes dès souscription de la dite police.

Transfert des Risques

Le transfert des risques conformément aux articles 1788 et 1789 du Code Civil s'effectuera dès la réception provisoire des parties communes du bâtiment ou de la partie du bâtiment, ou, le cas échéant dès réception provisoire des éléments privatifs vendus dans l'immeuble si cette réception, pour quelque raison que ce soit, s'effectuerait plus tôt.

Responsabilité Décennale

Conformément aux articles 1792 et 2270 du Code Civil, la responsabilité décennale prend cours respectivement à la date de réception provisoire des parties privatives et communes acquises et bénéficie aux propriétaires successifs.

Le promoteur-vendeur est tenu à ce moment à transférer à l'acquéreur les garanties pour les parties privatives et au gérant-syndic de la copropriété les garanties relatives aux parties communes.

Ces garanties se limitent au remplacement ou à la réparation des travaux mal exécutés, tout autre dommage ou indemnité étant exclu.

Une fois la réception provisoire faite, soit écrite soit tacite, le promoteur-vendeur n'est plus responsable des vices apparents (article 1642 du Code Civil).

Le promoteur-vendeur transfère à l'acquéreur les garanties relatives aux vices cachés qui lui ont été remises par les entreprises ou sous-traitants, à savoir :

- gros-oeuvre, béton et maçonnerie : dix ans;
- vitrage, étanchéité de toiture : un an;
- installation de chauffage, sanitaire et électrique, ascenseurs, menuiserie extérieure et intérieure, balustrades, humidité et infiltrations d'eau, rejointoyage : un an;
- tapis plain, carrelages, faïences, plafonnage, joints, tassement et crevasses : néant;
- autres corps d'état : six mois.

DESCRIPTION DES MATERIAUX

I. GROS - OEUVRE

I. 1. Implantation - Terrassements

L'implantation du bâtiment ou des bâtiments a lieu conformément aux données mentionnées aux plans et d'après les directives de l'autorité communale.

Les terres provenant des déblais et excavations nécessaires pour la réalisation de volumes de construction souterraine et de massifs de fondations éventuels, seront, dans la mesure du possible et d'après la nécessité, à nouveau répandues sur le chantier, les terres en excédent seront évacuées.

I. 2. Fondations

La puissance de surcharge du sol est définie sur base des sondages de sol effectués par un laboratoire spécialisé.

Les fondations du bâtiment ou de la partie de bâtiment sont exécutées d'une manière adaptée quant à la profondeur et à la puissance de surcharge, à la résistance du sol et à la charge de l'immeuble à ériger, tel qu'il appert des résultats provenant des sondages de sol effectués sur les lieux par une firme spécialisée.

I. 3. Etude de Stabilité

Une étude de stabilité est effectuée pour le bâtiment en entier par un bureau d'études d'ingénieurs conseils spécialisés au choix du promoteur-vendeur.

I. 4. Structure porteuse du Bâtiment

I. 4. 1. Structures porteuses horizontales

Celles-ci sont exécutées en béton armé conformément aux normes belges NBN.

Une surcharge utile est prévue de 300 kg / m².

I. 4. 2. Structures porteuses Verticales

Celles-ci sont exécutées en maçonnerie et/ou en béton armé, d'après les mentions figurant aux plans en dimensions conformes aux normes belges NBN.

I. 4. 3. Panneaux, Poutres et Colonnes

Ceux-ci sont à exécuter en béton armé, d'après composition et armement découlant de l'étude de béton armé et conformément aux normes NBN 15.

Les cages d'escalier et d'ascenseur sont exécutés en béton d'une épaisseur de 16 cm.

I. 5. Cloisons intérieures non porteuses

Les cloisons intérieures non porteuses du rez-de-chaussée et des étages sont exécutées en éléments pleins de plâtre, unis et polis, d'après épaisseur figurant aux plans de construction ou en briques traditionnelles Snelbouw.

Entre les appartements et en tant que séparation entre appartements et couloirs ou paliers, ceux-ci seront exécutés en épaisseur de 22 cm. avec isolation acoustique (voir dessin de détail en annexe).

Les murs intérieurs de l'appartement ont une épaisseur de 8 cm.

I. 6. Egoûts - Décharges

Le système comprend :

- la décharge des fécales et des eaux résiduaires d'après système séparé avec chambre de disconnexion avant raccordement aux égoûts publics;
- l'évacuation des eaux pluviales.

Les sections et les diamètres des tuyaux et des conduits sont calculés d'une façon très large afin d'assurer une décharge rapide tant des eaux résiduaires que des eaux pluviales et ce en toutes circonstances.

Les tuyaux en P.E. (polyéthylène) employés varient en diamètre de 5 à 30 cm. Les décharges verticales d'eaux résiduaires et d'eaux pluviales sont en polyéthylène, complètement étanches et à surface intérieure lisse, pourvues de tous accessoires nécessaires, le tout d'après les plans et d'après les directives de l'architecte.

Les conduits en P.E., employés jusqu'à la chambre de disconnexion, sont soudés à chaud et assurent un risque minime de possibilité de fuite, ont une résistance supérieure aux températures élevées, aux influences chimiques pouvant provenir de détergents, de produits de lessive ou d'autres éléments analogues éventuels, ainsi qu'une résistance supérieure aux influences mécaniques qui pourraient se présenter en matière de fracture et autre.

1e^x

L'exécution de l'ensemble s'effectue en outre d'après les directives émanant ou prescrites par les sociétés de distribution concernées.

I. 7. Canaux de ventilation

Les gaines et canaux de ventilation sont prévus aux toilettes et aux salles de bains tel qu'indiqué aux plans, avec grilles de ventilation, d'après et conformément aux plans définitifs d'exécution découlant de l'étude spécifique effectuée en cette matière par des firmes spécialisées.

Les éléments sont composés de béton à face intérieure plus ou moins lisse, calculés pour résister à une souspression constante ou d'après les indications aux plans.

Type à employer : "BEMAL", conformément aux normes belges NBN (voir dessin de détail en annexe).

Pour les espaces de cuisine, une gaine d'évacuation séparée de la hotte aspirante est prévue, par cuisine, tirée individuellement jusque hors hauteur de toiture.

I. 8. Façades

Les façades sont exécutées en briques de parement, en éléments de façade en béton structuré, en béton architectonique et/ou en panneaux de parement, d'après la forme et les surfaces découlant d'une étude préalable effectuée par l'architecte préposé et développée aux plans d'exécution.

Les parties fermées de parement sont composées de contre-murs avec vide et isolation thermique (voir dessin de détail en annexe).

I. 9. Toiture - Isolation thermique - Etanchéité

I. 9. 1. Toits plats

Une très bonne isolation en plaques de polyuréthane de 5 cm. d'épaisseur des toitures plates est obtenue grâce à l'emploi de matériaux adaptés à membrane d'écran à vapeur, de béton de pente composé de béton cellulaire, de roofing armé ou comme variante de Derbygum ou de Polygum.

L'exécution des toitures s'effectue par des firmes spécialisées avec une garantie totale de 10 ans.

I. 10. Terrasses

I.10.1. Eléments de terrasses

Les terrasses sont préfabriquées, le sol est étanche, couvert de taunus quarts ou de bois d'après étude de détail effectuée par l'architecte.

Un écoulement d'eau des terrasses est prévu.

Toutes les terrasses sont pourvues d'une élévation.

Les faces inférieures et latérales des terrasses sont également exécutées en taunus quarts, sauf indication contraire aux plans établis par l'architecte préposé.

Le teint et le choix de kwartz taunus sont définis par l'architecte préposé.

Chaque terrasse est propre et ne sert uniquement qu'à un élément privatif du bâtiment, sauf si les plans prévoient des séparations entre les terrasses de deux appartements, ces séparations étant exécutées à ce moment en cadres d'aluminium anodisé avec verre opaque ou en matière synthétique.

I.10.2. Garde-corps de terrasses

Les gardes-corps des terrasses sont exécutés en aluminium anodisé ou équivalent, au choix de la conception esthétique de l'architecte préposé.

Ils correspondent à toutes les normes de sécurité et aux prescriptions belges en la matière.

I. 11. Travaux d'étanchéité

I. 11. 1. Constructions souterraines

Les parties de construction souterraines sont pourvues de blocs de béton avec couches de couverture ou en béton étanche qui les protègent contre les dédommagements ou infiltrations d'eau possibles.

I. 11. 2. Toitures horizontales

Une isolation thermique est prévue pour toute toiture en contact avec l'air extérieur.

L'exécution s'effectue conforme aux normes belges en vigueur.

I. 12. Coupoles d'éclairage et de fumée

Celles-ci sont prévues d'après les indications aux plans et exécutées d'après les normes prescrites par les services ou les autorités compétents en la matière.

I. 13. Pierre bleue

La pierre bleue, classe B, est prévue pour tous les seuils des entrées communes et pour les seuils de portes extérieures se trouvant en soussols ou au rez-de-chaussée.

I. 14. Isolation

Une isolation optimale est de la plus grande importance :

I. 14. 1. Isolation acoustique

Horizontale :

Les structures porteuses horizontales sont prévues de telle façon que les bruits de contact sont évités au maximum : chappe flottante avec application d'une couche de bonne isolation sur base de granulé de liège ou équivalent : prestation II b (voir dessin de détail en annexe).

Verticale :

Des parois doubles sont exécutées en blocs de plâtre d'épaisseur différente (7 cm. et 10 cm.) avec vide de 5 cm. rempli pour partie d'une isolation lourde de 4 cm. (voir dessin de détail en annexe).

Les parois de séparation entre parties privatives sont également exécutés de telle façon à éviter au maximum tout bruit de contact possible : prestation II b (voir dessin de détail en annexe).

I. 14. 2. Isolation thermique

Une isolation thermique de l'enveloppe extérieure du bâtiment est prévue afin d'obtenir une prestation justifiée :

- murs à vide : 5 cm. de laine de roche
- toiture plate : 5 cm. de polyuréthane
- double vitrage : $k = 1.3$ (deux fois supérieur au double vitrage normal).

I. 15. Raccordements

I. 15. 1. Raccordement à l'eau de conduite

Raccordement au réseau de distribution d'eau ainsi que pose du compteur d'eau avec location sont fixés par les conditions émises par la société de distribution d'eau et sont réglés envers le gérant-syndic (voir article 12 des conditions générales de vente).

Les compteurs privatifs intermédiaires posés dans le bâtiment après le compteur commun de consommation d'eau, sont demandés et posés par le promoteur-vendeur au nom et pour compte de chaque copropriétaire.

Le compteur privatif intermédiaire se trouve sous le boiler électrique d'eau chaude individuel.

Les conduits d'alimentation d'eau dans le bâtiment depuis le compteur d'eau de la société distributrice sont inclus dans la présente convention.

I. 15. 2. Raccordement à l'électricité

Les frais de raccordement au réseau de distribution d'électricité, la livraison et la pose avec location éventuelle des compteurs d'électricité sont fixés par la société distributrice d'électricité et sont portés en compte par le gérant-syndic conformément à l'article 12 des conditions générales de vente.

I. 15. 3. Raccordement aux Egoûts, au Téléphone, à la Distribution Radio et Télévision

La pose des conduits d'attente, des boîtiers de contrôle et de dérivation, etc ... est exécutée d'après les directives des pouvoirs publics ou des sociétés respectives de distribution concernée.

Les frais de raccordement, de demande de raccordement et d'abonnement sont toutefois à charge des utilisateurs qui devront faire le nécessaire à ce sujet, soit de leur propre initiative soit par l'intervention du gérant-syndic de l'association des copropriétaires.

II. PARACHEVEMENT

II. A. APPARTEMENTS

II.A.1. Plafonnage

Le plafonnage des parois verticales non exécutées en éléments pleins de plâtre est inclu dans la convention, exécuté en une couche de plafonnage Knauf, prêtes à être recouvertes de papier peint, consolidées par des cornières aux coins saillants, sauf en soussol où les parois sont exécutées en maçonnerie restant apparente.

Exécution d'après les règles de l'art.

Les éléments lisses des plafonds sont recouverts d'un plâtrage projeté à relief légèrement granulé, teinte blanc cassé.

Les joints éventuels entre prédalles préfabriquées sont renforcés, rembourrés et égalisés et recouverts par après de plâtre projeté tel que prévu ci-avant.

Aucune responsabilité ne peut être mise à charge du promoteur-vendeur pour de petites fissurations qui pourraient se présenter suite au tassement de tout immeuble nouvellement construit.

II.A.2. Equipement Electrique

L'équipement en électricité s'effectue conforme aux indications figurant aux plans et conformément aux prescriptions actuellement en vigueur en matière de sécurité et de confort électrique.

Les interrupteurs et prises de courant sont de ton blanc, du type encastré dans les locaux habitables et en type apparent dans tous autres locaux tant souterrains que hors sol.

Les boîtiers de division et de dérivation des conduits d'électricité sont prévus.

Tous les appartements sont pourvus d'un bôitier divisionnaire avec les automates nécessaires par circuit distinct, d'un interrupteur différentiel de perte de courant avec en outre un interrupteur différentiel de perte de courant pour les espaces ou parties privatives d'eau.

Pour autant que les locaux figurent aux plans des appartements, il est prévu par local :

- Living :

- 2 points lumineux avec interrupteurs;
- 5 prises de courant;
- 1 conduit pour raccordement au câble de radio- et télédistribution;
- 1 conduit pour raccordement au câble de téléphonie;

- Cuisine :

- 1 point lumineux entre armoires basses et armoires suspendues avec interrupteur;
- 2 prises de courant libres avec terre;
- 2 prises de courant ou amenées avec terre pour frigo en hotte aspirante.

- W.C. :

- 1 point lumineux avec interrupteur.

- Salle de bains :

- 1 point lumineux avec interrupteur;
- 1 prise de courant avec terre (près du lavabo);
- 1 amenée pour boiler d'eau chaude;

- Salle de douche :

- 1 point lumineux avec interrupteur;
- 1 prise de courant avec terre.

- Hall de jour :

- 1 point lumineux avec interrupteur;
- 1 prise de courant avec terre;
- 1 conduit pour vidéo-parlophonie avec installation et sonnerie sur transfo.

- Hall de nuit :

- 1 point lumineux avec interrupteur;
- 1 prise de courant.

- Vestiaire, débarras ou W.C. :

- boîte divisionnaire générale pour l'appartement pourvue de plombs automatiques, de différentiel de perte de courant, de raccords équipotentiels, etc ...

- Chambres à coucher :

- 1 point lumineux avec interrupteur;
- 3 prises de courant pour la grande chambre;
- 2 prises de courant pour les autres chambres.

- Débarras :

- 1 point lumineux avec interrupteur;
- 1 prise de courant.

Sécurisation thermique des conduits.

Les points lumineux, les prises de courant et autres, satisfont et sont conformes aux normes en vigueur en matière de sécurité.

II.A.3. Installation de Chauffage

Les éléments de chauffe à haut rendement, alimentés à l'électricité, étant un chauffage direct dans tous les locaux, sauf débarras, cave et garage, sous forme de convecteurs muraux d'après les plans d'étude spécifique établis de concert avec un bureau d'étude spécialisé.

Le living est pourvu d'éléments de chauffe économiques à accumulation d'après tarification trihoraire la plus économique.

L'installation de chauffage privatif assure une température intérieure telle que reprise ci-après, par une température extérieure de - 10°C :

- living	22° C
- cuisine	20° C
- salle de bains	24° C
- chambres à coucher	20° C
- hall de jour et de nuit	20° C

A cette fin, une isolation thermique très poussée est appliquée à toutes les parois extérieures, à la construction de la toiture et aux sols, et toutes surfaces extérieures vitrées sont en verre isolant au minimum double.

Le réglage de la température s'effectue au moyen de thermostats muraux ou encastrés.

La consommation en électricité est dès lors très économique, basée sur un compteur d'électricité à tarif trihoraire, individuel par appartement privatif dans l'immeuble.

II.A.4. Installation Sanitaire

- Salle de bains :

- baignoire, baignoire-fauteuil ou cuvette de douche (d'après plan) en tôle d'acier émaillée, ton blanc, avec pommets de douche et mitigeur chromés (type Ideal Standard ou Grohé);
- lavabo, ton blanc, incorporé dans une tablette, avec mitigeur (type Ideal Standard ou Grohé), coupe-air chromés et miroir;
- porte-essui.

- Salle de douche :

- cuvette de douche en tôle d'acier émaillée, ton blanc, avec mitigeur (type Ideal Standard ou Grohé) et pommets de douche chromés, ou cabine de douche d'après définition de l'architecte.

- W.C. :

- W.C. monobloc en porcelaine avec chasse silencieuse à rinçages économiques, ton blanc;
- porte-papier de toilette.

- Cuisine :

- Evier inox double avec égouttoir, mitigeur chromé (type Ideal Standard ou Grohé) pour eau chaude et eau froide.

- Distribution d'eau chaude :

- Boiler de passage électrique, de minimum 150 l., défini d'après type d'appartement, suspendu verticalement contre le plafond audessus du compteur d'eau intermédiaire privatif.

- Machine à vaisselle, à laver et séchoir :

Sur simple requête et moyennant décompte, une amenée d'eau et une décharge d'eau avec prise de courant électrique peuvent être prévues à l'endroit souhaité, dans le local au choix du client.

Les sècheurs sont cependant supposés fonctionner avec récipient interne de condensation.

II.A.5. Revêtements de Sol

Les revêtements de sol sont posés sur sol de support (chappe flottante) et sont prévus comme suit :

- Chambres à coucher :

- Tapis plain avec plinthe appropriée;
Valeur catalogue : 600 FB / m², pose et plinthe inclus.

- Hall :

- Parquet laminé avec plinthe appropriée;
Valeur catalogue : 1.200 FB / m², pose et plinthe inclus.

- Débarras :

- Carrelage, type marbre Carrare, avec plinthe en carreaux appropriée;
Valeur catalogue : 2.050 FB / m², pose et plinthe inclus.

- Salle de bains et de douche :

- Carrelage, type marbre Carrare, avec plinthe en carreaux appropriée, aux endroits où il n'y a pas de carrelage mural;
Valeur catalogue : 2.050 FB / m², pose et plinthe inclus.
Au cas où une cabine de douche est posée, il n'y a pas de carrelage mural.

- W.C. :

- Carrelage, type marbre Carrare, avec plinthe en carreaux appropriée;
Valeur catalogue : 2.050 FB / m², pose et plinthe inclus.

- Cuisine :

- Carrelage, type marbre Carrare, avec plinthe en carreaux appropriée, aux endroits où il n'y a pas d'armoires basses;
Valeur catalogue : 2.050 FB / m², pose et plinthe inclus.

- Living :

- Parquet laminé avec plinthe appropriée;
Valeur catalogue : 1.200 FB / m², pose et plinthe inclus.

N'importe quel carrelage ou revêtement de sol autre que ceux prévus ci-avant par local, peut être prévu sur simple demande dépendant du choix final du client, aux endroits jugés désirables par ce dernier, moyennant décompte.

II.A.6. Revêtement Mural

- Salle de bains et de douche :

- Faiences en carreaux, type marbre Carrare, autour de la baignoire ou de la cuvette de douche, jusqu'à une hauteur de ± 2.00 m.

Valeur catalogue : 2.050 FB / m², pose incluse.

Au cas où une cabine de douche est posée, il n'y a pas de carrelage mural ni plinthes.

- Cuisine :

- Faiences en carreaux, type marbre Carrare, entre les armoires basses et les armoires suspendues à la table de travail (max. ± 4 m²).

Valeur catalogue : 2.050 FB / m², pose incluse.

II.A.7. Tablettes de Fenêtres

Toutes les séparations entre les parties en maçonnerie et celles des fenêtres sont pourvues de tablettes de fenêtres en marbre type Carrare ou équivalent, épaisseur 2 cm.

II.A.8. Equipement de Cuisine

L'équipement de cuisine est complet d'après configuration du local.

Il est composé d'éléments d'armoires de fabrication de qualité.

Les appareils électroménagers encastrés nécessaires sont prévus tel que plaque de chauffe céramique, frigo avec freezer ***, four et hotte aspirante, d'après les possibilités d'équipement et de subdivision de chaque appartement.

Le tout d'après plan de détail et d'exécution définitif dressé par le fabricant et fournisseur par appartement.

Voir en annexe, les plans 3-dimensionnels d'un exemple de conception possible par type d'appartement à 1, 2 ou 3 chambres à coucher.

Le mobilier de cuisine est disponible en différentes teintes et en différents types de finition, moyennant décompte, d'après le choix final du client.

Des appareils électroménagers sont disponibles en différentes marques et en différents types, moyennant décompte d'après le choix final du client.

Le mobilier et l'équipement définitif de la cuisine et des autres locaux ne figure aux plans de construction et de vente ainsi qu'aux plans 3-dimensionnels d'exemples qu'à titre indicatif et purement informatif et devra faire l'objet d'un plan de détail distinct personnalisé d'exécution avec décompte de prix d'après la conception et la composition définitivement retenues par le client.

II.A.9. Menuiserie Extérieure

La menuiserie extérieure est prévue en bois de première qualité - Red Dark Meranti ou équivalent.

Fenêtre coulissante sur terrasse au living.

Ailes de fenêtres du type tournant ou battant d'après indications aux plans.

Toutes les chambres à coucher sont pourvues d'au moins une aile de fenêtre tournante et battante.

Double vitrage isolant pour toutes surfaces extérieures vitrées tel que fenêtres et portes, tant en façade avant, arrière ou latérale, sauf pour les fenêtres du living qui sont pourvues de triple vitrage ou de double vitrage Superpoly avec une valeur $k = 1.3$ (valeur d'isolation deux fois supérieure au normal).

Les appartements situés au rez-de-chaussée sont pourvus d'un vitrage de sécurité.

Exécution très soignée d'après les règles de l'art en vigueur en la matière.

Toute menuiserie extérieure est pourvue de toute quincaillerie nécessaire.

II.A.10. Menuiserie Intérieure

Porte d'entrée de l'appartement : porte pleine pare-feu RF 30', à peindre.

Portes intérieures : modèle standard : portes plaines plates, à peindre (à ne pas confondre avec portes du type plates creuses à fourrage gaufre de miel !).

Les encastrements sont exécutés en panneaux de bois dur multi-couches et les encadrements se composent de Meranti ou de Sapin, mdf ou équivalent, à peindre.

La porte d'entrée de l'appartement est pourvue d'une serrure à cylindre de sécurité en combinaison avec la porte générale commune d'entrée de l'immeuble ou de la partie d'immeuble.

Une serrure intérieure est prévue sur chaque porte intérieure.

Me H

Toute menuiserie intérieure est pourvue de toute quincaillerie nécessaire.

II.A.11. Préventions d'Incendie

Chaque porte d'entrée d'un appartement est prévue comme porte pare-feu Rf 30' (une résistance au feu de trente minutes).

II. B. PARTIES COMMUNES

II.B.1. Entrée Commune

Le sas d'entrée commune de l'immeuble ou de la partie d'immeuble est exécuté en profils en aluminium ou en cadres en bois avec verre de sécurité, ton à définir par l'architecte, le tout d'après choix et mentions faites sur les plans de l'architecte d'intérieur préposé qui établira des plans de détails d'exécution spéciaux.

Faux-plafond avec éclairage adapté.

Combinaison de standing de l'ensemble des boîtes-aux-lettres (une par appartement) avec installation de vidéophonie, miroirs muraux, etc ...

Revêtement très esthétique du sol et des parois avec des effets d'éclairage créatifs.

Le tout d'après plans de détail d'exécution dressés par l'architecte, auteur des plans de construction, ou sur directives d'un architecte d'intérieur préposé à ce sujet au libre choix du promoteur-vendeur.

II.B.2. Revêtement de Sol souterrain

Une couche lisse de finition est appliquée comme revêtement de sol pour les locaux souterrains, pour le complexe de garage de voitures et pour les caves (voir indications aux plans), ton gris, durcissement en quarts, mieux connu sous la dénomination "revêtement de sol industriel".

II.B.3. Revêtement extérieur

D'après plan de détail particulier de l'architecte, auteur des plans de construction, ou d'après les plans particuliers d'aménagement du jardin dressé par un architecte de jardin, dont le décompte s'effectuera avec la copropriété.

II.B.4. Ascenseurs

Les ascenseurs sont de conception moderne, silencieux, répondant à toutes les prescriptions en matière de sécurité.

Charge utile : minimum 6 personnes.

Portes coulissantes télescopiques.

Réglage de niveau automatique.

Cage d'ascenseur pourvue de miroir, revêtement des parois décoratif, éclairage, etc ...

II.B.5. Escaliers

Des escaliers d'évacuation avec rampes nécessaires sont prévus dans le bâtiment tel que prescrit par les instances compétentes.

II.B.6. Garages et Caves

Revêtement de sol industriel avec décharge d'eau.

Eclairage commun sur minuterie.

Porte de garage sectionnale automatique donnant accès à l'ensemble de parking souterrain pour voitures.

Les boxes de garages privatifs éventuellement fermés sont également pourvus d'une porte de garage basculante manuelle, là où les emplacements pour voitures ne disposent que d'une surface privative délimitée au sol pour y stationner la voiture automobile.

II.B.7. Préventions d'Incendie

Une coupole anti-fumée est prévue audessus de chaque cage d'escalier, à ouvrir d'après les normes en vigueur et d'après les prescriptions en matière de sécurité en cas d'incendie.

Les autres prévisions, obligations ou prescriptions édictées par les autorités compétentes et par diverses instances, seront exécutées pour compte de l'association des copropriétaires et à sa charge.

PRISE EN POSSESSION

L'aménagement ou l'équipement par le propriétaire-acquéreur en mobilier, en meubles meublants ou ustensiles de ménage, en appareils généralement quelconques, ou l'exécution à sa propre initiative et à ses risques de quelques travaux quels qu'ils soient, sera considéré d'office et contractuellement comme acceptation et agrégation définitive de l'élément privatif acquis et prise en possession réelle par le nouveau propriétaire, avec exigibilité immédiate de tout solde restant dû du prix de vente avec tous frais et accessoires comme conséquence.

Il sera dès lors seul et unique responsable de tous dégâts ou imperfections éventuels tant aux parties privatives de son appartement, tel que dégâts ou imperfections au plafonnage, aux revêtements de sol, à la menuiserie, aux vitrages, aux appareils et autres, qu'aux parties communes, tel que dégâts ou imperfections aux accès, aux corridors, aux paliers, aux ascenseurs, aux cages d'escalier, aux escaliers, etc ...

L'acquéreur déclare et accepte irrévocablement, par le simple fait de cet agissement, prendre expressément possession réelle et définitive de sa partie privative acquise dans le bâtiment comme tel et déclare, dès ce jour et pour lors, l'accepter dans un parfait état, sans pouvoir faire valoir ou exiger quelque réparation, réfection, réception ou quelque livraison de travaux de construction ou de matériaux de construction postérieurs.

Plus aucune responsabilité ne pourra ainsi et dès lors encore être mise à charge du promoteur-vendeur pour quelque non-conformité ou quelque imperfection que ce soit.

Ainsi rédigé et convenu à 1081 Bruxelles, le

Le Vendeur,

L'Acquéreur,

Construction du sol (Echelle 1/5)

30/01/01

Revêtement du sol (épaisseur +/- 1 cm)

Sable du Rhin - ciment chape

Isolation acoustique (épaisseur 3mm)

ciment
plinthe

fillet

18
50
35

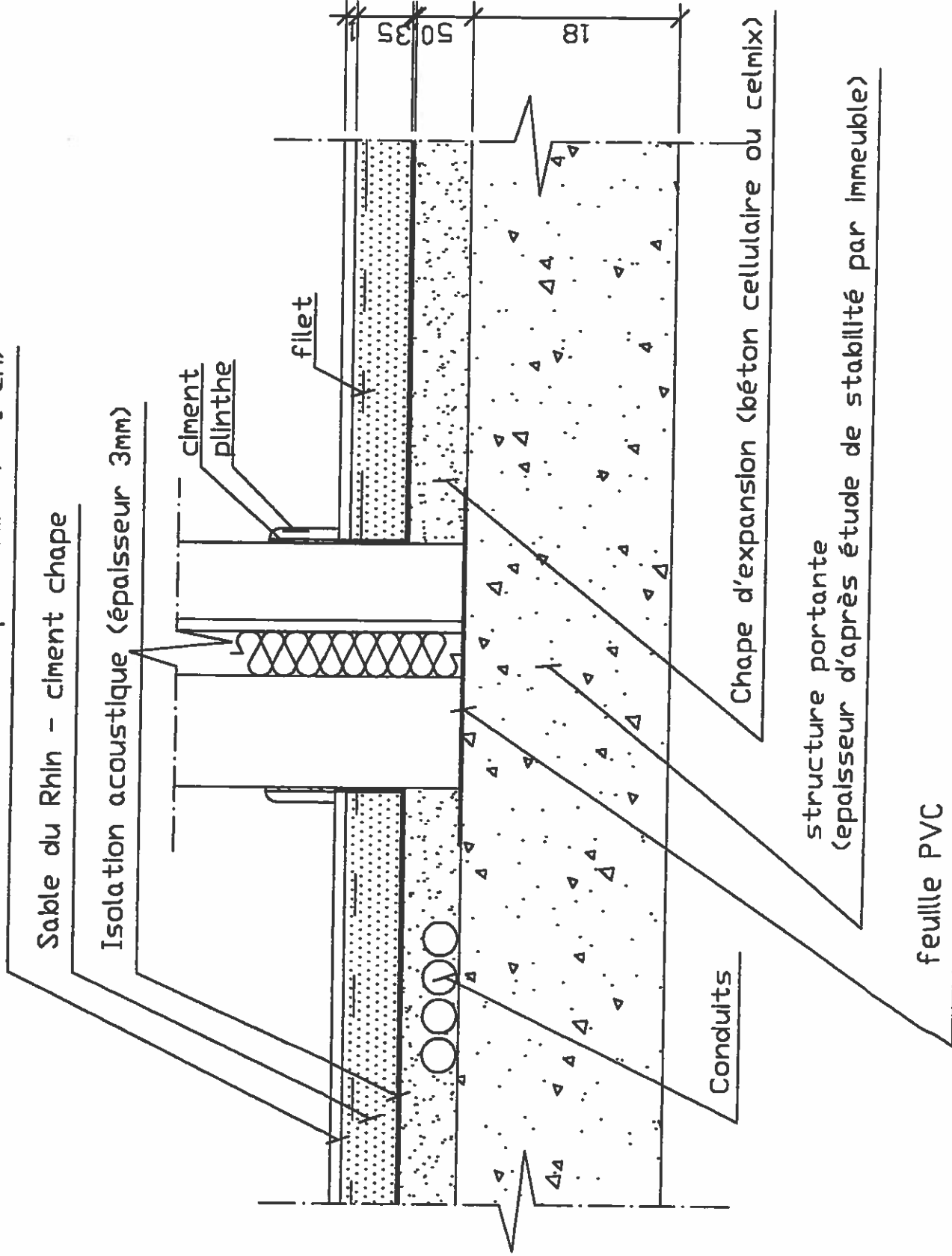
Conduits

Chape d'expansion (béton cellulaire ou cémix)

structure portante
(épaisseur d'après étude de stabilité par immeuble)

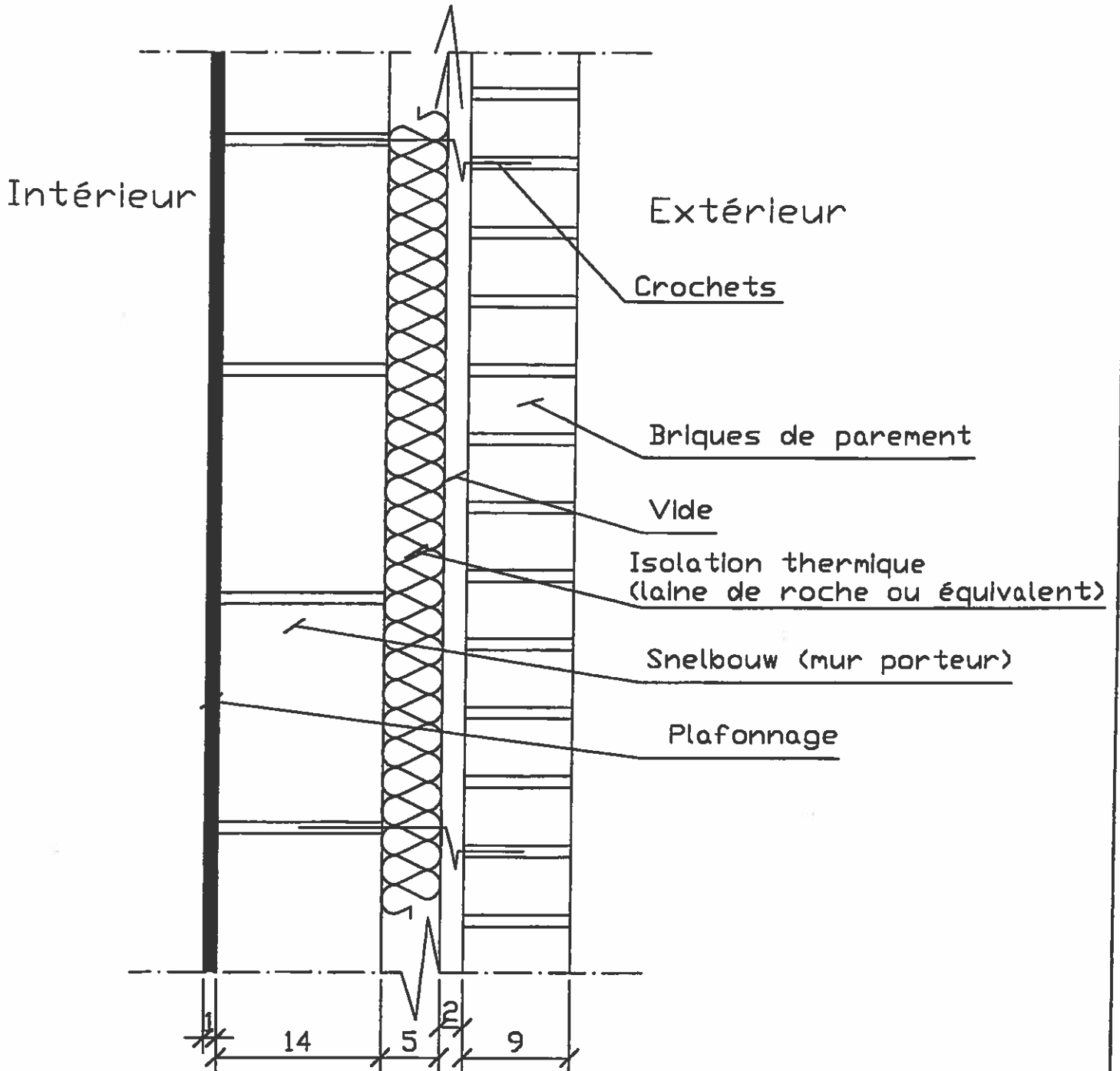
feuille PVC

ext



Paroi à vide (Echelle: 1/5)

30/01/01



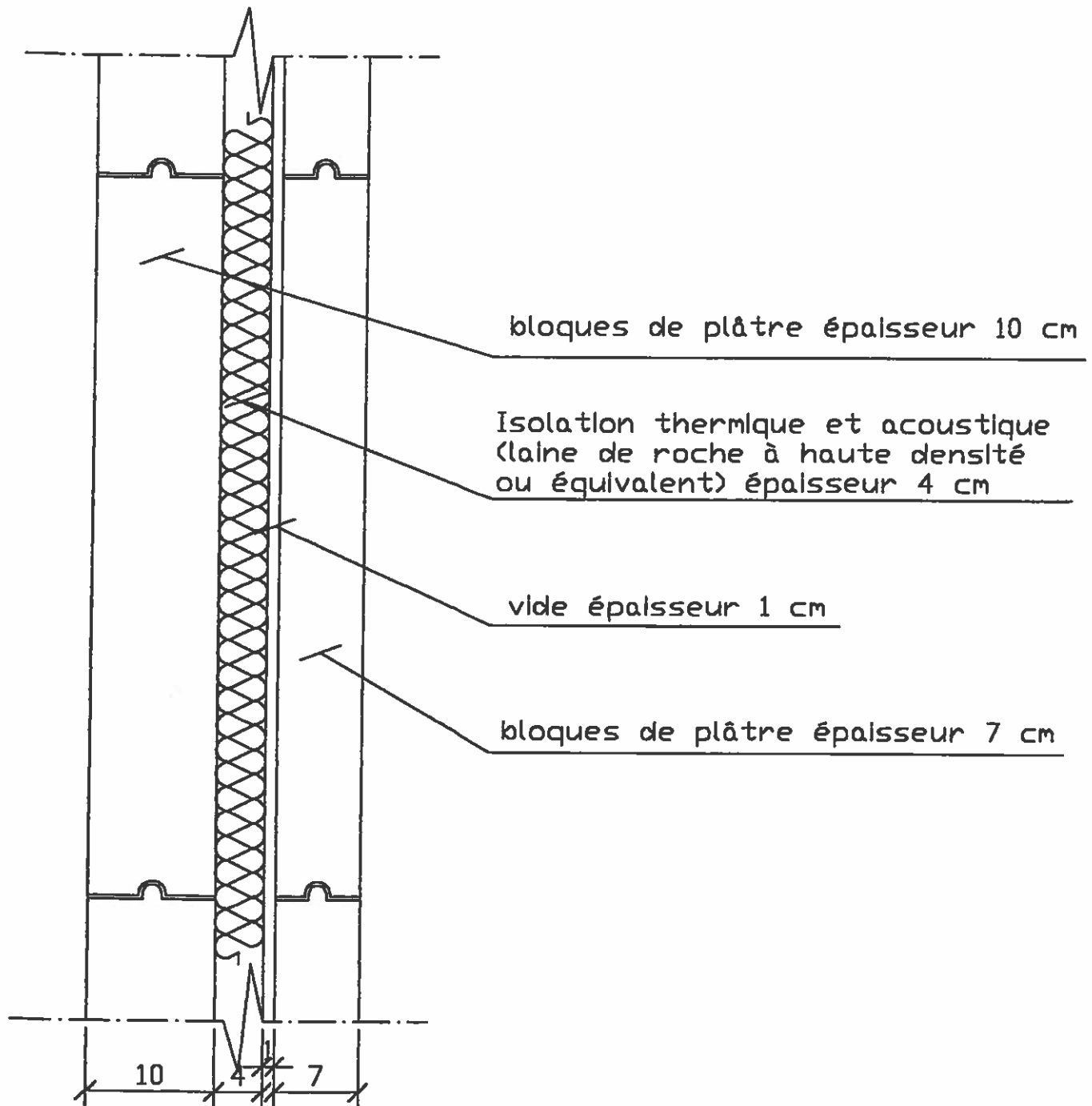
Paroi de séparation

(Echelle: 1/5)

30/01/01

entre appartements

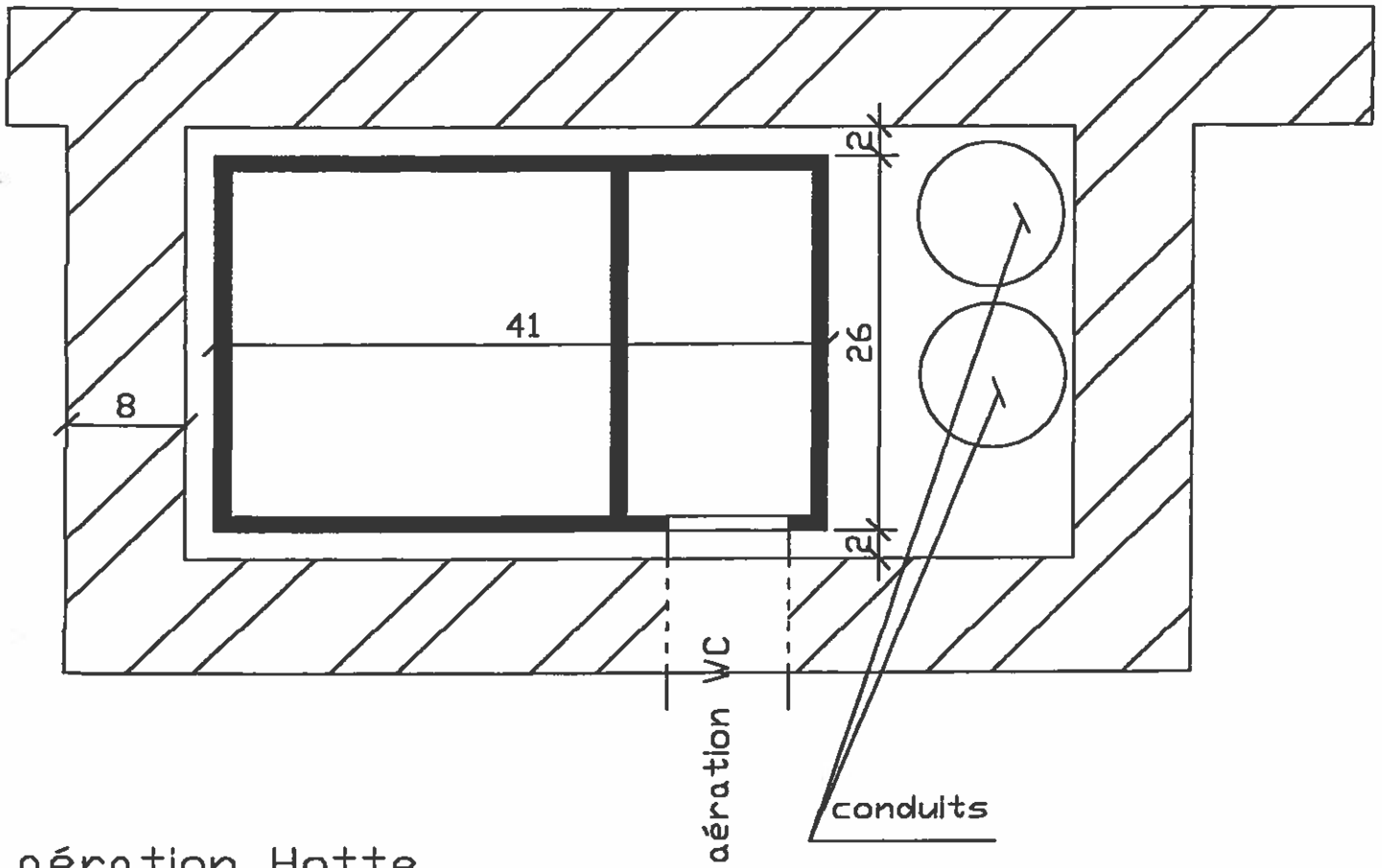
entre appartements et couloir



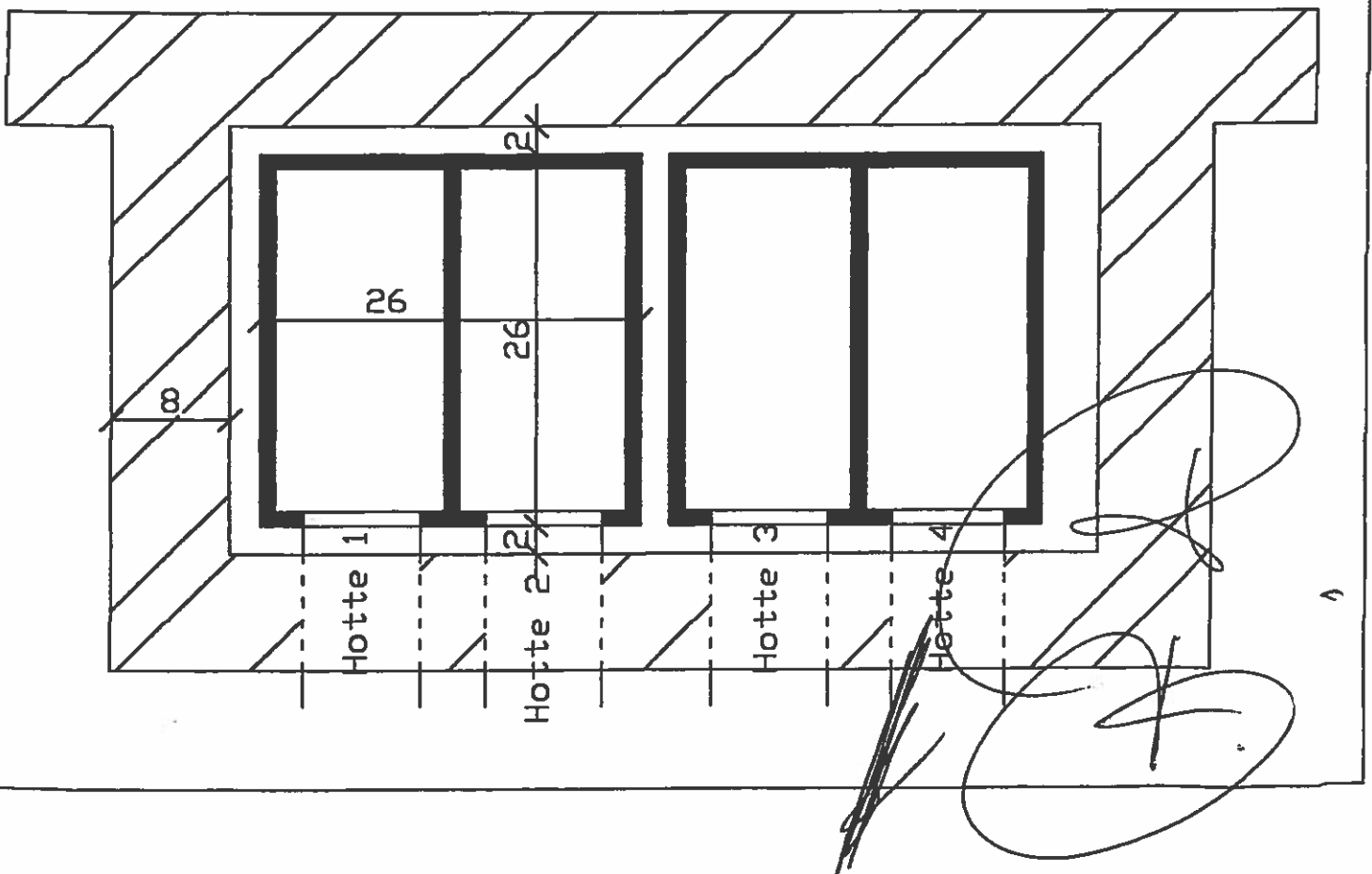
BEMAL-GAINES (Echelle 1/5)

30/01/01

aération WC/SDB/Douche



aération Hotte



Enregistré *Acta. l. y. l. 14* rôle(s) *224.5*renvoi(s)
au 2^{ème} bureau de l'Enregistrement de Jette
le *12* - *03* - *2001* fol. *30* case *26*
vol. *6* reçu *Mlle J. Van der Straeten*
L'Inspecteur p.r.


Francis Vanderstraeten

=====

- 2.1.1. Biens Privatifs sans Quotités.
- 2.1.2. Modifications aux plans et à des Biens Privatifs.
- 2.1.3. Equipement en Electricité, Chauffage, Distribution d'Eau, Télédistribution.
- 2.1.3.1. Equipement en Electricité.
- 2.1.3.2. Chauffage à l'Electricité.
- 2.1.3.3. Suites.
- 2.1.3.4. Distribution d'Eau.
- 2.1.3.5. Distribution de Télévision et de Téléphonie.
- 2.1.4. Droit de Reprise de Mitoyenneté.
- 2.1.5. Travaux de Construction.
- 2.1.6. Entretien et Chauffage préventifs.

- 2.1.7. Prévention d'incendie.
- 2.1.8. Espaces perdus, Trottoirs, Chemins d'Accès, Jardin et Aménagement, Clôtures.
 - 2.1.8.1. Espaces Perdues.
 - 2.1.8.2. Trottoirs.
 - 2.1.8.3. Chemins d'Accès.
 - 2.1.8.4. Jardin et Aménagement de Jardin.
- 2.1.9. Prise en possession et Prise en Jouissance.

2.2. EXCLUSIVITES.

3. SERVITUDES.

3.1. GENERALITES.

3.2. DROIT DE PROPRIETE

- 3.2.1. Travaux à des Biens Privatifs.
- 3.2.2. Travaux à des Parties Communes.
- 3.2.3. Division ou Réunion de Biens privatifs.
- 3.2.4. Déménagements.

4. DESTINATION.

4.1. DESTINATION DES BIENS PRIVATIFS

- 4.1.1. Etages.
- 4.1.2. Premier Niveau sur Rez-de-Chaussée.
- 4.1.3. Rez-de-Chaussée.
- 4.1.4. Garages et Emplacements pour Voitures.

5. LOCATION ET VENTE.

5.1. LOCATION

5.2. VENTE

6. OCCUPATION de L'IMMEUBLE.

6.1. GENERALITES.

6.2. FENETRES et BALCONS, FACADES.

- 6.2.1. Fenêtres et Balcons.
- 6.2.2. Façades.
- 6.2.3. Chauffage.
- 6.2.4. Troubles de Bruit.
- 6.2.5. Surcharge.
- 6.2.6. Plaquettes de Nom et de Profession.
- 6.2.7. Enseignes lumineuses et Publicité.