

36-T-21 SEP. 2009 - 8398

ROLE

1

titre de propriété

Rép. N° 504/2009

Date : 3 septembre 2009.

Dossier N° 9273/ar

Data + : 2008/0701.

**VENTE** par la société « CONSTRUCTIONS MATHIEU PIRARD SA » à Mme GERARD, Marie José de Batice, d'un appartement dénommé « Appartement 1.6 » avec la cave N° 1.6 et l'emplacement de parking N° 1.6 dans le complexe immobilier dénommé « RESIDENCE AMARELLE » et « RESIDENCE BIGARREAU », sis à Soumagne, Rue d'Oultremont et Rue Entre Deux Rues.

L'an deux mille neuf, le trois septembre,

03/09/2009

Par devant Maître Jean-Luc **ANGENOT**, Notaire à la résidence de WELKENRAEDT et à l'intervention de Maître Charles-Henry **LE ROUX**, Notaire à la résidence de SAIVE.

ONT COMPARU :

DE PREMIERE PART :

premier  
feuillet



acte au Deuxième Bureau des Hypothèques de Liège, le 18 juin suivant, sous le dépôt numéro 36-T-18/06/2007-05495.

Ci-après dénommée : « LE PROMOTEUR » ou « LA SOCIETE VENDERESSE ».

ET D'AUTRE PART :

Laquelle déclare n'avoir pas fait de déclaration de cohabitation légale.

Ci-après qualifiée sous la dénomination : « LA PARTIE ACQUEREUR » ou « L'ACQUEREUR ».

EXPOSE PREALABLE.-

Préalablement à la vente objet de la présente convention, préqualifiée, expose ce qui suit :

1. Identité de la propriétaire du terrain et des constructions.-

préqualifiée est propriétaire des biens immeubles suivants :

Commune de SOUMAGNE - Première Division - anciennement Soumagne.-

Un complexe immobilier sur et avec un terrain (en cours de construction après démolition d'une PARTIE des bâtiments d'habitation, des dépendances, scierie et hangars), sis à Soumagne, à l'angle de la Rue d'Oultremont, ayant portés les numéros de police + 32, 34/36 et de la Rue Entre Deux Rues, cadastrés d'après le titre de propriété de la société venderesse, ci-dessous vanté, sous Division 1 (un), section A, numéros 200 B 20 et 200 F 11 d'une superficie de 3.175 mètres carrés et d'après les documents cadastraux datant de moins d'un an, sous Division 1 (un), section A, numéros 200 N 21 et 200 P 21 d'une superficie globale de 3.175 mètres carrés.

entend implanter sur l'assiette d'une PARTIE du terrain ci-dessus décrit, un ensemble immobilier en deux blocs (rue d'Oultremont et rue Entre Deux Rues), en communication par le sous-sol et dénommés « RESIDENCE AMARELLE » et « RESIDENCE BIGARREAU ».

envisage de réaliser les travaux de construction de cet

202-434  
2172-833

ensemble immobilier en deux phases, à savoir : Construction du gros-œuvre du bloc situé à front de la rue d'Oultremont à Soumagne et dénommé « RESIDENCE AMARELLE » et ensuite pendant les parachèvements de ce bâtiment, la construction du gros-œuvre du bloc situé à front de la Rue Entre Deux Rues à Soumagne et dénommé « RESIDENCE BIGARREAU » sera réalisée.

Compte tenu du fait que l'accès des emplacements de parking situés au sous-sol du bloc situé à front de la rue d'Oultremont à Soumagne et dénommé « RESIDENCE AMARELLE » s'effectue par une rampe d'accès au sous-sol du bloc situé à front de la rue Entre Deux Rues à Soumagne et dénommé « RESIDENCE BIGARREAU », l'entrée en jouissance, par les candidats acquéreurs de ces emplacements de parking ne pourra avoir lieu qu'UN AN après la réception provisoire des parties communes de la susdite première phase des travaux de construction de ce complexe immobilier.

Toutefois,

représentée comme il est dit ci-dessus, précise expressément que l'entrée en jouissance de l'emplacement de parking compris dans l'objet de la présente vente, aura lieu en même temps que l'appartement et la cave, compris dans l'objet de la présente vente.

Tel qu'il résulte de l'acte de base reçu par le Notaire ANGENOT, instrumentant, en date du 29 août 2006, dont question ci-après, la construction de ce complexe immobilier étant réalisée sur une parcelle de terrain (après démolition de certains bâtiments) qui au fur et à mesure de la vente d'un lot privatif deviendra la copropriété forcée des copropriétaires, chaque cession emportera ipso facto renonciation par

préqualifiée, au profit de chaque partie acquéreur, au droit d'accession immobilier lui appartenant en tant que propriétaire des quotes-parts de copropriété dans le sol, en vertu des articles 546 et 553 du Code Civil, sur les constructions, plantations et ouvrages dépendant du complexe immobilier qui est en cours d'érection sur ledit terrain.

## 2. Permis d'urbanisme - plans - cahier des charges.

Le complexe immobilier en cours d'érection dénommé « RESIDENCE AMARELLE » et « RESIDENCE BIGARREAU », a fait l'objet d'un permis d'urbanisme délivré par le Collège des Bourgmestre et Echevins de la Commune de SOUMAGNE, en date du 25 octobre 2004 et qui porte la référence PU04/A48.

Le complexe immobilier dont fait partie l'immeuble présentement vendu, est construit conformément aux plans établis par Monsieur l'Architecte Laurent GODIN, domicilié

deuxième  
feuillet

OH

gg-4



à 4000 Liège, Rue des Wallons, numéro 173 et actuellement à 4020 Liège, Rue des Vennes, numéro 191, faisant partie à l'époque de l'association des architectes Guy STOCKART - JM YERNA - Laurent GODIN, dénommée « FORMA, Architectes Associés » et actuellement « LIGNES Architectes », inscrit à l'Ordre des Architectes et conformément au cahier des charges établis par le promoteur.

**3. Acte de base - Règlement de Copropriété et Règlement d'ordre intérieur, cahier spécial des charges.-**

Le terrain ainsi que le hangar (non démoli) dont question ci-après ET les constructions du susdit complexe immobilier, en cours d'érection, sont placés, conformément à la loi, sous le régime de la copropriété et de l'indivision forcée, par acte de base qui a été reçu par le Notaire Jean-Luc ANGENOT, de Welkenraedt, en date du 29 août 2006, transcrit au Deuxième Bureau des Hypothèques à Liège, le 12 octobre 2006, sous le dépôt numéro 36-T-12/10/2006-10.567.

Ledit acte de base contient également un Règlement de Copropriété et un Règlement d'ordre intérieur et en annexe, le Cahier des Charges reprenant le descriptif commercial, la description des matériaux à employer ainsi que l'aménagement, l'équipement et les obligations de parachèvement des parties communes et privatives, le permis d'urbanisme ci-dessus vanté avec ses annexes, les plans dressés par le susdit architecte.

Aux termes d'un acte reçu par le Notaire instrumentant, en date du 29 septembre 2006, enregistré et transcrit au Deuxième Bureau des Hypothèques de Liège, le 17 octobre suivant, sous le dépôt numéro 36-T-17/10/2006-10.711,

) » a déclaré se réserver la jouissance exclusive, tout en le maintenant dans le régime de la copropriété et de l'indivision forcée, un hangar ainsi que le terrain d'assiette à celui-ci sis à Soumagne (anciennement Soumagne), derrière l'Avenue de la Résistance, cadastrés d'après le titre de propriété ci-dessous vanté, sous Division 1 (un), section A, partie du numéro 200 B 20 et repris aux documents cadastraux actuels sous Division 1 (un), section A, numéro 200 P 21 de 201 mètres carrés et jouxtant les biens immeubles sis à Soumagne, Avenue de la Résistance, numéros 216, 218 et 220 et plus amplement repris à un plan d'implantation annexé audit acte.

A cet acte, la société « CONSTRUCTIONS MATHIEU PIRARD SA », a précisé que les frais imputables et relatifs à ce hangar, tant au propriétaire qu'au locataire, sont pris à

sa charge, durant la durée de l'occupation par celle-ci, dudit hangar.

A cet acte,

SA » a confirmé que le calcul des quotes-parts des parties communes afférentes à chaque partie privative dans les Résidences AMARELLE et BIGARREAU, reste inchangé et qu'aucun frais dans la copropriété ne lui sont imputables relativement à l'occupation de ce susdit hangar.

» a également fait observer audit acte que l'accès à ce hangar se fait par le passage carrossable des biens immeubles sis à Soumagne (anciennement Soumagne), Avenue de la Résistance, numéro 281/A, cadastrés sous Division 1 (un), section A, numéro 200 T 16 de 208 mètres carrés, suite à la constitution d'une servitude de passage pour piétons et tous véhicules consentie et acceptée à titre précaire, par les consorts , au profit de

lors de la l'acquisition des biens immeubles, actuellement placés sous le régime de la copropriété et de l'indivision forcée. Cette servitude de passage pouvant s'exercer tous les jours, exceptés les dimanches et jours fériés, de sept heures à dix-huit heures.

La partie acquéreur reconnaît avoir reçu antérieurement aux présentes, une copie de cet acte de base, de l'acte de base modificatif et des plans de l'immeuble objet de la présente vente et déclare en avoir pris connaissance.

**CET EXPOSÉ FAIT**, les parties ont convenu et accepté ce qui suit :

**CAPACITE.-**

Les parties déclarent qu'aucune requête en règlement collectif de dettes les concernant n'a été introduite à ce jour, qu'elles ne sont pas pourvues d'un administrateur provisoire, qu'elles ne sont pas en faillite et qu'elles n'ont pas obtenu, ni sollicité un concordat judiciaire.

Les parties ont requis le Notaire ANGENOT, instrumentant de dresser en la forme authentique, la convention suivante, intervenue entre elles et après que ledit Notaire ANGENOT, instrumentant eut attiré spécialement leur attention sur la portée des Lois civiles et fiscales actuellement en vigueur, savoir :

troisième  
feuillet

dk

gy +



« Société venderesse », préqualifiée et représentée comme il est dit ci-dessus, déclare par les présentes, vendre sous les garanties ordinaires de fait et de droit, sans préjudice toutefois à l'application des articles 1792 et 2270 du Code Civil, traitant de la garantie décennale des architectes et entrepreneurs, pour quittes et libres de toutes dettes et charges hypothécaires et privilégiées quelconques à

« Partie acquéreur », prénommée, qui déclare accepter et acquérir en son nom personnel, les biens dont la désignation est reprise ci-après, à savoir :

#### **DESIGNATION DES BIENS.-**

##### **Commune de SOUMAGNE- Première Division - anciennement Soumagne.-**

Dans un ensemble immobilier en cours de construction, dénommé « Résidence AMARELLE » et « Résidence BIGARREAU », sur et avec terrain, sis à l'angle de la Rue d'Oultremont, paraissant porter les numéros de police 34/36 et de la rue Entre Deux Rues, cadastré d'après le titre de propriété de la société venderesse, ci-dessous vanté, sous Division 1 (un), section A, numéros 200 B 20 et 200 F 11 d'une superficie résultant de ces documents de 3.175 mètres carrés, et d'après les documents cadastraux datant de moins d'un an, sous Division 1 (un), section A, numéros 200 N 21 (rue d'Oultremont, N° 34/36) et 200 P 21 (rue d'Oultremont, N° + 32) d'une superficie de 3.175 mètres carrés, savoir :

- **L'APPARTEMENT**, dénommé « APPARTEMENT 1.6 », situé au premier étage, à l'angle de la façade avant du bâtiment dénommé « RESIDENCE BIGARREAU » donnant sur la rue Entre Deux Rues et de la façade latérale droite de ce bâtiment, **LA CAVE**, dénommée « CAVE 1.6 » et **L'EMPLACEMENT DE PARKING**, dénommé « EMBLACEMENT DE PARKING 1.6 », lesquels sont situés aux sous-sol du complexe immobilier, savoir :

##### **1) En propriété privative et exclusive :**

a) **L'APPARTEMENT**, proprement dit, d'une surface brute renseignée à l'acte de base et aux plans d'architecte, de 82,00 mètres carrés et se composant comme suit : le hall d'entrée avec sa porte palière, un water-closet, une salle de bains, une buanderie, un living, une cuisine et deux chambres à coucher ;

**Remarque** : La terrasse de cet appartement ayant une surface de 7,30 mètres carrés, n'a PAS le statut de propriété privative et exclusive, seul l'usage est privatif.

b) LA CAVE, proprement dite, d'une surface brute renseignée à l'acte de base et aux plans d'architecte, de 6,90 mètres carrés.

c) L'EMPLACEMENT DE PARKING, proprement dit, d'une surface brute renseignée à l'acte de base et aux plans d'architecte, de 15,60 mètres carrés.

2) En copropriété et indivision forcée :

Les deux cent cinquante / dix millièmes (250/10.000èmes) dans les parties communes, en ce compris le terrain.

Tels que ces biens immeubles sont plus amplement décrits à l'acte de base dont question ci-après.

ETABLISSEMENT DE PROPRIETE.-

quatrième  
feuillet

cm.

gg. +



Notaire a ... en date du 14 janvier 200 ... e SMETS,  
scrit au

STATUT IMMOBILIER.-

Le complexe immobilier dénommé « RESIDENCE AMARELLE » et « RESIDENCE BIGARREAU », a été placé sous le régime de la copropriété et doté d'un statut immobilier aux termes de l'acte de base reçu par le Notaire Jean-Luc ANGENOT, instrumentant, en date du 29 août 2006, dont question ci-dessus.

Cet acte et ses annexes opèrent la division de cet ensemble immobilier, en différentes unités privatives et règlent les droits et obligations de chaque copropriétaire.

Le Notaire ANGENOT, instrumentant signale que l'Association des Copropriétaires des « Résidences AMARELLE et BIGARREAU » à Soumagne, rue d'Oultremont et rue Entre Deux Rues est inscrite à la Banque Carrefour des Entreprises, sous le numéro d'entreprise 0884.266.945.

Aux termes d'un acte reçu par le Notaire ANGENOT, instrumentant, en date du 29 septembre 2006. dont question ci-dessus, » a déclaré se réserver la jouissance exclusive, tout en le maintenant dans le régime de la copropriété et de l'indivision forcée, un hangar ainsi que le terrain d'assiette à celui-ci sis à Soumagne (anciennement Soumagne), derrière l'Avenue de la Résistance, cadastrés d'après cet acte sous Division 1 (un), section A, partie du numéro 200 B 20 et repris aux documents cadastraux actuels sous Division 1 (un), section A, numéro 200 P 21, plus amplement décrits ci-dessus.

Par le seul fait de la signature du présent acte, la partie acquéreur s'engage à respecter toutes les obligations et conditions du susdit acte de base et consent à être subrogée dans tous les droits, actions et obligations qui en résultent ; elle s'oblige à en respecter toutes les clauses, stipulations et servitudes comme si elles étaient reproduites au présent acte ET en imposer le respect à ses ayants cause et ayants droit à tous titres.

La partie acquéreur dispense dès lors le Notaire ANGENOT, instrumentant, d'en reproduire les dispositions aux présentes.

La partie acquéreur tiendra compte également de toutes les décisions des assemblées générales des copropriétaires subséquentes.

Lors de toute mutation en propriété ou en jouissance ayant pour objet le bien immobilier prédécrit, tous actes translatifs ou déclaratifs de propriété ou de jouissance, y compris les baux, devront contenir la mention expresse que les nouveaux intéressés ont une parfaite connaissance du dit acte de base et qu'ils seront subrogés dans tous les droits et obligations qui en résultent et qu'ils s'engagent à le respecter en tous points, de même que les décisions régulièrement prises ou à prendre par les assemblées générales des copropriétaires.

#### PROCURATION. -

La partie acquéreur - de même que tous ses ayants droit - d'un lot privatif dans le complexe immobilier dénommé « RESIDENCE AMARELLE » et « RESIDENCE BIGARREAU » donne mandat irrévocable à la société venderesse ou à toute autre personne à désigner par cette dernière, d'apporter à sa place, toute modification audit acte de base et à ses annexes et de signer tout acte modificatif ou rectificatif dudit acte de base, le tout tel que ce droit lui est réservé à l'acte de base, sous le chapitre ayant trait aux « Modifications éventuelles à l'acte de base ».

cinquième  
feuillet

MR

g.g. 4



Ce mandat prendra fin le jour de la réception définitive des parties communes et de la signature de l'acte authentique de vente du dernier lot privatif du susdit complexe immobilier.

En outre, la partie acquéreur donne à la société venderesse et à tous ses ayants droit, le pouvoir, pour elle et en son nom, de signer tout bail emphytéotique ou contrat de concession avec les sociétés distributrices d'électricité, d'eau, de gaz, de téléphone, de télédistribution et de toutes autres commodités, ainsi que le pouvoir de créer ou constituer toutes servitudes à charge ou au profit du bien immeuble, objet de la présente vente.

#### CONDITIONS GENERALES DE LA VENTE.-

PROPRIETE - JOUISSANCE.- La partie acquéreur est propriétaire des quotités dans le terrain, à partir de ce jour.

Sous réserve de paiement par la partie acquéreur des factures lui adressées et non valablement contestées, la partie 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, à charge de les mettre immédiatement à la disposition du constructeur, ses entrepreneurs et sous-traitants, en vue de leur achèvement.

La partie acquéreur n'en aura la jouissance aux fins d'utilisation personnelle, qu'après complet achèvement, réception des travaux et paiement du prix. Le transfert des risques visés par les articles 1788 et 1789 du Code Civil ne s'opérant toutefois qu'à la réception provisoire des travaux aux parties privatives vendues. L'occupation et la remise des clefs ne pourront jamais être autorisées qu'après paiement intégral du prix de vente total, tant en principal qu'en suppléments et accessoires.

La partie acquéreur en paiera les charges à partir de leur première exigibilité, tel que prévu au statut immobilier.

RENONCIATION AU DROIT D'ACCESSION.- La partie acquéreur déclare renoncer au profit

», à son droit d'accession, en tant que ce droit ne se rapporte pas à la partie privative qu'elle acquiert et aux droits y attachés dans les parties communes.

Cette renonciation a pour effet d'assurer la division de l'ensemble en parties privatives, conformément au Code Civil.

**IMPOTS.**- La partie acquéreur, supportera les taxes, impôts, charges et contributions de toute nature auxquels l'immeuble vendu peut ou pourra être assujetti, à dater de son entrée en jouissance, à l'exception des taxes et impôts enrôlés au nom de la société venderesse et dont celle-ci aurait obtenu avant ce jour, le paiement échelonné.

**PROPRIETE DE TIERS.**- La vente ne comprend pas les canalisations, appareils et compteurs qui appartiendraient à des Régies, Sociétés de Distribution et caetera, dont les frais d'installation sont cependant inclus dans prix convenu.

**FRAIS D'ABONNEMENT, D'INSTALLATION ET DE RACCORDEMENT.**-

Les frais d'installation sont inclus dans le prix convenu, comme précisé dans le cahier spécial des charges.

Cependant les frais d'abonnement, d'installation et de raccordement privatifs pour le téléphone et la télédistribution sont à charge de la partie acquéreur, EN SUS du prix convenu. Pour ces services, seuls les tubages adéquats (avec câbles) sont installés par le promoteur.

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

**ETAT DE L'IMMEUBLE.**- La partie acquéreur prendra l'immeuble ci-dessus décrit dans son état complet d'achèvement tel que celui-ci résulte des plans et des conventions particulières signées entre les parties et sans recours contre la société venderesse, soit pour vices du sol ou du sous-sol, soit pour erreur dans les superficies et surfaces ci-dessus indiquées ; toute différence entre celles-ci et celles réelles, excédât-elle un/vingtième, devant faire le profit ou la perte de la partie acquéreur.

La partie acquéreur est expressément subrogée, quoique sans garantie, dans tous les titres, droits et actions de la société venderesse contre tous tiers et notamment du chef de tous dommages qui auraient été causés à l'immeuble vendu, par suite de l'exploitation des mines de houille par la société concessionnaire du sous-sol.

La société venderesse déclare n'avoir fait aucune convention ayant pour objet l'aliénation de ses droits

sixième  
feuillet

MA

gy. 7



quant aux indemnités résultant de dommages, causés par l'exploitation du sous-sol.

Elle déclare, en outre, n'avoir conclu avec une quelconque société concessionnaire de l'exploitation du sous-sol, aucune convention de quelque nature que ce soit.

Elle déclare à cet égard n'avoir reçu aucune indemnité de dépréciation de qui que ce soit.

Mêmes déclaration et subrogation sont faites pour les dommages qui pourraient résulter des émanations et fumées d'établissements industriels.

#### ASSURANCE.-

Le contrat d'assurance incendie est souscrit dans un premier temps, 1

», pour compte de la copropriété, la partie acquéreur en acquittera les primes au titre de charges communes, à concurrence de ses quotités, à partir de la réception provisoire.

#### SERVITUDES ET CONDITIONS SPECIALES.-

La partie acquéreur souffrira les servitudes passives, apparentes ou non apparentes, continues ou discontinues pouvant grever l'immeuble vendu, sauf à s'en défendre et à profiter de celles actives, le tout s'il en existe, à ses risques et périls, et sans que la présente clause puisse donner à qui que ce soit, plus de droits que ceux fondés en titres réguliers non prescrits ou sur la Loi.

A cet égard, la société venderesse déclare qu'elle n'a conféré aucune autre servitude, ni aucune autre condition spéciale quant à l'immeuble vendu que celles prévues aux statuts du complexe immobilier dénommé « RESIDENCE AMARELLE » et « RESIDENCE BIGARREAU », dont fait partie ledit immeuble.

INONDATIONS.- Conformément à l'article 68-7 de la Loi du 25 juin 1992 sur le contrat d'assurance terrestre, l'immeuble objet de la présente vente, ne se trouve PAS dans une zone délimitée par le Gouvernement Wallon comme étant une zone à risque d'inondations, c'est-à-dire un endroit qui a été ou qui peut être exposé à des inondations répétitives et importantes.

Les parties reconnaissent que le Notaire ANGENOT, instrumentant leur a donné connaissance de l'extrait du plan des aléas d'inondation par débordement de cours d'eau.

#### URBANISME.-

Conformément à l'article 85 du Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine (C.W.A.T.U.P.), la société venderesse déclare que :

- L'affectation des susdits biens immeubles, prévue par les plans d'aménagement est la suivante : Zone d'habitat (article 26) au plan de secteur de Liège, approuvé par Arrêté de l'Exécutif de la Région Wallonne du 26 novembre 1987 et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour les biens concernés ;
- Les dits biens immeubles ne font l'objet ni d'un permis de lotir délivré après le 1<sup>er</sup> janvier 1977, ni d'un certificat d'urbanisme encore en vigueur, datant de moins de deux ans.
- Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 1977, les dits biens immeubles ont fait l'objet des permis de bâtir et d'urbanisme suivants :

a) PB/A607 délivré en date du 14 janvier 1987 à la \_\_\_\_\_, relatif à la construction d'un hall démontable ;

A l'acte d'acquisition des biens immeubles sis à Soumagne, à l'angle de la Rue d'Oultremont, numéro + 32, 34/36 et de la rue Entre Deux Rues, par la Société \_\_\_\_\_ », reçu par les Notaires Jean-Luc ANGENOT, de Welkenraedt et Véronique SMETS, de Herve en date du 29 août 2006, les venderesses (les \_\_\_\_\_) ont attesté que ce hall démontable n'a jamais été construit et qu'il n'a pas été mentionné dans le bail emphytéotique, ni dans la résiliation de ce bail.

b) PB/A1044 délivré en date du 15 février 1993 à l'ASBL Radio Phénix relatif à la construction d'une antenne radio de quinze mètres ;

A l'acte d'acquisition des biens immeubles sis à Soumagne, à l'angle de la rue d'Oultremont, numéro + 32 et 34/36 et de la rue Entre Deux Rues, \_\_\_\_\_, les venderesses (les \_\_\_\_\_) ont attesté que cette antenne n'a jamais été installée.

c) PU04/A48 délivré en date du 25 octobre 2004 \_\_\_\_\_, relatif à la construction d'un immeuble à trente appartements et de commerces ;

d) PU06/B88 délivré en date du 24 juillet 2006 \_\_\_\_\_, relatif au placement d'une enseigne publicitaire ;

e) PU07/B42 délivré en date du 7 mai 2007, relatif au placement d'une cabine Haute Tension.

Le notaire instrumentant réitère certaines de ses informations, au vu de diverses lettres reçues de la Commune de SOUMAGNE, dont la dernière en date du 11 juin

septième  
feuillet

NR

gy - f



2009, après l'envoi de la demande de renseignements notariaux adressée par nos soins en date du 29 mai 2008.

Le dit courrier contient en outre les informations suivantes :

« Entre autre, sans être exhaustif et à notre connaissance, nous vous informons que le bien en cause :

« - est situé sur le territoire ou la partie de territoire communal où les règlements régionaux d'urbanisme suivants sont applicables :

« - Isolation thermique et ventilation des bâtiments ;

« - Règlement général sur les bâtisses relatif à l'accessibilité et à l'usage des espaces et bâtiments ou parties de bâtiments ouverts au public ou à usage collectif par les personnes à mobilité réduite ;

« - Règlement général d'urbanisme relatif aux enseignes et aux dispositifs de publicité.

« a fait l'objet d'une déclaration environnemental **DECO6/30 classe 3** délivré en date du 10 juillet 2006, ayant pour objet un parking souterrain ; cette autorisation arrivera à échéance en date du 10 juillet 2016.

« est situé au PASH (Plan d'assainissement par sous-bassin hydrographique) en zone d'assainissement collectif et est actuellement raccordables à l'égout.

« Toutes informations complémentaires peut être obtenues auprès du service technique au numéro de téléphone : 04/377.97.57.

« est situé le long d'une voirie pourvue d'un revêtement solide et d'une largeur suffisante compte tenu de la situation des lieux ;

« Afin que les actes notariés puissent être passés sans retard et pour respecter le délai prévu au Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme, du Patrimoine et de l'Energie concernant les informations urbanistiques à transmettre aux notaires, il nous est impossible de vous fournir les renseignements prévus à l'article 150 bis, § 1,7° relatifs à l'équipement de la parcelle en matière d'eau et d'électricité et de télécommunication.

« Nous vous invitons donc les futurs acquéreurs à prendre contact avec :

« - **Société Wallonne Des Eaux** : Direction régionale de LIEGE, Parc Industriel des Hauts-Sarts, 2<sup>ème</sup> Avenue à 4040 Herstal.

« - **Association Liégeoise d'Electricité (TECTEO)** et **VOO** (télédistribution et télécommunication) : rue Louvrex, 95 à 4000 Liège.

- « - **Association Liégeoise du Gaz** : rue Sainte-Marie, 11 à 4000 Liège.
- « - **Belgacom** (télécommunication et télédistribution) : rue d'Harscamp, 17 à 4000 Liège.
- « - **Elia** (ligne haute tension) : Boulevard de l'Empereur, 20 à 1000 Bruxelles.

« Nous attirons votre attention sur le fait qu'un bien ne peut être considéré comme « terrain à bâtir » :

- « que si la voirie le desservant est suffisant équipée en eau et en électricité, est carrossable et suffisamment large pour être accessible par le service d'incendie, compte tenu de la situation des lieux.
- « Que si ce bien est techniquement et urbanistiquement apte à recevoir une construction. Toute construction sera soumise aux réglementations en vigueur et devra respecter l'environnement bâti et non bâti, tant en ce qui concerne la compatibilité de l'activité projetée avec le voisinage immédiat qu'en ce qui concerne la typologie architecturale et urbanistique qui caractérise les lieux (emprise au sol, implantation, gabarit, composition, matériaux et caetera).
- « La possibilité d'urbaniser ce bien ne sera examinée que dans le cadre d'une demande de permis d'urbanisme ou d'un certificat d'urbanisme numéro 2.
- « Il n'existe aucune possibilité d'effectuer sur ce bien des travaux et actes visés à l'article 84 § 1<sup>er</sup> et § 2, à défaut d'avoir obtenu un permis d'urbanisme ;
- « Il existe des règles relatives à la péremption des permis d'urbanisme ;
- « L'existence d'un certificat d'urbanisme ne dispense pas de demander et d'obtenir un permis d'urbanisme.
- « En vertu de l'article 89, nul ne peut sans un permis préalable écrit et exprès du collège des bourgmestre et échevins, lotir un terrain, en ce compris la promotion ou la publicité y afférente. »

**Informations générales** : Il est en outre rappelé que :

- Aucun des actes et travaux visés à l'article 84, paragraphe 1<sup>er</sup> du C.W.A.T.U.P., et, le cas échéant, ceux visés à l'article 84, paragraphe 2, alinéa 1<sup>er</sup> du C.W.A.T.U.P., ne peut être accompli sur l'immeuble vendu tant que le permis d'urbanisme n'a pas été obtenu ;
- Il existe des règles relatives à la péremption des permis d'urbanisme ;
- L'existence d'un certificat d'urbanisme ne dispense pas de demander et d'obtenir un permis d'urbanisme.

huitième  
feuillet

MA

gy A



- Qu'un permis d'urbanisme est également requis pour divers actes et travaux prévus par le C.W.A.T.U.P., notamment : construction, installation fixes ou mobiles destinées ou non à l'habitation, usage pour le dépôt d'un ou plusieurs véhicules usagés, de mitrailles, de matériaux ou de déchets, modification de l'affectation dont le Gouvernement jugerait la protection nécessaire, installation publicitaire, abattage de certains arbres, modification du relief du sol, défrichement, déboisement et caetera.

La société venderesse déclare que l'immeuble objet de la présente vente, n'est :

- ni classé, ni visé par une procédure de classement ouverte depuis moins d'une année ;
- ni inscrit sur la liste de sauvegarde ;
- ni repris à l'inventaire du patrimoine ;
- et qu'il n'est pas situé dans une zone de protection ou dans un site archéologique, tels qu'ils sont définis dans le Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine.

La société venderesse déclare n'avoir pas connaissance de ce que l'immeuble objet de la présente vente :

- soit situé dans un des périmètres visés aux articles 136 bis - (Décret du 8 mai 2008, article 13), 168 paragraphe 4, 172 ou 173 ;
- soit soumis au droit de préemption visé aux articles 175 et suivants du C.W.A.T.U.P. ;
- ait fait ou fasse l'objet d'un arrêté d'expropriation ;
- soit repris dans le périmètre d'un remembrement légal ;
- soit repris dans le périmètre NATURA 2000 ;
- soit repris dans le périmètre d'une revitalisation ou d'une rénovation urbaine ;
- soit concerné par le Décret du Ministère de la Région Wallonne, publié au Moniteur Belge du 20 mars 2003, traitant d'arbres et haie remarquable de Wallonie.

**ENVIRONNEMENT - SECURITE DU BÂTIMENT - LOGEMENT.-**

**I) Assainissement des sols pollués et aux sites d'activités économiques à réhabiliter.-**

Les parties déclarent avoir été informées par le Notaire instrumentant de la modification de l'article 85 du C.W.A.T.U.P. opérée par le décret relatif à l'assainissement des sols pollués et aux sites d'activités économiques à réhabiliter, dont il résulte que doivent désormais être mentionnées, dans tout acte de cession immobilière visé par l'article 85, les données relatives à l'immeuble inscrite dans la banque de données de l'état des

sols visées à l'article 14 du décret relatif à l'assainissement des sols pollués ainsi que certaines obligations en matière d'investigation et d'assainissement, notamment en cas de cessation d'une exploitation autorisée.

L'article 85 paragraphe 1<sup>er</sup>, alinéa 1, 3° du C.W.A.T.U.P., quoique entré en vigueur le 17 juin 2004, ne pourrait toutefois recevoir ici d'application effective dans la mesure où la banque de données relative à l'état des sols précitée n'est, au jour de la passation du présent acte, ni créée ni - a fortiori - opérationnelle (les informations requises ne figurant au demeurant pas - pour les raisons mentionnées ci-dessus - sur le formulaire III B délivré par la Commune de Soumagne, en application des articles 150 et 445/1 du C.W.A.T.U.P.). Sous le bénéfice de cette précision et de son approbation par le Ministre de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et de l'Environnement, les parties requièrent le Notaire instrumentant, de recevoir néanmoins le présent acte.

**II) Mentions prévues par le Règlement général sur la protection de l'environnement.-**

La société venderesse précise qu'à son acte d'acquisition ci-dessus vanté, les  
ont déclaré qu'à leur connaissance, les susdits biens immeubles n'ont fait l'objet d'aucun permis d'environnement.

Pour le surplus, la société venderesse attire l'attention de la partie acquéreur, sur le permis d'exploiter / d'environnement de classe 3 pour l'exploitation d'un parking en sous sol dont question ci-dessus.

**III) Citernes à hydrocarbure.-**

Les parties déclarent avoir été informées par le Notaire ANGENOT, instrumentant, de la teneur de l'arrêté du Gouvernement Wallon du 17 juillet 2003 et notamment à l'obligation de déclarer au Service Communal compétent, l'installation d'une cuve à mazout d'une capacité de trois mille litres ou plus, avant sa mise en service, ainsi que sur l'obligation d'équiper un réservoir à mazout non accessible et d'une contenance égale ou supérieure à trois mille litres, d'un système anti-débordement avant le 1<sup>er</sup> janvier 2005. Lors d'un test d'étanchéité, une plaquette de contrôle verte sera scellée au réservoir et une attestation de conformité sera délivrée.

Interrogée sur l'existence d'un tel réservoir, la société venderesse déclare que le complexe immobilier dénommé « RESIDENCE AMARELLE » et « RESIDENCE BIGAREAU » ne dispose **PAS d'un réservoir fixe** dont la capacité de

neuvième  
feuillet

AM.

gy.

4



stockage est égale ou supérieure à trois mille litres, tel que visé audit article.

IV) ARRETE ROYAL CONCERNANT LES CHANTIERS TEMPORAIRES OU MOBILES.-

Interrogé par le Notaire ANGENOT, instrumentant sur l'existence d'un dossier d'intervention ultérieure conformément à l'Arrêté Royal du 25 janvier 2001, concernant les chantiers temporaires ou mobiles, afférents au complexe immobilier dont fait partie l'immeuble prédécrit :

----- » a répondu de manière affirmative ; elle déclare que ce dossier doit encore être complété pendant l'achèvement des travaux et ne peut donc pas encore être remis à la partie acquéreur. Les parties reconnaissent que ledit dossier devra être transmis ultérieurement à la partie acquéreur.

Conformément à l'Arrêté Royal du 22 mars 2006, modifiant l'Arrêté Royal du 25 janvier 2001, publié au Moniteur Belge du 12 avril 2006 et entré en vigueur le 22 avril 2006,

s'engage à remettre les dossiers d'intervention ultérieure à la partie acquéreur, dès que la réception provisoire, d'une part des parties privatives comprises dans la présente vente et d'autre part, des parties communes du susdit complexe immobilier, ou à défaut, dès que les réceptions des ouvrages auront eu lieu.

V) INSTALLATION ELECTRIQUE.-

La société venderesse déclare que l'appartement compris dans la présente vente est une unité d'habitation dans le sens de l'article 276 bis du Règlement général sur les Installations électriques du 10 mars 1981, dont l'installation électrique devra faire l'objet d'un contrôle complet prévu par ledit règlement préalablement à la mise en service de l'installation. L'attention de la partie acquéreur est attirée sur le fait que, conformément à l'article 271 du Règlement général, l'installation doit faire l'objet d'un nouveau contrôle par un organisme agréé, dans les 25 ans à dater du susdit contrôle. Lors de la réception provisoire des parties privatives comprises dans la présente vente,

-----, s'engage à remettre à la partie acquéreur, un exemplaire du procès-verbal de contrôle de cette installation électrique.

VI) Permis de location.-

Les parties déclarent être informées sur les dispositions du Code Wallon du Logement en matière de permis de location et détecteur d'incendie et en

particulier sur l'exigence d'un permis de location, régie aux articles 9 à 13 Bis, à obtenir auprès du Collège Communal, pour certaines catégories de logement.

VII) Détecteur d'incendie.-

La partie acquéreur est informée de l'obligation légale (article 4 Bis du Code du Logement) d'équiper l'immeuble objet des présentes, d'un ou plusieurs détecteurs d'incendie en parfait état de fonctionnement.

LOI BREYNE.-

La présente vente a lieu en outre sous le régime de la Loi réglementant la construction d'habitations et la vente d'habitations à construire ou en voie de construction, communément appelée « LOI BREYNE », datées du 9 juillet 1971 et du 3 mai 1993.

Les parties Nous ont requis d'acter ce qui suit :

1° La partie acquéreur Nous a déclaré être en possession depuis plus de quinze jours :

- D'une copie de l'acte de base, de l'acte de base modificatif, du permis d'urbanisme et de ses annexes, des plans d'architecte et du cahier spécial des charges signés par un architecte autorisé à exercer cette profession en Belgique ;
- Des conditions de base des aides publiques régionales au logement, dont les parties déclarent connaître l'existence ; celles-ci sont restées annexées au compromis de vente.

2° Que la partie acquéreur a une parfaite connaissance :

- a) Depuis plus de quinze jours des données et documents repris à l'article 7 de la dite Loi Breyne ;
- b) **QUE LA PARTIE ACQUEREUR A LE DROIT D'INVOQUER LA NULLITE DE LA CONVENTION OU D'UNE CLAUSE CONTRAIRE A LA LOI, EN CAS DE NON RESPECT DES DISPOSITIONS DES ARTICLES 7 (SEPT) et 12 (DOUZE) DE LA LOI DU NEUF JUILLET MIL NEUF CENT SEPTANTE ET UN MODIFIEE PAR LA LOI DU TROIS MAI MIL NEUF CENT NONANTE-TROIS OU DES DISPOSITIONS PRISES EN VERTU DE CES ARTICLES, DONT LE TEXTE DOIT ÊTRE REPRIS INTEGRALEMENT DANS LE CONTRAT.**

3° Qu'après vérification par le Notaire ANGENOT, instrumentant, toutes les prescriptions des articles 7 et 12 susvantes, textuellement reprises au compromis de vente, ont été respectées.

Toutefois, le Notaire ANGENOT, instrumentant attire spécialement l'attention des parties :

- sur une erreur matérielle dans la convention de vente intervenue entre les parties, à savoir :

dixième  
feuillet

MR

g.f.

A



dans le premier paragraphe de l'article 5 - Réception provisoire des parties privatives - sur le fait que l'entrée de jouissance de l'emplacement de parking aura lieu en même temps que celle prévue par l'appartement et la cave compris dans l'objet de la présente vente.

- Sur la dernière modification opérée auprès de la Banque de données des entrepreneurs agréés, entre la signature de la convention de vente et la signature du présent acte authentique de vente.

**Malgré cette susdite erreur matérielle dans le compromis de vente intervenu entre les parties ET la susdite précision quant à l'entrée de jouissance de l'emplacement de parking compris dans l'objet de la présente vente et sur la modification récente opérée auprès de la Banque de données des entrepreneurs agréés, les parties Nous ont requis de recevoir cet acte de vente.**

**Arbitrage des réclamations en cours de chantier.-**

Tous litiges techniques concernant des travaux visés aux présentes peuvent, à la demande d'une des parties, être portés devant la Commission Conciliation Construction, Espace Jacquemotte, rue Haute 139 à 1000 Bruxelles.

Une fois, la Commission informée du litige, les parties ainsi que les tiers auxquels la partie venderesse a fait appel en vue de la réalisation de l'ouvrage, qui ont accepté la présente clause d'attribution de compétence à la Commission, ne peuvent plus se soustraire à la compétence de celle-ci.

La Commission peut désigner un expert-conciliateur éventuellement assisté d'un sapiteur, qui intervient conformément au Règlement de la Commission.

Ledit expert assiste les parties en se basant sur ses connaissances techniques et s'efforce en premier lieu de les concilier.

En cas de non-conciliation, l'expert-conciliateur rédige un rapport technique motivé, qui lie les parties. Les parties reconnaissent être en possession d'un exemplaire du règlement et y adhèrent sans rien excepter.

Tous différends, en dehors de ceux dont la Commission Conciliation Construction serait saisie, pouvant surgir à l'occasion de l'exécution ou de l'interprétation des présentes, seront tranchés définitivement suivant le règlement du Centre Belge de l'Arbitrage et de la Médiation (CEPANI) par un arbitre nommé conformément à ce règlement.

**Cahier des charges - Entrepreneur enregistré.-**

Les travaux de construction seront réalisés, dans les règles de l'art, sous la surveillance de l'architecte et conformément aux plans et cahier des charges.

Bien que la partie acquéreur n'ait pas à connaître des sous-traitants et autres cocontractants du promoteur, il est précisé que ces documents constituent une note de synthèse de ceux existant contractuellement entre le promoteur et la ou les entreprise(s) chargée(s) par le promoteur de l'essentiel des travaux de constructions (notamment hors parachèvement et hors équipements de cuisine), sur base de cahiers de charges complets établis par l'architecte précité.

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

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

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

**Cautionnement.-**

Le promoteur déclare répondre, relativement à la nature et à l'importance des travaux dont elle est chargée, aux conditions de l'arrêté-loi du 20 mars 1991, organisant l'agrément des entrepreneurs et être un entrepreneur agréé: en catégorie (classe) : C(3), C1 (3), D10 (2), D22 (2), D5 (4), D8 (2), D1 (5), D(5), D24 (1) G(2), E1 (5) et E (5).

Le promoteur Nous a produit pour être joint au présent acte, une copie certifiée conforme de l'avis émis sous la Caisse des Dépôts et Consignations (Cautionnement Collectif des travaux Publics et Privés - Société agréée par le Ministère des Finances) délivré le 15 juin 2009, confirmant la constitution d'un

onzième  
feuillet

AK

g f.

4

cautionnement d'un montant de CINQ MILLE HUIT CENT CINQUANTE EUROS (5.850,00 EUR).

Cette garantie sera libérée à concurrence de moitié à la réception provisoire et de moitié à la réception définitive (des parties privatives).

Les parties déclarent expressément que cette garantie satisfait aux prescrits de l'article 12 de la loi du 9 juillet 1971, dite « Loi Breyne », modifiée par la loi du 3 mai 1993 et que l'article 13 de ladite loi n'est pas d'application.

**Début des travaux et délais d'exécution.-**

Les travaux de construction du complexe immobilier dont l'immeuble vendu fait partie, sont entamés depuis le **1<sup>er</sup> avril 2008**.

Les parties privatives vendues et les parties communes assurant l'habitabilité normale de ces parties privatives, seront construites, de façon à mettre l'immeuble vendu en état d'être reçu provisoirement, dans un délai de **DEUX CENT QUATRE-VINGTS (280) jours ouvrables** à compter du **1er avril 2008**.

Il est expressément précisé que le délai convenu a été établi en prenant en considération l'existence d'un sous-sol adéquat et l'absence de nappe phréatique ou de source. Pourront être sujets à une prolongation du délai annoncé sur base de justificatif en jours ouvrables, sauf stipulation contraire au devis, par exemple, les éléments suivants :

- les travaux de bris de roche ; les fondations qui seraient exigées par un sol porteur de résistance anormale par rapport à celui ayant été estimé en préalable par le bureau d'ingénieur et suivant les essais de sol ; les travaux de renforcement d'étanchéité, de drainage ou de pompage continu qui seraient exigés par la présence d'une nappe phréatique ou d'une source ; les études de techniques spéciales (conditionnement, structures spéciales) qui en résulteraient ; tous autres travaux résultant d'une situation exceptionnelle et imprévisible lors des études.

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

De même, si la partie acquéreur commande des travaux supplémentaires en cours d'exécution de la convention, le

promoteur se réserve le droit d'exiger une prorogation du délai initialement prévu. Cette prorogation fera l'objet d'un écrit distinct.

Lorsque, par ordre ou par le fait de la partie acquéreur, l'exécution du marché est interrompue pour une période d'au moins quinze (15) jours calendrier, une avance sur la tranche en cours, à concurrence de la valeur des travaux exécutés, est due au promoteur.

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

Ne sont PAS considérés comme jours ouvrables :

- Les jours pendant lesquels les intempéries ont eu, directement ou indirectement, pour effet de rendre le travail impossible pendant quatre heures au moins ;
- les samedis, dimanches et jours fériés légaux ;
- les jours de vacances annuelles payées ;
- les jours de congés compensatoires conventionnels du bâtiment.

#### Pénalités pour retard.-

A défaut de livraison de la partie privative en état d'habitabilité dans le délais fixé, et sauf cas de force majeure et cas fortuit, la partie acquéreur aura droit à des dommages et intérêts pour retard correspondant à un loyer normal des biens achevés, soit **QUINZE EUROS (15,00 EUR)** par jour, cette indemnité couvrant également tout autre préjudice subi.

Ces dommages et intérêts ne seront dus, à l'exclusion de tous autres, que pour la période postérieure à une mise en demeure par lettre recommandée adressée à :

». La partie acquéreur ne pourra en aucun cas demander la résolution de la présente convention pour cause de retard dans la livraison de l'immeuble.

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

#### RECEPTION DES TRAVAUX.-

##### Réceptions Provisoire et Définitive.-

##### a) Réception provisoire des parties privatives.-

Pour rendre la réception provisoire possible, les travaux privatifs dans l'immeuble vendu, doivent dans leur ensemble, être terminés, nonobstant des imperfections mineures réparables durant le délai de garantie, et

douzième  
feuillet

11  
g.g.  
4

l'immeuble vendu doit être en état d'être utilisé conformément à sa destination.

Le promoteur demande cette réception provisoire par écrit en invitant, par lettre recommandée à la poste, la partie acquéreur d'y procéder dans un délai de quinze (15) jours calendrier suivant la date d'envoi de cette demande. Les travaux sont présumés être en état de réception provisoire, jusqu'à preuve du contraire, à la date d'achèvement qu'a indiquée le promoteur dans la demande de réception.

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

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

La réception provisoire du bien immeuble vendu sera effectuée contradictoirement entre la partie acquéreur et le promoteur, en présence de l'architecte. Seul un acte écrit et contradictoire des parties fera la preuve de la réception provisoire de l'ouvrage.

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

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

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

- soit admettre les motifs du refus et demander à nouveau la réception après avoir procédé aux travaux de réfection demandés ;

- soit solliciter, à l'amiable ou à défaut en justice, la nomination d'un expert chargé de constater la réalité ou l'inexistence des motifs du refus de réception et de fixer le coût éventuel des travaux de réfection.

Toutefois, sauf preuve contraire, si la partie acquéreur occupe ou utilise l'immeuble vendu avant la réception provisoire, elle est présumée avoir accepté

tacitement cette réception provisoire : la prise de possession vaut réception provisoire:

Est considéré comme utilisant l'immeuble vendu, la partie acquéreur qui fait exécuter des travaux (notamment décoratifs) dans les parties privatives par des corps de métier autres que ceux choisis par la société venderesse ou sans l'accord exprès de celle-ci.

Si la partie acquéreur laisse sans suite, la requête écrite du promoteur d'effectuer la réception dans le délai de quinze (15) jours déterminé ci-dessus, le promoteur la sommera par exploit d'huissier et la partie acquéreur sera présumée accepter la réception provisoire, sans remarques, si dans les quinze (15) jours calendrier qui suivent cette sommation, elle omet de comparaître à la date fixée dans cet exploit, aux fins de réception.

b) Réception définitive des parties privatives.-

La réception définitive des parties privatives aura lieu au plus tôt, UN AN après la date de leur réception provisoire.

Le promoteur demande cette réception définitive par écrit en invitant, par lettre recommandée à la poste, la partie acquéreur d'y procéder dans un délai de quinze (15) jours calendrier suivant la date d'envoi de cette demande.

La réception définitive de l'immeuble vendu sera effectuée contradictoirement entre la partie acquéreur et le promoteur, en présence de l'architecte. Seul un acte écrit et contradictoire des parties fera la preuve de la réception définitive de l'ouvrage.

Le refus éventuel de la partie acquéreur de procéder à la réception définitive devra être notifié, avec ses motifs, par une lettre recommandée à la Poste et adressée au promoteur avant l'expiration du délai de quinze (15) jours suivant l'envoi par ce dernier de la demande de réception.

Le refus éventuel de la partie acquéreur d'accepter la réception définitive devra être notifié, avec ses motifs, par une lettre recommandée à la poste et adressée au promoteur dans les huit (8) jours calendrier qui suivent la date de la réception définitive.

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

- soit admettre les motifs du refus et demander à nouveau la réception après avoir procédé aux travaux de réfection demandés ;

- soit solliciter, à l'amiable ou à défaut en justice, la nomination d'un expert chargé de constater la

treizième  
feuillet

gy.

Mr.

A

d  
p  
d  
l  
d  
r  
  
a  
p  
E  
  
p  
f  
a  
C  
d  
  
é  
m  
c  
  
s  
d  
  
ou  
ce  
  
ré  
Le  
e)  
ré  
  
Co  
su  
de  
rè  
(C  
ac  
ré

réalité ou l'inexistence des motifs du refus de réception et de fixer le coût éventuel des travaux de réfection.

Si la partie acquéreur laisse sans suite la requête écrite du promoteur d'effectuer la réception dans le délai de quinze (15) jours déterminé ci-dessus, le promoteur la sommera par exploit d'huissier et la partie acquéreur sera présumée accepter la réception définitive, si dans les quinze (15) jours calendrier qui suivent cette sommation, elle omet de comparaître à la date fixée dans cet exploit, aux fins de réception.

est en droit de réclamer une indemnité de pénalité de QUINZE EUROS (15,00 EUR) par jour de retard, en cas de refus injustifié de la part de la partie acquéreur, d'accepter cette réception définitive.

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

Conformément à l'article 9 de la loi du 9 juillet 1971, la réception définitive des parties privatives ne peut avoir lieu qu'après réception définitive des parties communes, y compris les accès, de telle sorte qu'une habitabilité normale soit assurée. Il est convenu entre les parties que la non exécution des travaux de peinture dans les cages d'escaliers n'empêche pas une habitabilité normale du bien, et de ce fait, la réception définitive des parties privatives. Il est précisé que le procès-verbal de réception définitive pourra cependant encore contenir quelques remarques minimales ou quelques points à surveiller.

c) Réception provisoire des parties communes.-

La réception provisoire des parties communes sera effectuée contradictoirement, conformément aux dispositions légales en vigueur.

d) Réception définitive des parties communes.-

La réception définitive des parties communes aura lieu UN AN après leur réception provisoire.

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

e) Obligations pendant le délai de garantie.-

Au cours du délai de garantie s'écoulant entre la réception provisoire et la réception définitive, le promoteur est tenu, outre les mises au point signalées lors de la réception provisoire, sans préjudice des articles 1792 et 2270 du Code Civil, à remédier à ses frais et risques (en dépit de son recours éventuel contre ses sous-traitants ou autres cocontractants que la partie acquéreur

ne connaît pas) à tous les désordres qui surviendraient ou seraient constatés à l'usage, pour autant qu'il en ait été informé par écrit et avant la date d'expiration de ladite période de garantie.

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

#### Responsabilité du Promoteur.-

» 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 la Société

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

#### Exécution et modification des travaux privés.-

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

Pour être valables, les communications entre la partie acquéreur et le promoteur relatives à l'exécution des travaux et de la présente convention devront être faites par écrit. Le promoteur peut toutefois apporter la preuve des modifications éventuellement ordonnées par la partie acquéreur, par toutes autres voies de droit.

Les travaux commandés par la partie acquéreur sont exécutés pour compte du promoteur sous sa responsabilité. La partie acquéreur n'est pas autorisée à se charger elle-même, ni à charger un tiers de l'exécution de tout ou partie des travaux prévus, ni à renoncer en tout ou en partie à l'exécution de ces travaux. En cas de suppression d'un poste, moyennant accord exprès et préalable du promoteur, celui-ci sera porté au crédit à raison de septante-cinq pour cent (75 %) de sa valeur.

Nonobstant ce qui précède, des modifications mineures au programme initial de travaux peuvent être convenues entre parties, moyennant accord écrit préalable

déterminant notamment l'incidence quant au prix et quant au délai d'exécution.

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

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

Le prix des travaux supplémentaires et/ou le surcoût des modifications est payable intégralement en sus à l'échéance de la tranche contractuelle en cours, sauf dérogation expresse préalable.

**Modification des fournitures de parachèvement.-**

Les budgets mentionnés au cahier des charges annexé pour certains équipements et matériaux de parachèvement déterminent les prix inclus dans le prix total mentionné.

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

Ces postes feront l'objet de décomptes, en plus ou en moins, payables à la réception provisoire, selon que les prix des fournitures choisies par la partie acquéreur sont supérieurs ou inférieurs aux budgets mentionnés, sans toutefois que les réductions ainsi consenties ne puissent excéder un total forfaitaire de dix pour cent (10 %) du budget défini au cahier des charges annexés, indépendamment de la valeur réelle des fournitures mises en oeuvre et sélectionnées par la partie acquéreur.

Si ces prix dépassent de manière importante les budgets fixés, le promoteur pourra demander versement d'acomptes complémentaires à due concurrence.

Si la partie acquéreur devait choisir des matériaux et équipements qui ne sont pas de stock et/ou qui ne sont pas livrables en date utile compte tenu du planning de chantier, les points repris aux deux points précédents (au choix du promoteur) seront de stricte application.

Pour des raisons de bonne coordination et de bonne finition des travaux, tous les travaux de parachèvement prévus ainsi que toutes les acquisitions de fournitures et matériaux seront faites à l'intervention exclusive de la

Visites de chantier.-

Pour des raisons de sécurité, de couvertures d'assurances et de maintien des relations de bonne entente, l'accès au chantier par la partie acquéreur ou par son délégué ne sera autorisé que si elle est accompagnée d'un délégué du promoteur, après avoir pris rendez-vous et ce, à l'occasion de l'exigibilité d'une tranche des travaux de construction dont question ci-dessus.

La partie acquéreur effectue ce droit de visite à ses seuls risques et périls, sans qu'elle puisse exercer aucun recours, de quelque chef que ce soit, contre le promoteur, l'architecte ou l'entrepreneur, en cas de survenance d'accident.

La partie acquéreur n'a, en outre, pas qualité pour - et s'interdit de - donner directement des instructions aux différents intervenants sur chantier. Toute observation éventuelle devra être notifiée exclusivement au promoteur et à l'architecte.

PRIX.

Le Notaire Jean-Luc ANGENOT, instrumentant, ayant donné lecture des dispositions édictées par l'article 203 du Code des Droits d'Enregistrement, visant la répression des dissimulations, les parties de part et d'autre déclarent que la présente vente est consentie et acceptée pour et moyennant le prix

Ce prix s'applique :

- a) aux quotités du terrain vendu, à concurrence
- b) au coût, HORS Taxe sur la Valeur Ajoutée, des constructions entièrement parachevées conformément au cahier des charges annexé à l'acte de base et à la convention intervenue entre les parties, à concurrence de

Le prix des constructions s'entend avec les finitions suivantes :

- Le placement d'un lave-mains dans le water-closet ;
- La fourniture et la pose d'un pack électro de cuisine d'une valeur maximale
- La fourniture et la pose d'un quick-step dans les deux chambres à coucher ;

M.

g.g.

4

- Le remplacement de la baignoire par un tube de douche de nonante centimètres et de forme carrée ;
- Le carrelage de l'entièreté du mur de la salle de bain sur une hauteur de plus ou moins deux mètres (en fonction du choix du carrelage).

Les parties déclarent que le prix dont question ci-dessus est ferme et définitif, ce qui correspond à un taux révisable de zéro pour cent (0 %).

Remarque : Ne sont toutefois PAS compris dans le prix de vente ci-dessus et sont à charge de la partie acquéreur, les frais d'acte authentique de vente, sa participation dans les frais de l'acte de base, toutes taxes auxquelles donneront lieu les travaux de construction et de parachèvement, quels que soient leur taux et les modalités de leur perception, la taxe communale de bâtisse éventuelle, les frais de raccordement à l'eau, à l'électricité, à la téléphonie, à la télédistribution et à d'autres énergies, ainsi que la location des compteurs d'eau, gaz et électricité.

Le raccordement à l'égout public ainsi que les raccordements de l'eau, de l'électricité, non compris dans le prix, seront réalisés par la société venderesse, sur base de présentation des coûts réels, au moment de l'exécution.

#### MODALITES DE PAIEMENT DU PRIX.-

Ce prix total est stipulé payable et exigible de la manière suivante, ce à quoi la partie acquéreur s'engage expressément, y obligeant ses ayants droit et ayants cause solidairement et indivisiblement entre eux :

- a) A la signature du présent acte authentique de vente :
- le paiement intégral des quotités de terrain,

- Et pour les constructions :

\_\_\_\_\_ TAXE SUR LA VALEUR AJOUTEE, étant donné que l'état actuel d'avancement des travaux est au stade suivant : les travaux de mise sous toit de la « RESIDENCE BIGARREAU » ont été réalisés, soit septante pour cent (70,00 %), ainsi qu'il en est justifié par une attestation de Monsieur l'Architecte Laurent GODIN, de la Société « LIGNES architectes », en date du 22 juin 2009, qui est restée annexée à l'acte de vente par la \_\_\_\_\_ : et dont une copie certifiée conforme restera ci-annexée.

seizième  
feuillet

dh,

gg. 1