

## C H A P I T R E     T R O I S

LE BUDGETSECTION 1.- LES DEPENSESPARAGRAPHE 1.- LES REPARATIONS ET TRAVAUXA. Réparations et travaux urgents

Le gérant de chaque Résidence (du parc) a pleins pouvoirs pour exécuter les travaux ayant un caractère d'absolue urgence sans devoir demander l'autorisation.

B. Réparations et travaux indispensables mais non urgents

Les décisions sont prises par le Conseil de Gérance (le Comité de Gestion) de chaque Résidence (du parc); ce Conseil sera juge du point de savoir si une Assemblée Générale est nécessaire pour ordonner l'exécution des travaux de cette catégorie.

C. Réparations et travaux non indispensables mais entraînant une amélioration ou un agrément

Les propositions de travaux à une résidence doivent être faites par des propriétaires possédant ensemble au moins un quart des parts de copropriété et soumises à l'Assemblée Générale des copropriétaires de l'immeuble concerné.

Ils ne pourront statuer qu'à la majorité des trois quarts des voix.

S'il s'agit de travaux dans le parc, la proposition doit émaner d'au moins un Président de Conseil de Gérance et pour être accueillie, être approuvée par le Comité de Gestion.

D. Corollaires

Les propriétaires doivent donner accès par leurs locaux privés pour les réparations, l'entretien et le nettoyage des parties communes.

A moins qu'il ne s'agisse de réparations urgentes, cet accès ne pourra être demandé du premier juillet au premier septembre.

Si les propriétaires ou occupants s'absentent, ils doivent obligatoirement remettre une clef de leur appartement ou autre élément privatif à un mandataire habitant l'agglomération, dont le nom et l'adresse doivent être connus du gérant de la Résidence concernée, de manière à pouvoir accéder à l'appartement ou autre local privatif si la chose est nécessaire.

Les propriétaires de l'immeuble concerné devront supporter, sans indemnité, les inconvénients résultant des réparations aux choses communes qui seront décidées d'après les règles qui précèdent.

## PARAGRAPHE 2.- ENTRETIEN

### A. Contrats d'entretien

Ces contrats seront souscrits par chaque gérant pour l'entretien des diverses installations, telles que chauffage, ascenseurs, compteurs, -cette énumération étant exemplative et non limitative-, auprès de firmes spécialisées.

Les [REDACTED] pourront être souscrits par la Société [REDACTED]

Les frais engendrés par ces contrats seront répartis au titre de charges communes suivant leur objet.

### B. Travaux d'entretien

Les travaux de peinture aux parties communes, et aux parties privatives intéressant l'harmonie et l'esthétique de chaque immeuble - tels que châssis, portes extérieures, garde-corps - devront être faits aux époques fixées suivant un plan établi par l'Assemblée Générale, par un entrepreneur choisi par elle et sous la surveillance du gérant.

Les frais en résultant seront répartis comme charges communes.

Quant aux autres travaux relatifs aux choses privées dont l'entretien intéresse l'harmonie et l'esthétique de l'immeuble, ils devront être effectués par chaque propriétaire en temps utile de manière à conserver à l'immeuble sa tenue de bon soin et d'entretien.

PARAGRAPHE 3.- IMPOTS

A moins que les impôts relatifs à l'immeuble ne soient établis directement sur chacun des locaux privatifs, les impôts seront réputés charges communes.

Les copropriétaires et leurs ayants droit doivent satisfaire à toutes charges de ville, de police et de voirie.

PARAGRAPHE 4.- EAU - GAZ - ELECTRICITE

Les consommations individuelles de l'eau, du gaz, de l'électricité et tous les frais relatifs à ces services sont payés et supportés par chaque propriétaire.

Il en est de même de la location des compteurs.

PARAGRAPHE 5.- CHAUFFAGE CENTRAL ET SERVICE D'EAU CHAUDE

Chaque gérant veillera au bon fonctionnement du chauffage central et du service d'eau chaude. Il est expressly spécifié que :

- la distribution d'eau chaude sera assurée toute l'année;
- le chauffage fonctionnera de manière telle que chaque occupant ait toujours, à toute époque, un degré de chaleur normale dans ses locaux.

Le combustible est acheté par le gérant de chaque immeuble au titre de frais communs.

La participation aux frais de ces services est obligatoire pour tous les copropriétaires et occupants des immeubles.

Les frais de réparation, d'entretien, de renouvellement relatifs à la chaufferie, ainsi que les appareillages s'y trouvant, tels que chaudière, boiler et brûleur, conduites sont répartis entre les copropriétaires de l'immeuble concerné au prorata de leurs quotités dans les parties communes spéciales.

Les frais de consommation, tant pour le chauffage central que pour le service d'eau chaude, sont répartis entre les copropriétaires de chacun des immeubles desservis par la même centrale, savoir :

- à concurrence de vingt pour cent entre les copropriétaires au prorata des quotités possédées par chacun d'eux dans la copropriété ;
- à concurrence de quatre-vingt pour cent selon les indications fournies par les compteurs volumétriques individuels, pour la consommation d'eau chaude et par les compteurs de

chaleur pour le chauffage, ou à défaut, au prorata des quotités possédées par chacun des copropriétaires dans la copropriété.

## SECTION 2.- LES RECETTES

Dans le cas où des recettes seraient effectuées dans les parties communes, elles seront acquises à chaque propriétaire dans la proportion de ses droits dans les parties communes.

## SECTION 3.- LA REPARTITION

### PARAGRAPHE 1.- PRINCIPES

Les charges communes générales exposées dans l'intérêt de tous les copropriétaires de l'ensemble du "Domaine des Hamendes", comme l'entretien du parc, des voiries et canalisations communes.

Elles sont supportées par tous les copropriétaires dans la proportion de leurs quotités dans les parties communes générales.

Les charges communes spéciales sont celles qui sont exposées dans l'intérêt des copropriétaires de chaque Résidence et comprennent toutes les dépenses et charges propres à chaque Résidence telles que les frais de consommation, d'entretien, de réparations et de remplacement des ascenseurs, le salaire du concierge, les primes d'assurances, les peintures extérieures, les peintures intérieures des parties communes, les frais d'entretien, d'éclairage, de nettoyage des parties communes, le traitement du gérant, les fournitures et frais de bureau du gérant, les frais d'achat, d'entretien et de remplacement du matériel commun et caetera.

Elles sont supportées par les copropriétaires de chaque Résidence dans la proportion de leurs quotités dans les parties communes spéciales.

En cas de doute sur le point de savoir si une dépense fait partie de telle ou telle catégorie, la question est tranchée souverainement par le Comité de Gestion.

Les réparations et travaux aux choses communes seront supportés par les copropriétaires suivant les quotités de chacun dans les parties communes sauf autres dispositions du présent acte de base.

## PARAGRAPHE 2.- DEROGATIONS

Dans le cas où un copropriétaire augmenterait les charges communes pour son compte personnel, il devra supporter seul cette augmentation.

## PARAGRAPHE 3.- MODIFICATIONS

La répartition des charges communes ne pourra être modifiée qu'avec l'accord unanime de tous les copropriétaires intéressés.

## SECTION 4.- TENUE DES COMPTES

Les différents gérants tiendront les comptes de gestion ainsi qu'il est dit à la page 56, sub C.

Une provision trimestrielle sera versée au gérant par les copropriétaires pour leur permettre de faire face aux dépenses communes. Le montant de la provision est fixé par l'Assemblée Générale de chaque immeuble.

Chaque Assemblée peut décider aussi la constitution d'un fonds de réserve, destiné à faire face aux grosses réparations et au remplacement de l'appareillage.

Le gérant de chaque immeuble a le droit de réclamer les provisions fixées par l'Assemblée; à défaut de paiement, le gérant assignera le défaillant.

Le gérant a un mandat contractuel et irrévocable, aussi longtemps qu'il est en fonction, pour assigner le propriétaire en défaut. Les sommes dues par le défaillant seront majorées de plein droit et sans mise en demeure, de vingt pour cent à titre de clause pénale.

Durant la carence du défaillant, les autres copropriétaires devront suppléer à sa carence et fournir les sommes nécessaires à la bonne marche des services communs.

Si l'appartement du défaillant est donné en location, le gérant a délégation de toucher directement du locataire le montant du loyer à concurrence des sommes dues à la communauté.

Le locataire ne pourra s'opposer à ce paiement, et il sera valablement libéré vis-à-vis de son bailleur des sommes versées au gérant.

## SECTION 5.- ASSURANCES

### PARAGRAPHE 1.- ASSURANCE COMMUNE

L'assurance, tant des choses communes que des choses privées à l'exclusion des meubles, sera prise à la même Compagnie contre l'incendie, la foudre, les explosions causées par le gaz, les accidents causés par l'électricité, le recours éventuels des tiers, les dégâts des eaux.

Cette assurance sera prise pour et au nom de tous les copropriétaires de l'immeuble concerné.

Le gérant aura le droit de contracter les premières assurances. Les copropriétaires de l'immeuble concerné seront tenus de reprendre les dites assurances pour dix ans.

Le gérant de l'immeuble acquittera les primes comme charges communes.

Les copropriétaires seront tenus de prêter leur concours quand il le leur sera demandé pour la conclusion de ces assurances et de signer les actes nécessaires. A défaut, le gérant de l'immeuble pourra de plein droit et sans mise en demeure, les signer valablement à leur place.

### PARAGRAPHE 2.- SURPRIMES

Conformément à ce qui a été dit à la section 3, paragraphe 2 de ce chapitre, si une surprime est due pour toute raison personnelle à un des copropriétaires, cette surprime sera à la charge exclusive de ce dernier.

### PARAGRAPHE 3.- EXEMPLAIRES

Chacun des copropriétaires a droit, à ses frais, à un exemplaire des polices d'assurance.

### PARAGRAPHE 4.- ENCAISSEMENT DES INDEMNITES

En cas de sinistre, les indemnités allouées en vertu du contrat d'assurance seront encaissées par le gérant à l'intervention des copropriétaires désignés par l'Assemblée et à charge d'en effectuer le dépôt en banque ou ailleurs dans les conditions déterminées par cette Assemblée, mais il sera tenu compte des droits des créanciers privilégiés ou hypothécaires.

PARAGRAPHE 5.- AFFECTATION DES INDEMNITES

A. Sinistre partiel

Le gérant de l'immeuble concerné emploiera l'indemnité par lui encaissée à la remise en état des lieux sinistrés.

Si l'indemnité est insuffisante pour faire face à la remise en état, le supplément sera recouvré par le gérant à charge de tous les copropriétaires, sauf le recours de ceux-ci contre celui qui aurait, du chef de la reconstruction, une plus-value de son bien, et à concurrence de cette plus-value.

Si cette indemnité est supérieure aux dépenses de remise en état, l'excédent est acquis aux copropriétaires en proportion de leur part dans les parties communes.

B. Sinistre total

L'indemnité sera employée à la reconstruction à moins qu'une Assemblée Générale des copropriétaires n'en décide autrement à la majorité des trois quarts de la totalité des voix de l'immeuble concerné.

En cas d'insuffisance de l'indemnité pour l'acquit des travaux de reconstruction, le supplément sera à la charge des copropriétaires dans la proportion des droits de copropriété de chacun, et sera exigible dans les trois mois de l'Assemblée qui aura déterminé le supplément.

A défaut de paiement dans ce délai, la somme produira, de plein droit et sans mise en demeure un intérêt au taux déterminé par l'Assemblée Générale.

Toutefois, au cas où une Assemblée Générale déciderait de la reconstruction de l'immeuble, les copropriétaires qui n'auraient pas pris part au vote ou qui auraient voté contre la reconstruction, seront tenus, si tous les autres copropriétaires en font la demande, de céder à ceux-ci, dans le mois de la décision de l'Assemblée ou si tous ne désiraient pas acquiescer, à ceux des copropriétaires qui en feraient la demande, tous leurs droits dans l'immeuble, mais en retenant la part leur revenant dans l'indemnité.

Le prix de cession, à défaut d'accord entre les parties sera déterminé par deux experts nommés par le Tribunal de première instance de Charleroi, par simple ordonnance, à la requête de la partie la plus diligente, et avec la faculté pour les experts de s'adjoindre un troisième expert pour les départager; en cas de désaccord sur le choix du tiers expert, il sera nommé de la même façon.

Le prix sera payé pour un tiers au comptant et le surplus, un tiers d'année en année avec les intérêts au taux légal, payables en même temps que chaque fraction du capital.

Si l'immeuble n'est pas reconstruit, l'indivision prendra fin, et les choses communes seront alors partagées ou licitées.

L'indemnité d'assurance, ainsi que le produit de la licitation éventuelle seront partagés entre les copropriétaires dans la proportion de leurs droits respectifs établis par leurs quotités dans les parties communes.

#### PARAGRAPHE 6.- ASSURANCES COMPLEMENTAIRES

Si des embellissements étaient effectués par des copropriétaires à leur propriété, il leur appartiendra de les assurer à leurs frais. Ils pourront néanmoins les assurer sur la police générale, mais à charge d'en supporter la surprime, et sans que les autres copropriétaires aient à intervenir dans les frais de reconstruction éventuelle.

Les copropriétaires qui, contrairement à l'avis de la majorité, estimeraient que l'assurance est faite pour un montant insuffisant, auront toujours la faculté de faire, pour leur compte personnel, une assurance complémentaire, à condition d'en supporter toutes les charges et primes.

Dans les deux cas, les copropriétaires intéressés auront seuls droit à l'excédent d'indemnité qui pourrait être allouée par suite de cette assurance complémentaire et ils en disposeront librement.

#### PARAGRAPHE 7.- ASSURANCE CONTRE LES ACCIDENTS

Une assurance sera contractée contre les accidents pouvant provenir de l'utilisation des ascenseurs, que la victime soit un des habitants de l'immeuble concerné, ou qu'elle soit un tiers étranger à l'immeuble, ainsi que contre les accidents que ceux-ci pourraient provoquer en cette qualité.

Les conditions et le montant de ces assurances seront fixés par l'Assemblée Générale de chaque Résidence; le gérant de chaque Résidence devra exécuter les décisions de l'Assemblée sur ce point et faire à cet effet toutes les diligences nécessaires.

Le gérant de chaque Résidence acquittera les primes comme charges communes; elles lui seront remboursées par les copropriétaires dans la proportion de leurs quotités dans les parties communes.

La Société Anonyme IMMOSART contractera cependant valablement à ce sujet pour la première fois et pour une durée maximum de dix ans.

PARAGRAPHE 8.- ASSURANCE DU PARC

Une assurance sera contractée contre les accidents pouvant survenir à un copropriétaire, occupant ou visiteur du "Domaine des Hamendes" alors qu'il est présent dans le parc.

Les conditions et le montant de cette assurance seront fixés par le Comité de Gestion.

La Société Anonyme IMMOSART contractera cependant valablement à ce sujet pour la première fois et pour une durée maximum de dix ans.

## C H A P I T R E      Q U A T R E

REGLEMENT D'ORDRE INTERIEURSECTION 1.- PARKINGS

Les voitures devront être garées dans les endroits prévus à cet effet.

SECTION 2.- ASPECTA. Esthétique

Les copropriétaires et les occupants ne pourront mettre aux façades, fenêtres et terrasses, ni enseigne, ni réclame, ni garde-manger, linges et autres objets.

B. Publicité

Il est interdit, sauf autorisation spéciale de chaque Assemblée statuant à la majorité des trois quarts des voix, de faire de la publicité sur ou dans l'immeuble concerné. Aucune inscription ne pourra être placée aux façades, fenêtres et terrasses, sur les portes, murs extérieurs, ni dans les escaliers, halls d'entrée, paliers, dégagements. Cette interdiction vaut également pour les affiches : "appartement à louer" ou "à vendre".

Il est, en outre, strictement interdit d'apposer une publicité quelconque dans le parc en général.

Il est toutefois permis d'apposer sur la porte d'entrée de l'appartement ou à côté d'elle, à l'endroit prescrit par l'Assemblée Générale de l'immeuble concerné, une plaque du modèle autorisé par l'Assemblée Générale, indiquant le nom de l'occupant et sa profession.

Ceux qui exercent une profession libérale pourront également apposer sur les côtés de la porte du hall d'entrée et à l'endroit prescrit par l'Assemblée, une plaque du modèle et d'un matériau uniforme admis par l'Assemblée. Cette plaque portera le nom de l'intéressé, sa profession, ses jours et heures de visite et l'étage qu'il occupe.

Dans le porche d'entrée, chacun disposera d'une boîte aux lettres; sur cette boîte peuvent figurer les nom et profession du titulaire; ces inscriptions seront du modèle uniforme prescrit par l'Assemblée de l'immeuble concerné.

### SECTION 3.- MORALITE - TRANQUILLITE

#### A. Destination des locaux

Les appartements sont destinés à l'habitation résidentielle; ils pourront toutefois être affectés à la fois à l'habitation résidentielle et à l'exercice d'une profession libérale et même être affectés uniquement à l'exercice d'une profession libérale.

Les médecins et auxiliaires médicaux ne pourront exercer leur spécialité dans l'immeuble si celle-ci nécessite l'usage d'appareils bruyants ou dangereux, ou une prophylaxie en matière de contagion.

L'exercice d'une profession libérale ne pourra jamais troubler la jouissance des autres occupants de l'immeuble concerné.

Si l'exercice d'une profession libérale dans l'un des immeubles entraînait de nombreuses visites de personnes utilisant les ascenseurs ou autres parties communes, le titulaire de la profession libérale devra s'entendre avec le gérant de l'immeuble pour fixer par forfait l'indemnité à payer à la communauté pour cet usage intensif d'une chose commune.

L'unanimité est requise pour autoriser une exploitation commerciale dans l'immeuble.

L'Assemblée déterminera en même temps les modalités de publicité autorisée par dérogation à la Section 2, B ci-avant.

Les caves sont destinées à l'usage normal résultant de cette appellation et ne peuvent servir à l'usage d'atelier ou à usage similaire.

#### B. Occupation

Les copropriétaires, les locataires, domestiques et autres occupants des immeubles devront toujours en jouir suivant la notion juridique du bon père de famille.

Les copropriétaires devront veiller à ce que la tranquillité des immeubles ne soit à aucun moment troublée par leur fait, celui des personnes à leur service, de leurs locataires, occupants ou visiteurs. Il ne pourra être fait aucun bruit anormal.

#### C. Radio - T.V. - Appareils électriques - Moteurs

L'emploi d'instruments de musique est autorisé; il en est de même, comme déjà dit, des postes de radio, et de télévision; mais il est rappelé au sujet de ceux-ci que chaque Assemblée fixera à la simple majorité des voix, un règlement d'ordre intérieur pour leur utilisation.

Toutefois, les occupants seront tenus d'éviter que le fonctionnement de ces appareils et instruments n'incommode les occupants de leur immeuble et spécialement entre vingt et une heures et sept heures du matin.

S'il est fait usage dans les immeubles d'appareils électriques produisant des parasites, ils devront être munis de dispositifs atténuant ces parasites.

Aucun moteur ne pourra être installé dans les appartements ou locaux privés à l'exception des petits moteurs actionnant des appareils ménagers ou similaires, ou ceux nécessaires à l'exercice d'une profession ou d'un commerce autorisés.

#### D. Animaux

Les occupants des immeubles sont autorisés, à titre de simple tolérance, à posséder des chiens, chats, oiseaux.

Si l'animal était source de nuisance par bruit, odeur ou autrement, la tolérance pourra être retirée pour l'animal dont il s'agit, par décision de l'Assemblée Générale de l'immeuble concerné statuant à la simple majorité des voix.

Dans le cas où la tolérance serait abrogée, le fait de ne pas se conformer à la décision de l'Assemblée entraînera le contrevenant au paiement de dommages et intérêts, mais sans préjudice à toutes sanctions ordonnées par voie judiciaire.

#### E. Travaux de ménage

Les tapis, vêtements, nappes et autres objets ne peuvent être secoués ou battus dans l'immeuble; les occupants devront faire usage d'appareils ménagers appropriés à cet effet.

Il ne pourra être fait dans les parties communes aucun travail de ménage tels que nettoyage des tapis, habits, meubles, cirage de chaussures, et caetera.

#### F. Dépôts dans les parties communes

Les parties communes, notamment les porches d'entrée, les halls d'entrée, les escaliers, les paliers et les dégagements devront être tenus libres en tout temps.

Il ne pourra jamais y être déposé, accroché ou placé quoi que ce soit.

Cette interdiction vise tout spécialement les vélos, les voitures et jouets d'enfants et autres véhicules, sans que cette énumération soit limitative.

### SECTION 4.- NUISANCES

#### A. Dépôts insalubres

Il ne pourra être établi dans les immeubles aucun dépôt de matières dangereuses, insalubres ou incommodes.

Aucun dépôt de matières inflammables n'est permis sans autorisation expresse de l'Assemblée Générale statuant à la majorité des trois quarts des voix de l'immeuble concerné. Ceux qui désirent avoir à leur usage pareil dépôt devront supporter les frais supplémentaires d'assurance contre les risques d'incendie et d'explosions occasionnés aux copropriétaires et occupants de l'immeuble par cette aggravation de risques.

#### B. Installation de gaz

Il est strictement interdit d'utiliser dans l'immeuble des tuyaux d'amenée du gaz en caoutchouc ou autres matières sujettes à rupture sous pression du gaz; ces tuyaux doivent être rigides et métalliques.

### SECTION 5.- ASCENCEURS

L'usage des ascenseurs sera réglementé par chaque Assemblée Générale statuant à la simple majorité des voix.

## A N N E X E V I I I

C O N D I T I O N S G E N E R A L E SD E V E N T E1.- a) DEBUT DES TRAVAUX ET DELAI D'EXECUTION

Les travaux ont été entamés le premier mai mil neuf cent septante-six.

Le délai d'exécution des parties privatives mettant celles-ci en état d'être reçues provisoirement et des parties communes assurant l'habitabilité normale de ces parties privatives ainsi que des parties communes de l'immeuble mettant celles-ci en état d'être reçues provisoirement est fixé au 31 mars mil neuf cent septante-huit.

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

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, une avance sur la tranche en cours est payée 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 1/20ème de ce délai et au moins dix jours ouvrables, le vendeur est fondé à introduire un compte d'indemnisation dont le montant est convenu de commun accord, mais il ne peut se prévaloir des discussions en cours à ce sujet pour ne pas reprendre l'exécution du contrat.

De même, si l'acquéreur commande des travaux supplémentaires en cours d'exécution du contrat, le vendeur se réserve le droit

d'exiger une prorogation du délai initialement prévu. Cette prorogation fera l'objet d'un écrit distinct signé par le vendeur 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 et tous autres jours reconnus comme non ouvrables en vertu des conventions collectives intervenues dans le secteur de la construction.

#### b) INDEMNITES POUR RETARD

En cas de retard d'exécution ou de livraison imputable au vendeur des travaux visés à l'alinéa 2 du présent article, l'indemnité journalière à payer par le vendeur à l'acquéreur est fixée forfaitairement à 0,17 pour mille du prix de vente, montant correspondant au loyer normal que l'acquéreur pourrait escompter de la location de son appartement.

Cette indemnité ne sera toutefois due, s'il échet, que pour la période postérieure à la mise en demeure par lettre recommandée que l'acquéreur aura adressée au vendeur.

## 2.- RECEPTIONS

### a) Réception provisoire ...

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

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

La date de réception provisoire des parties communes constitue l'origine de la responsabilité dont question à l'article 8.

#### 1)... des parties privatives

La réception provisoire des parties privatives faisant l'objet du présent compromis sera effectuée contradictoirement entre le vendeur, l'architecte et l'acquéreur. Seul un acte écrit et

contradictoire des parties fera la preuve de la réception provisoire de l'appartement.

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

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

Le refus éventuel de l'acquéreur de procéder à la réception provisoire devra être notifié, avec ses motifs, par une lettre recommandée à la poste et adressée au vendeur avant l'expiration du délai de quinze jours déterminé ci-dessus.

Le refus éventuel de l'acquéreur d'accepter la réception provisoire devra être notifié, avec ses motifs, par une lettre recommandée à la poste et adressée au vendeur avant l'expiration du délai de quinze jours déterminé ci-dessus.

Lorsque le refus motivé de procéder à la réception ou d'accepter la réception a été notifié au vendeur, celui-ci peut soit admettre les motifs du refus et demander 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.

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.

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

## 2)... des parties communes

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

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

Le refus éventuel des mandataires de la copropriété de procéder à la réception des parties communes devra être notifié, avec ses motifs, par une lettre recommandée à la poste et adressée au vendeur avant l'expiration du délai de quinze jours déterminé ci-dessus.

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

Lorsque le refus motivé de procéder à la réception provisoire des parties communes, ou d'accepter cette réception, a été notifié au vendeur, celui-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 de réception et de fixer le coût éventuel des travaux de réfection.

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 exploit d'huissier, le tribunal statuera sur la dite réception en ce qui concerne le copropriétaire en défaut.

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

#### b) Réception définitive ...

##### 1) ... des parties communes

La réception définitive des parties communes, en ce compris les

accès de telle sorte qu'une habitabilité normale soit assurée, aura lieu un an après leur réception provisoire. Elle sera effectuée contradictoirement entre le vendeur, l'architecte et le conseil de gérance, 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 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 définitive des parties communes.

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

Le refus éventuel des mandataires de la copropriété de procéder à la réception devra être notifié, avec ses motifs, par une lettre recommandée et adressée au vendeur avant l'expiration du délai de quinze jours déterminé ci-dessus.

Le refus éventuel des mandataires de la copropriété d'accepter cette réception devra être notifié, avec ses motifs, par une lettre recommandée et adressée au vendeur dans les huit jours qui suivent la date de la réception définitive.

Lorsque le refus motivé de procéder à la réception définitive des parties communes, ou d'accepter cette réception, a été notifié au vendeur, celui-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.

Si la validité de la réception définitive 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 exploit d'huissier, le tribunal statuera sur la dite réception en ce qui concerne le copropriétaire en défaut.

Si au moment de la réception 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 aucun des droits qui s'attachent à la copropriété lors de la réception des parties communes du bien.

## 2) ... des parties privatives

La réception définitive des parties privatives faisant l'objet du présent compromis, 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 sous 1) ci-dessus. Elle sera effectuée contradictoirement entre le vendeur, l'architecte et l'acquéreur. Seul un acte écrit et contradictoire des parties fera la preuve de la réception définitive de l'appartement.

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

Le refus éventuel de l'acquéreur de procéder à la réception devra être notifié, avec ses motifs, par une lettre recommandée à la poste et adressée au vendeur avant l'expiration du délai de quinze jours déterminé ci-dessus.

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

Lorsque ce refus motivé de procéder à la réception définitive des parties privatives ou d'accepter cette réception a été notifié au vendeur, celui-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 de réception et de fixer le coût éventuel des travaux de réfection.

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

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

### 3.- RESPONSABILITE DU VENDEUR

Le vendeur est solidairement responsable avec l'architecte et les entrepreneurs des vices dont ceux-ci répondent après réception, en vertu des articles 1792 et 2270 du Code Civil.

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

### 4.- EXECUTION ET SUPPRESSION DES TRAVAUX

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

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

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

Les travaux 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 30 % du montant des travaux qu'il n'a pas exécutés.

## A N N E X E I X

D E S C R I P T I O N   D E S   M A T E R I A U XP O U R I

## C H A P I T R E U N

G R O S - O E U V R E1.- FONDATIONS

Terrassement et remblais : toutes les fondations seront établies sur un sol suffisamment résistant pour supporter les charges de la construction. A cet effet, des essais du sol seront effectués par une firme spécialisée, et les fouilles seront établies en tenant compte de ces essais.

Le béton maigre (laitier) pour les sous-fondations (sauf béton armé) et le sol des caves et des cours sera composé de :

- 50 KG de ciment H.F.N.
- 150 L. de sable rude
- 300 L. de grenailles calibrées

L'ensemble sera bien damé et le mélange, parfaitement homogène.

2.- MACONNERIES

Le principe général de construction fait appel à des maçonneries portantes réalisées en blocs de béton lourd haute performance, d'une résistance de 200 Kg/cm<sup>2</sup> minimum, conforme à la N.B.N. 538.

Le mortier, à haute performance présentera la même résistance à la compression que les blocs des maçonneries portantes.

3.- CIMENTAGE ET ASPHALTAGE

Les murs en contact avec les terres seront enduits d'un cimentage au mortier de ciment N° I, puis enduits de bitume.

Un feutre asphaltique sera placé partout où une protection contre l'humidité s'impose.

Le sol des caves sera protégé contre l'humidité par une feuille de polyéthylène.

#### 4.- SEUILS

Les seuils seront en petit granit, adouci aux fenêtres et ciselé aux portes.

#### 5.- BETON ARME

Tous les bétons sont exécutés suivant la norme N.B.N. 15.

Toutes les indications nécessaires à l'exécution des ouvrages seront établies par le Bureau d'études chargé par la Société de l'étude des bétons.

Les planchers seront réalisés en dalles pleines de béton armé.

#### 6.- EGOUTS

Le réseau d'égouttage sera en chlorure de polyvinyle renforcé de section appropriée, qui comprendra tous les accessoires.

Le béton de laitier pour assise sera exécuté suivant nécessité examinée sur place.

Les canalisations suspendues seront solidement assujetties aux supports.

Le collecteur principal sera en béton.

#### 7.- DRAIN

Le drainage sera exécuté suivant les nécessités rencontrées sur terrain lors de la construction.

#### 8.- REVETEMENT DE FACADE ET DE GARDE-CORPS

L'habillage des façades sera constitué en fassal (ou similaire) de 8 mm d'épaisseur minimum pour revêtement de façade et de 20 mm pour balcon et en ardoises d'asbeste-ciment de ton noir, de format 20 X 40.

Les matériaux de revêtement seront solidement assujettis à la structure portante.

#### 9.- ZINGUERIE

Les différents solins, bourrelets, seuils, rives, bacs de cheminées seront en zinc au cuivre-titane de 0,70 mm d'épaisseur.

#### 10.- TOITURE

La chape asphaltique sera constituée de deux feuilles d'étanchéité qui seront maintenues au support par un lestage de gravier roulé.

#### 11.- ISOLATION

Une chape isolante sur hourdis est prévue dans tous les locaux d'habitation.

Les parois verticales séparant les appartements et les dégagements communs sont isolées phoniquement par interposition d'un isolant acoustique.

#### 12.- CONDUITS DE VENTILATION

Les conduits de ventilation seront parfaitement lissés et posés selon les plans et indications de la firme spécialisée.

#### 13.- ENDUITS SUR MURS ET PLAFONDS

Les enduits seront réalisés soit selon la technique du plâtre pur projeté ou en deux couches selon le procédé traditionnel.

Un joint franc créé au couteau sur toute l'épaisseur de l'enduit pourra être effectué aux endroits où un tassement peut se marquer.

Les angles exposés seront protégés par une cornière galvanisée de 1,5 m de haut, ou de 0,75 m pour les fenêtres.

La surface terminée est prête à tapisser (murs) ou à enduire (plafonds).

14.- VOIRIES

La voirie principale de distribution vers la façade principale des immeubles pourra supporter une charge de 12 tonnes.  
Les dessertes pourront supporter une charge de 2 tonnes.

Ces voiries seront réalisées en revêtement hydrocarboné.

## C H A P I T R E   D E U X

P A R A C H E V E M E N T S1.- CHASSIS

Les châssis seront en aluminium, d'une épaisseur de 2 mm minimum, constituant un ensemble parfaitement rigide.

Tous les assemblages sont réalisés à l'aide de vis en acier inoxydable.

Le serrage entre les doubles frappes étant parfait, ces châssis sont d'une étanchéité remarquable.

Les joints extérieurs entre la maçonnerie de façade et les châssis sont calfeutrés au moyen de mastic plastique.

2.- CHAUFFAGE CENTRAL

L'installation est étudiée conformément aux prescriptions des normes belges.

Les températures suivantes sont garanties par une température extérieure de  $- 10^{\circ}$  C :

- Living	: + $22^{\circ}$ C
- Cuisine	: + $20^{\circ}$ C
- Salle de bains	: + $25^{\circ}$ C
- Chambres	: + $18^{\circ}$ C

Puisque entourés de locaux chauffés, les halls, sas de nuit, W.C. et débarras ne sont pas équipés de radiateurs.

La circulation d'eau est accélérée. La température moyenne de l'eau est comprise entre  $60^{\circ}$  et  $80^{\circ}$  C.

La chaudière est de marque renommée, équipée pour l'utilisation du fuel oil léger, brûleur entièrement automatique. Les convecteurs sont en acier.

### 3.- ELECTRICITE

L'installation sera réalisée selon les prescriptions du règlement de la société distributrice et des normes belges en la matière.

Les tubes sont en acier, à raccords lisses, ou en matière thermo-plastique agréée. L'installation est encastrée dans les locaux d'élévation, apparente dans les caves.

Les interrupteurs et prises de courant sont encastrés. Ils sont de teinte blanche. Les interrupteurs sont à bascule, silencieux.

La partie d'installation réalisée par la société distributrice comprend :

- un compteur pour l'éclairage extérieur
- un compteur "éclairage" pour les communs (hall, paliers, caves...)
- un compteur "force motrice" pour ascenseur et chaufferie
- un compteur "éclairage" par appartement

Un coffret de manoeuvre avec coupe-circuits est prévu dans chaque appartement.

Une installation de parlophone et ouvre-porte automatique est prévue.

Une arrivée en tube est également prévue dans chaque appartement pour l'installation du téléphone (la pose des fils sera réalisée par la R.T.T. au moment de la prise d'abonnement)

Une prise T.V. est à raccorder au réseau de télédistribution au moment de la prise d'abonnement.

Une minuterie est prévue dans les dégagements communs : escaliers, paliers.

L'éclairage extérieur est également réglé au moyen d'une minuterie.

Chaque appartement est équipé d'une sonnerie d'entrée.

Les circuits des prises sont distincts des circuits des points lumineux.

L'équipement électrique des appartements comporte :

- APPARTEMENT A UNE CHAMBRE

- Hall:                   - un poste parlophone et ouvre-porte  
                           - une sonnerie (bouton sur palier)  
                           - un boîtier d'arrivée pour téléphone  
                           - un centre à deux directions
- Living:                 - un centre à une direction  
                           - trois prises de courant  
                           - une prise T.V. - F.M.
- Cuisine:               - un centre à une direction  
                           - une prise de courant avec terre à 120 cm  
                           - une prise de courant triphasée pour  
                           cuisinière  
                           - une prise de courant avec terre (frigo)
- W.C.:                   - un centre à une direction
- Chambre:               - un centre à deux directions
- Salle de bains:       - une applique à une direction  
                           - une prise avec terre

- APPARTEMENT A DEUX OU TROIS CHAMBRES

- Hall:                   - un poste parlophone avec ouvre-porte  
                           - une sonnerie (bouton sur palier)  
                           - un boîtier d'arrivée pour téléphone  
                           - un centre à deux directions
- Living:                 - deux centres à une direction  
                           - trois prises de courant  
                           - une prise T.V. - F.M.
- Cuisine:               - un centre à une direction  
                           - une prise de courant avec terre à 120 cm  
                           - une prise de courant avec terre (frigo)  
                           - deux prises de courant triphasées pour  
                           cuisinière et lave-vaisselle
- W.C.:                   - un centre à une direction
- Chambre 1:             - un centre à deux directions  
                           - une prise de courant

- Chambres 2 et 3:   - un centre à une direction  
                           - une prise de courant
- Salle de bains :   - une applique à une direction  
                           - une prise avec terre
- GARAGE ET CAVE   - un point lumineux à une direction

#### 4.- INSTALLATIONS SANITAIRES

##### EAU DE VILLE

L'installation sera réalisée suivant les prescriptions communales en vigueur.

Un compteur est prévu par appartement, ainsi que pour les communs (nettoyage).

Des points d'eau sont prévus aux emplacements suivants:

- deux prises d'eau extérieures
- dans les cuisines, W.C., salles de bains.

##### EAU CHAUDE

La distribution se fera par boiler central fonctionnant sur chaufferie.

Une circulation permanente en circuit fermé assure une distribution d'eau chaude quasi instantanée.

##### EAUX USEES

Les eaux de décharge sont reprises dans les canalisations en chlorure de polyvinyle (PVC) de diamètre approprié aux appareils desservis.

Les chutes sont en plomb, en PVC, ou en fonte sanitaire.

Ces chutes sont ventilées jusqu'à la toiture.

Les chutes de W.C. sont ventilées secondairement et les autres appareils sont munis d'une soupape de ventilation automatique.

### APPAREILS SANITAIRES

Tous les appareils sont de marque renommée, en porcelaine vitrifiée blanche.

Les baignoires sont en tôle émaillée.

Chaque appartement comporte :

#### A) Bains

- une baignoire avec robinet mélangeur EF, EC, et pomme de douche amovible
- un lavabo sur consoles, avec robinets EF, EC, porte-essuies, tablette et glace
- arrivée d'eau chaude pour les différents appareils

#### B) Hall - W.C.

- un W.C. monobloc à chasse dorsale
- un lave-mains sur consoles

#### C) Cuisine

- arrivée d'eau chaude et froide
- un évier en acier inoxydable avec cuvette(s) et égouttoir.

### 5.- MENUISERIES

#### PORTES

Les portes d'entrée et d'intérieur des appartements seront du type prépeint.

Les chambranles et ébrasements sont à peindre.

La porte d'entrée des appartements est munie d'une serrure de sécurité.

Les portes palières sont "coupe-feu", d'une durée d'une 1/2 heure.

MOBILIER DE CUISINE

Celui-ci comporte, au minimum pour chaque appartement:

- une cuisinière (quatre plaques + four)
- une hotte
- un frigo
- un lave-vaisselle (pour appartement à deux et trois chambres)
- armoire basse et haute de 1,20 m de large (pour appartement à trois chambres)
- armoire basse et haute de 0,60 m de large (pour appartement à deux chambres)
- armoire sous évier

Le mobilier de cuisine est stratifié entièrement.

Les placards ne sont pas livrés avec le bien vendu.

6.- REVETEMENTS DE SOL ET DE MURSCOMMUNS

Le choix en est laissé à l'appréciation de l'architecte.

HALL - W.C. - SALLE DE BAINS - CUISINE

Le pavement sera réalisé en carreaux Buchtal 10/20 en pose ordinaire.

Le choix peut être modifié avec décompte en plus ou en moins sur base du prix public : 601 francs hors T.V.A. pour le Buchtal, en tenant compte éventuellement d'un supplément pour pose plus difficile ou différente.

Le choix se ferait aux Etablissements Intercarrelâges à Gosselies.

LIVING

Le sol sera recouvert de tapis plain type Louis de Poortere Oregon AS.CS. T 4R.

CHAMBRE(S)

Le revêtement de sol sera constitué de tapis plain type Armor T 3.

Pour living et chambre(s), un choix différent peut intervenir.  
Le supplément éventuel sera facturé par le placeur adjudicataire.

#### CAVES ET DEGAGEMENTS EN SOUS-SOL ET REZ-DE-CHAUSSEE

Le cimentage est lissé manuellement

#### FAIENCES MURALES

L'acheteur s'adresse directement au carreleur adjudicataire, ce poste constituant un supplément.

#### NOTA BENE

Une gamme des carrelages et des tapis plain de base se trouve chez l'architecte et au siège d'IMMOSART.

Si un acquéreur décide de modifier (avant exécution des travaux de chape) l'option tapis plain en carrelage, une augmentation de 400 F/M2 hors T.V.A. sur prix de base sera appliquée.

Dans le cas inverse, il sera tenu compte d'une diminution de 400 F/M2.

#### 7.- MARBRERIE

Les tablettes de fenêtres seront en marbre blanc.

#### 8.- PEINTURE

Seules sont exécutées les peintures extérieures éventuelles et celles des communs (cage d'escalier, paliers).

#### 9.- VYNIL

Les murs des salles de bains et des cuisines seront recouverts de vinyl de type Somvyl ou similaire.

Le supplément éventuel sera facturé par le placeur adjudicataire.

#### 10.- GARAGES

Les garages seront de type individuel ou groupé, au sous-sol ou au rez-de-chaussée, selon disposition des plans.

Le sol en béton de grenailles sera cimenté et lissé à la main.

Les cloisons seront en blocs de béton lourd de 14 et 19 cm d'épaisseur.

La toiture sera constituée de hourdis et recouverte d'une chape asphaltique.

Les portes basculantes seront en métal galvanisé, équilibrées.