

L'an mil neuf cent septante-trois.

Le vingt-et-un décembre.

Par devant Nous, Maître André van der Vorst, No-

A Ixelles, en l'Étude, 40, rue Defacqz.

ONT COMPARU :

1° Monsieur Louis VANONKELEN, entrepreneur, demeu-

rant à Tirlemont, rue Meendijk, 62 ;
2° Monsieur Roger MASSA, directeur commercial,

demeurant à Tirlemont, Trapstraat, 5.

Agissant en leur qualité d'administrateurs de :

La société anonyme "ENTREPRISES GÉNÉRALES VAN-
ONKELEN", ayant son siège social à Tirlemont, rue Gilain, nu-

mero 76.
Constituées par acte reçu par Maître Léon Rosseeuw, notaire à Tirlemont, le douze mars mil neuf cent cinquante-deux, publié à l'annexe au Moniteur belge du trois avril suivant, sous le numéro 4.946, et dont les statuts ont été modifiés à plusieurs reprises et en dernier lieu suivant acte reçu par le même notaire en date du vingt-quatre avril mil neuf cent soixante-neuf, publié à l'annexe au Moniteur belge du huit mai suivant, sous le numéro 1015-1.

Lesquels, préalablement à l'acte de dépôt, faisant l'objet des présentes, nous ont exposé :

EXPOSE PRELIMINAIRE.

1. Le notaire André van der Vorst, à Ixelles, a dressé le vingt-huit février mil neuf cent septante-trois, à la requête de la société anonyme Entreprises Générales Vanonkelen, prénommée, l'acte de base du bien immeuble à appartements multiples, tel-après décrit. Cet acte a été transcrit au cinquième /

COMMUNE DE MOLENBEEK-SAINT-JEAN.

Un ensemble d'immeubles à appartements multiples, comprenant deux blocs, étant le "Bloc 1 et 2" se composant des résidences "Les Cèdres V", "Les Cèdres VI", "Les Cèdres VII" et "Les Cèdres VIII", et le "Bloc 3 et 4" se composant des résidences "Les Cèdres I", "Les Cèdres II", "Les Cèdres III" et "Les Cèdres IV", ainsi qu'un complexe de garages-parkings, sis à front de l'avenue des Tamaris et de la rue du Serpolet, en construction sur six parcelles de terrain à bâtir, étant les lots neuf, dix, onze, douze, treize et quatorze du lotissement "Camp d'Ossegem-Extension", cadastrées ou l'ayant été, section C, partie des numéros 236, 232, 2341, 240K et 250 B, contenant en superficie d'après mesurage cinquante-trois ares deux centiares quatre-vingt-cinq dixmilliares.

2. Le chapitre cinq dudit acte de base, intitulé "Contrat de vente" contient diverses stipulations concernant

// bureau
des hypothèques à Bruxelles,
le onze
avril suivant
volume 4824
numéro 1.

U 649847

le paiement du prix des constructions, une clause de révision dudit prix des constructions, la durée des travaux et les indemnités dues par le constructeur en cas de retard de livraison, les conditions de réception.

3. La loi du neuf juillet mil neuf cent septante-et-un et les arrêtés royaux d'exécution du vingt-et-un octobre mil neuf cent septante-et-un, ayant modifié les conditions de vente d'appartements, à construire ou en voie de construction, il y a lieu de modifier et compléter les stipulations faisant l'objet du chapitre cinq de l'acte de base susmentionné, pour les mettre en concordance avec les dispositions de la susdite loi du neuf juillet mil neuf cent septante et un, et des arrêtés royaux d'exécution du vingt-et-un octobre mil neuf cent septante et un.

DEPOT.

Cet exposé fait, la société anonyme Entreprises Générales VANONKELEN, représentée comme dit est, nous a requis de déposer au rang de nos minutes, pour en être délivré des copies ou expéditions, quant et à qui il appartiendra, un écrit sous seing privé, non enregistré, mais qui le sera en même temps que les présentes, et contenant les nouvelles conditions de la susdite loi du neuf juillet mil neuf cent septante-et-un et des arrêtés royaux d'exécution du vingt-et-un octobre mil neuf cent septante-et-un, les ventes d'appartements, de l'immeuble prédécrit, tombant sous l'application des dispositions de ladite loi.

Cet écrit commence par les mots "S.A. ENTREPRISES GENERALES VANONKELEN "Résidences Les Cèdres I " et finit par les mots "par toutes autres voies de droit."

Il demeurera annexé aux présentes, après avoir été certifié véritable par les comparants et paraphé "ne varietur" par les susdits comparants et le notaire.

DONT ACTE.

Fait et passé,

Date et lieu que dessus,

Et lecture faite, les comparants, ès-dites qualités, ont signé avec Nous, Notaire.

[Handwritten signatures]

[Large handwritten scribble]

Enregistré au rôle des reaves
à Bruxelles 3^e Bureau, le 4 janvier 1974
Vol 305 fol 66 case 19
Reçu cent cinquante francs

Le Receveur,

[Handwritten signature]

garages-p
kings et
ves

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

S.A. "ENTREPRISES GENERALES VANONKELEN".

"Résidences LES CEDRES I, LES CEDRES II, LES CEDRES III, LES CEDRES IV, LES CEDRES V, LES CEDRES VI, LES CEDRES VII, LES CEDRES VIII".

à Molenbeek-Saint-Jean.

Clauses et conditions générales des ventes d'appartements, garages-parkings et caves à construire ou en voie de construction, dans l'immeuble ci-avant mentionné.

Complémentairement aux dispositions du chapitre cinq intitulé "Contrat de vente" de l'acte de base de l'immeuble susmentionné, dressé par le notaire André van der Vorst, à Ixelles, le vingt-huit février mil neuf septante-trois, les ventes d'appartements, garages-parkings et caves à construire ou en voie de construction, dans ledit immeuble seront, conformément aux dispositions de la loi du neuf juillet mil neuf cent septante-et-un, et des arrêtés royaux d'exécution du vingt-et-un octobre mil neuf cent septante-et-un, réglementés par les clauses et conditions générales ci-après.

Toutes clauses et conditions de l'acte de base, dont question ci-dessus, en contradiction avec les clauses et conditions générales ci-après seront, pour ce qui concerne les ventes, tombant sous l'application de ces nouvelles clauses et conditions générales, réputées non écrites.

1. NATURE DU CONTRAT A INTERVENIR POUR DEVENIR PROPRIETAIRE D'UN APPARTEMENT OU GARAGE-PARKING.

L'amateur désireux d'être propriétaire d'un appartement ou garage-parking doit conclure avec la société anonyme Entreprises Générales Vanonkelen, une vente, ayant pour objet l'appartement ou garage-parking, clé sur porte.

La vente se fera sous la garantie ordinaire de droit, les biens étant vendus pour franc, quittes et libres de toutes dettes et charges privilégiées et hypothécaires avec les servitudes actives et passives et tous les droits et obligations résultant du présent acte de base avec ses annexes, sans garantie concernant la contenance superficielle du terrain, la différence en plus ou en moins, s'il en existe, fût-elle de plus d'un/vingtième, fera profit ou perte pour l'acquéreur et ne donnera lieu à aucune répétition.

Les frais de vente, lesquels, sauf stipulation contraire, seront à la charge de l'acquéreur, comprennent :

a) droits d'enregistrement au profit de l'Etat : actuellement douze francs cinquante centimes pour cent sur la valeur des quotités de terrain affectées aux parties privatives vendus ;

b) timbres de la minute, de la grosse et de l'expédition, les droits de rôles, frais de transcription au bureau des hypothèques et de l'inscription d'office et autres de conservation, fixés pour provision à trois mille cinq cents francs

c) les honoraires du notaire, suivant le tarif légal
d) la taxe sur la valeur ajoutée.

2. PAIEMENT DU PRIX.

Le montant du prix de vente doit être payé par l'acquéreur, suivant les modalités prévues entre parties dans chaque convention de vente particulière et qui seront conformes aux dispositions de l'article dix de la loi du neuf juillet mil neuf cent septante-et-un, réglementant la vente d'habitation à construire ou en voie de construction.

L'acquéreur ne pourra prendre possession, ni occuper l'appartement, le garage-parking ou autre partie privative acquis, avant d'avoir réglé entièrement son prix d'acquisition.

Toutes sommes devront être payées franches et exemptes de toutes retenues et d'impôts mis ou à mettre, en bonnes espèces ayant cours légal en Belgique, entre les mains de la société anonyme Entreprises Générales Vanonkelen.

L'acquéreur sera avisé, par écrit, huit jours à l'avance au moins de la date du paiement à faire par lui.

Les obligations contractées par les acquéreurs, sont solidaires et indivisibles entre eux, s'ils sont à plusieurs pour le même appartement ou pour le même garage-parking, elles seront solidaires et indivisibles pour leurs héritiers ou ayants cause.

Toute somme non payée à son échéance sera, à partir de celle-ci, productive de plein droit, et sans mise en demeure, par la seule échéance de son terme, d'un intérêt net de tous impôts mis ou à mettre, aux taux de sept francs pour cent l'an, depuis l'échéance jusqu'au paiement.

En outre, à défaut par l'acquéreur d'honorer les tranches de paiement, dans les huit jours de la demande de paiement, le vendeur se réserve le droit, sur simple avis adressé à l'acquéreur, par lettre recommandée, d'arrêter les travaux dans ses parties privatives et de prendre toutes mesures conservatoires utiles, aux frais de l'acquéreur, et sans préjudice à tous droits ainsi qu'à toutes actions.

Pour sûreté et garantie du paiement du solde du prix de vente, Monsieur le Conservateur des Hypothèques prendra, comme de droit et sauf dispense expresse de la société anonyme Entreprises Générales Vanonkelen, inscription d'office, au profit de la société anonyme Entreprises Générales Vanonkelen, ce qui lui conservera le privilège, l'hypothèque et l'action résolutoire.

L'acquéreur ne pourra aliéner, ni hypothéquer l'appartement, le garage parking ou autre partie privative, avant

d'avoir réglé intégralement le prix de vente.

Toutefois, si l'acquéreur était obligé pour régler son prix de recourir à un emprunt, la société anonyme Entreprises Générales Vanonkelen consentira à renoncer, au profit du créancier, à son privilège et à son action résolutoire et de lui céder son rang d'inscription, mais à la conditions expresse que :

1. Le montant des fonds empruntés soit suffisant pour permettre à l'acquéreur de payer intégralement le prix et les frais de son acquisition ;

2. Le bailleur de fonds accepte la délégation donnée par l'acquéreur au profit de la société anonyme Entreprises Générales Vanonkelen, sur le montant emprunté, de manière telle que les fonds soient remis à cette dernière directement par le bailleur de fonds, au moment des échéances du prix.

En cas de défaut de paiement et après un commandement resté infructueux durant trente jours, la société anonyme Entreprises Générales Vanonkelen aura le droit, soit de demander la résolution de la vente avec dommages-intérêts, soit de poursuivre l'exécution par toutes voies de droit.

La société anonyme Entreprises Générales Vanonkelen aura également dans ce cas, le droit d'exercer son recours sur tous les biens des acquéreurs, tant meubles qu'immeubles. Même hors le cas d'insuffisance des immeubles vendus et par dérogation à l'article 1563 du Code Judiciaire, la société anonyme Entreprises Générales Vanonkelen aura le droit de faire, à son choix, vendre d'abord les autres biens immobiliers et les droits divers sur biens immobiliers, indiqués à l'article 1560 du Code Judiciaire.

Les travaux commandés par l'acquéreur sont exécutés par le vendeur ou pour son compte, sous sa responsabilité. Si l'acquéreur se charge lui-même, charge un tiers de l'exécution de tout ou partie des travaux prévus ou renonce, en tout ou en partie à l'exécution de ces travaux, il s'engage à indemniser le vendeur, de toutes ses dépenses, de tous ses travaux et du bénéfice manqué évalué à quinze pour cent du montant des travaux qu'il n'a pas exécutés.

3. CLAUSE INDEX.


Le prix des constructions est, sujet à révision, en raison des fluctuations des salaires et des charges sociales y afférentes, et en raison des fluctuations du prix des matériaux, matières et produits utilisés ou mis en oeuvre dans la construction.

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

$$p = P (a \frac{g}{g} + b \frac{i}{i} + c)$$

dans laquelle P représente le montant de l'état établi sur la base du contrat et p le montant rajusté, compte tenu des

1.
jusqu'à
currencé
quatre-
pourcent



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 est basé sur le salaire horaire moyen formé par la moyenne des salaires des ouvriers qualifiés, spécialisés et manoeuvres, fixés par la Commission paritaire nationale de l'Industrie de la Construction pour la catégorie correspondant au lieu où est situé le chantier de l'entreprise. Les salaires sont majorés du pourcentage global des charges sociales et assurances, tel qu'il est admis par le Ministère des Travaux Publics. Dans ce terme, S est le salaire horaire moyen en vigueur à la date de la signature du compromis de vente et majoré du pourcentage global des charges sociales et assurances, tel qu'il est admis par le Ministère des Travaux Publics à la même date, et s est le même salaire honoraire 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 Travaux Publics au même moment.

Les termes i et I intervenant dans le paramètre b 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. Leur valeur est établie mensuellement.

I est cet indice en vigueur à la date de la signature du compromis.

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.

Les valeurs attribuées aux différents paramètres ne peuvent subir aucune modification au cours de l'entreprise.

La formule de révision se résout de la façon suivante : chacun des rapports $\frac{a}{S}$ et $\frac{i}{I}$ est réduit en un nombre décimal comprenant au maximum cinq décimales dont la cinquième est majorée de 1 si la sixième est égale ou supérieure à 5.

Dans la formule de révision du présent acte de base, 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 quatre-vingt pour cent maximum, et que la valeur attribuée au paramètre a ne peut pas être supérieure à cinquante pour cent.

$a = 0,40$ $b = 0,40$ $c = 0,20$

La révision n'a pas d'effet pour les prestations effectuées dans une période de retard, imputable au vendeur et n'aura pas lieu aussi longtemps que le résultat ne dépasse pas les dix pourcent de la somme des travaux restant à exécuter.

4. DUREE DES TRAVAUX - RETARD - CAS FORTUIT - FORCE MAJEURE.

La durée des travaux et, par conséquent, le délai d'achèvement de la partie privative de l'appartement, du garage-parking ou de toute autre partie privative, de même que des parties communes, est fixé à quatre cent nonante jours ouvrables.

Tout événement constituant un obstacle humainement et raisonnablement insurmontable à l'exécution normale des obligations de la société anonyme Entreprises Générales Vanonkelen ou le contraignant à suspendre temporairement ou définitivement ses travaux, est considéré comme cas de force majeure (par exemple, les intempéries, les troubles politiques et sociaux, les accidents, les guerres et leurs conséquences, les grèves, les lock-out, cette énonciation n'étant pas limitative).

La suspension temporaire des travaux pour cause de force majeure entraîne, de plein droit et sans indemnité, la prorogation du délai d'exécution initialement prévu d'une période égale à la durée de la suspension, augmentée du laps de temps normalement nécessaire à la remise en route du chantier.

Lorsque, par ordre ou du fait de l'acquéreur, l'exécution du marché est interrompue pour une période d'au moins trente jours de calendrier, un acompte sur le prochain paiement est payé au vendeur, à concurrence de la valeur des travaux exécutés.

Pour les interruptions ordonnées ou dues au fait de l'acquéreur, autres que celles qui sont imputables aux intempéries et qui n'ont pas été prévues dans le marché, qui se situent dans le délai d'exécution contractuel et dépassent dans l'ensemble un vingtième de ce délai et au moins dix jours ouvrables, la société anonyme Entreprises Générales Vanonkelen est fondée à introduire un compte d'indemnisation, dont le montant est convenu de commun accord, mais elle ne peut se prévaloir des discussions en cours à ce sujet pour ne pas reprendre l'exécution du contrat.

De même, si l'acquéreur commande des travaux supplémentaires en cours d'exécution du contrat, la société anonyme Entreprises Générales Vanonkelen se réserve le droit d'exiger une prorogation du délai initialement prévu. Cette prorogation fera l'objet d'un écrit distinct, signé par la société anonyme Entreprises Générales Vanonkelen et l'acquéreur.

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

5. INDEMNITES POUR RETARD.

En cas de retard d'exécution, celui-ci sera constaté par une lettre recommandée adressée à la société anonyme Entreprises Générales Vanonkelen par l'acquéreur et la pénalité débutera de plein droit trois jours après l'envoi de cette lettre. Pour chaque appartement une retenue de cinq pourcent du capital divisée par trois cent soixante-cinq, par jour de retard sera faite à la société anonyme Entreprises Générales Vanonkelen.

6. RECEPTIONS.

La société anonyme Entreprises Générales Vanonkelen vend les éléments, qui sont à construire ou, s'ils sont en construction, à parachèver, soit totalement, soit partiellement, comme il est dit ci-dessus.

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

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

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

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

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

La livraison de cet élément collectif a lieu entre la société anonyme Entreprises Générales Vanonkelen d'une part et le délégué de l'ensemble des copropriétaires de l'immeuble d'autre part. Ce délégué de l'ensemble des copropriétaires sera désigné par l'assemblée générale, convoquée et délibérant comme il est prévu au règlement de copropriété, annexé au présent acte et statuant à la simple majorité des voix. L'assemblée générale donnera à ce délégué les pouvoirs nécessaires pour agréer les travaux et ouvrages au nom de tous les copropriétaires.

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

Dès l'achèvement de l'ouvrage, la société anonyme Entreprises Générales Vanonkelen en avisera :

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

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

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

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

a) Réception provisoire.

Les travaux qui sont trouvés en état de réception provisoire sont présumés, jusqu'à preuve du contraire, l'avoir été à la date d'achèvement réel qu'a indiqué la société anonyme Entreprises Générales Vanonkelen.

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

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

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

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

La réception provisoire emporte l'agrément de l'acquéreur sur les travaux qui lui sont délivrés et exclut tout recours de sa part pour les vices apparents.

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

1/ Réception provisoire des parties privatives.

La réception provisoire des parties privatives sera effectuée contradictoirement entre la société anonyme Entreprises Générales Vanonkelen et l'acquéreur. Seul un acte écrit et contradictoire des parties fera la preuve de la réception provisoire de l'appartement.

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

Lorsque le refus motivé de procéder à la réception ou d'accepter la réception a été notifié, endéans les huit jours et avant toute prise de possession, à la société anonyme Entre-

prises Générales Vanonkelen, celle-ci peut, soit admettre les motifs du refus et demander une nouvelle fois la réception, après avoir procédé aux travaux de réfection demandés, soit solliciter, à l'amiable ou à défaut en justice, la nomination d'un expert, chargé de constater la réalité ou l'inexistence des motifs du refus et de fixer le coût éventuel des travaux de réfection.

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

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

2. Réception provisoire des parties communes.

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

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

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

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

Au cas où l'expert désigné par la communauté refuse de comparaître ou se trouve dans l'impossibilité de le faire,

sera pourvu à son remplacement, dans les dix jours. Dans le cas de non remplacement, dans le même délai, la réception se fera par le délégué des copropriétaires seul.

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

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

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

b) Réception définitive.

1/ Réception définitive des parties communes.

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

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

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

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

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

Si, au moment de la réception définitive des parties communes, la société anonyme Entreprises Générales VAnonkelen est encore propriétaire d'une partie de l'immeuble qu'elle pré-

sante aux fins de réception, elle n'exercera aucun des droits qui s'attachent à la copropriété, lors de la réception des parties communes du bien.

2/ Réception définitive des parties privatives.

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

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

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

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

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

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

7. GARANTIES.

La société anonyme Entreprises Générales Vanonkelen répond, relativement à la nature et à l'importance des travaux, relatifs au complexe faisant l'objet du présent acte de base, aux conditions de l'arrêté-loi du trois février mil neuf cent quarante-sept, organisant l'agrégation des entrepreneurs. Elle est agréée,

Elle s'engage, dès lors, à constituer, conformément aux dispositions légales et réglementaires en la matière, soit en numéraire, soit en fonds publics, soit sous forme de cautionnement collectif, ou de cautionnement global, ou sous forme de garantie bancaire, le cautionnement prévu par les dispositions de l'Arrêté Royal du vingt-et-un octobre mil neuf cent septante-et-un.

Dans les trente jours à dater des conventions de vente à intervenir concernant les parties privatives du complexe, faisant l'objet du présent acte de base, elle justifiera auprès de l'acquéreur de la constitution dudit cautionnement, en produisant l'avis signé par la Caisse de Dépôts et Consignations.

En cas de retard dans l'exécution ou en cas d'inexécution totale ou partielle du contrat, imputable à la société anonyme Entreprises Générales Vanonkelen, l'acquéreur pourra prélever sur le montant du cautionnement, les sommes dues pour le préjudice subi.

Le cautionnement est libéré par moitié, la première après la réception provisoire des parties privatives et communes, la seconde après la réception définitive des parties privatives et communes et ce, de la manière suivante : dans les quinze jours de la demande qui lui en est faite par la société anonyme Entreprises Générales Vanonkelen, et sans préjudice de l'alinéa précédent, l'acquéreur donne mainlevée à la Caisse des Dépôts et Consignations, pour la première ou la seconde moitié du cautionnement, selon le cas. A l'expiration de ce délai de quinze jours, la société anonyme Entreprises Générales Vanonkelen a droit, à titre d'indemnité, due par l'acquéreur, à un intérêt au taux légal, sur le montant du cautionnement, dont il n'a pas donné mainlevée.

Passé un délai de trois mois à compter de la demande, l'acquéreur devra, en outre, par application de l'article 1521 du Code Civil, payer à la société anonyme Entreprises Générales Vanonkelen, à titre de dommages et intérêts forfaitaires :

- a) vingt mille francs pour un appartement d'une chambre à coucher ;
- b) vingt cinq mille francs pour un appartement de deux chambres à coucher ;
- c) trente mille francs pour un appartement de trois ou quatre chambres à coucher ;
- d) quinze mille francs pour un studio.

Ces dommages et intérêts seront dus par la seule échéance du délai ci-dessus précisé, sans qu'aucune mise en demeure préalable soit nécessaire.

8. RESPONSABILITE DU CONSTRUCTEUR.

La société anonyme Entreprises Générales Vanonkelen est solidairement responsable avec l'architecte et les entrepreneurs des vices dont ceux-ci répondent, après réception, en vertu des articles 1792 et 2270 du Code Civil.

13. -

La garantie due par la société anonyme Entreprises Générales Vanonkelen en vertu de l'alinéa précédent, bénéficie aux propriétaires successifs de l'appartement. L'action ne peut néanmoins être exercée que contre le vendeur originaire.

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

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

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

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

Signé "ne varietur" par les parties et Nous, Maître André van der Vorst, notaire à Ixelles.

Le 21 décembre 1973.

Enregistré ~~1973~~ rôle sans renvoi
à Ixelles 3^e Bureau, le 2 janvier 1973
Vol 39 fol 66 case 21

Reçu : cent cinquante francs

Le Receveur,

150)

HANSEN