

CAHIER DES CHARGES PARTICULIER

relatif à la vente des appartements et autres locaux faisant partie du complexe immobilier édifié par la Société Anonyme ENTREPRISES AMELINCKX, à Herstal, rue Hayeneux (Esplanade de la Paix - Bloc I).

N.B.- Dans le présent cahier des charges, la société venderesse, Société Anonyme ENTREPRISES AMELINCKX, sera dénommée invariablement "AMELINCKX" et les acheteurs d'appartements et autres locaux privatifs "l'ACHETEUR".

ARTICLE 1.-

La superficie du terrain indiquée dans l'acte de base reçu par Maître Maurice HAMAL, Notaire à Herstal, le 7 janvier 1966 et s'élevant, pour le Bloc I précité, à 2.600 mètres carrés, n'est pas garantie, même si la différence excède un/vingtième, la différence faisant profit ou perte pour l'ACHETEUR, sans répétition de part ni d'autre.

Servitudes : Le bien est vendu dans son état actuel d'achèvement avec toutes les servitudes actives et passives pouvant l'avantager ou le grever, sauf aux acquéreurs à faire valoir les unes à leur profit et à se défendre des autres à leurs frais, risques et périls, sans intervention de AMELINCKX, ni recours contre elle.

L'ACHETEUR supportera à partir de ce jour, toutes les charges qui pourraient être mises sur le bien vendu. Il en aura la jouissance et la libre disposition après le paiement intégral du prix d'acquisition.

ARTICLE 2.-

La société venderesse, entreprise de construction, a été agréée par Arrêté Ministériel du 23 octobre 1968, dans la Classe 8, Catégorie D des Entrepreneurs, sous le numéro 8.689. Elle a constitué, conformément aux dispositions légales et réglementaires en la matière, un cautionnement à la Caisse de Dépôts et Consignations, dont le montant n'est pas inférieur à cinq pour cent du prix des constructions fixé à l'acte de vente authentique, diminué des frais, droits et honoraires, évalués forfaitairement à vingt pour cent de ce même prix.

Le cautionnement sera libéré en deux phases distinctes, par mainlevée donnée par l'ACHETEUR à la Caisse de Dépôts et Consignations, dans les quinze jours de la demande qui lui en est faite par AMELINCKX :

- première phase : cinquante pour cent à la réception provisoire des parties privatives et avant la prise de possession;

- seconde phase : cinquante pour cent à la réception définitive.

Premier
feuillet double

A l'expiration de ce délai de quinze jours, AMELINCKX a droit, à titre d'indemnité due par l'ACHETEUR, à un intérêt, au taux légal, sur le montant du cautionnement dont il n'a pas été donné mainlevée. Passé un délai de trois mois à compter de la demande, l'ACHETEUR devra en outre, par application de l'article 1152 du Code Civil, payer des dommages et intérêts forfaitaires à AMELINCKX, de :

- a) Vingt mille francs (20.000,-) pour un appartement à une chambre à coucher.
- b) Vingt-cinq mille francs (25.000,-) pour un appartement à deux chambres à coucher.
- c) Trente mille francs (30.000,-) pour un appartement à trois ou quatre chambres à coucher
- d) Quinze mille francs (15.000,-) pour un studio.

Ces dommages et intérêts seront dûs automatiquement sans aucune mise en demeure préalable.

ARTICLE 3.- RECEPTION DES TRAVAUX.

A) Réception des parties privatives.

a) La réception des parties privatives comprend une réception provisoire ainsi qu'une réception définitive. Chaque réception fait l'objet d'un procès-verbal signé par les parties, sauf dérogations prévues ci-après sous f) et g).

La réception définitive de l'appartement ou du studio ne peut avoir lieu qu'après qu'il se soit écoulé un an depuis la réception provisoire et pour autant qu'il ait déjà été procédé à la réception définitive des parties communes, y compris les accès, de telle sorte qu'une habitabilité normale soit assurée.

b) La réception provisoire n'a pas pour but uniquement de constater la fin des travaux; elle couvre les vices qui sont apparents au moment de cette réception.

c) Les délais de garantie, y compris celui prévu par les articles 1792 et 2270 du Code Civil commencent à courir à partir de la réception provisoire.

d) AMELINCKX invitera l'ACHETEUR à procéder à la réception provisoire ou définitive suivant le cas.

e) Le refus de réception par l'ACHETEUR est notifié endéans les cinq jours et avant toute prise de possession, avec ses motifs, par une lettre recommandée à la poste et adressée à AMELINCKX.

f) Toutefois, et sauf preuve contraire, l'ACHETEUR qui occupe ou qui utilise le bien, est présumé en accepter tacitement la réception provisoire.

g) L'ACHETEUR est présumé agréer les travaux, provisoirement ou définitivement selon le cas, s'il a laissé sans suite, la requête écrite de AMELINCKX, d'effectuer la réception à une date déterminée et si, dans les quinze jours qui suivent la sommation que AMELINCKX lui en aura faite par exploit d'huissier, il a omis de comparaître, à la date fixée dans cet exploit, aux fins de réception. Les

frais de sommation, du constat et de la signification seront à la charge de l'ACHETEUR.

h) Ne peuvent faire obstacle à la réception provisoire :

- les retouches éventuelles à exécuter aux peintures, enduits, plafonnages, tapissage, carrelage, parquets, etc...;
- les essais à effectuer aux ascenseurs et installations de chauffage;
- les menus travaux encore à exécuter..

i) A défaut d'accord des parties sur la réception des travaux, le litige sera soumis à l'arbitrage d'un expert désigné de commun accord par les parties ou, à défaut d'accord, par le Président du Tribunal de Bruxelles compétent, saisi à la requête de la partie la plus diligente.

L'expert devra rendre sa sentence dans un délai de trente jours à dater de sa désignation. S'il ne le peut, il pourra être pourvu à son remplacement. Les frais et honoraires de l'expert sont toujours à partager par moitié entre AMELINCKX et l'ACHETEUR. La sentence de l'expert sera rendue en dernier ressort.

B) Réception des parties communes.

La réception des parties communes comprendra une réception provisoire ainsi qu'une réception définitive.

La réception provisoire n'a pas pour but uniquement de constater la fin des travaux, mais elle couvre également tous les vices qui sont apparents au moment de la réception provisoire.

Etant donné que l'immeuble entre en communauté à partir du moment où vingt-cinq pour cent des quotités ont été réceptionnées provisoirement, le gérant devra convoquer, endéans le mois suivant l'entrée en communauté, une assemblée générale qui aura lieu au plus tard trente jours à dater de l'envoi de la convocation.

La convocation doit mentionner, à l'ordre du jour, la désignation d'un mandataire chargé de procéder, au nom de la communauté, à la réception des parties communes de l'immeuble; ce mandataire étant obligé de désigner un expert qui l'assistera à cette fin.

Le mandat attribué à ces deux personnes doit être irrévocable, sauf pour des motifs graves.

A défaut par le gérant de convoquer cette assemblée générale, l'entrepreneur aura le droit de convoquer l'assemblée générale uniquement aux fins de faire désigner le mandataire de la communauté.

Le mandataire sera désigné à la majorité simple des présences, l'assemblée générale émettant un vote valable quel que soit le nombre de quotités représentées.

Dans un délai de trente jours à dater de sa nomination, le mandataire devra avertir l'entrepreneur, par

Second
feuille double.

lettre recommandée, de sa désignation et lui donner l'identité de l'expert qui l'assistera pour la réception des parties communes.

Dans un délai de quinze jours, après que l'entrepreneur ait informé par lettre recommandée le gérant de l'immeuble, de ce que les parties communes sont en état d'être réceptionnées, il sera procédé contradictoirement à la réception provisoire ou définitive, consignée dans un procès-verbal de réception dans lequel chaque refus de réceptionner devra être détaillé de manière circonstanciée.

En cas de désaccord entre parties, le différend sera porté devant un arbitre désigné à l'amiable.

Si aucun accord n'intervient concernant la désignation de l'arbitre, ce dernier sera désigné par le Président du Tribunal de Bruxelles compétent et ceci, à la requête de la partie la plus diligente.

L'arbitre devra, dans les trente jours de sa désignation, rendre la sentence.

Au cas où celà lui serait impossible, son remplacement peut être prévu. Les frais et honoraires de l'arbitre seront toujours supportés par moitié par chacune des parties. La sentence de l'arbitre sera rendue en dernier ressort.

Si le mandataire désigné omet de comparaître dans un délai de quinze jours à dater de la signification d'un exploit d'huissier requérant sa présence à la réception provisoire ou définitive selon le cas, le Tribunal de Bruxelles compétent statue sur la réception à la demande de la partie la plus diligente.

Au cas où l'expert désigné pour la communauté refuse ou se trouve dans l'impossibilité de comparaître, il sera pourvu à son remplacement dans les dix jours. Dans le cas de non remplacement dans le même délai, la réception se fera par le mandataire seul. Les frais de la sommation, du constat et de la signification sont à charge de la communauté.

ARTICLE 4.-

A défaut de livraison de la partie privative en état d'habitabilité dans le délai fixé, et sauf cas de force majeure et cas fortuit, l'ACHETEUR aura droit à des dommages et intérêts pour retard, fixés forfaitairement à un/douzième de cinq pour cent du prix net de l'appartement, par mois entier de retard.

Ces dommages et intérêts ne seront dûs, à l'exclusion de tous autres, qu'à partir d'une mise en demeure par lettre recommandée adressée à AMELINGKX. L'ACHETEUR ne pourra en aucun cas demander la résolution de la convention pour cause de retard dans la livraison de son bien.

L'invitation de procéder à la réception provisoire

arrête la déduction des dommages et intérêts.

ARTICLE 5.-

L'ACHETEUR sera, par le seul fait des présentes, subrogé dans les droits et obligations résultant de l'acte de base et de ses compléments, du règlement général de copropriété et du présent cahier des charges; toute stipulation conventionnelle qui serait contraire aux dispositions de la loi du 9 juillet 1971 ou de l'Arrêté Royal d'application du 21 octobre 1971, est considérée par les parties contractantes comme nulle et non avenue.

ARTICLE 6.-

En cas de résolution ou de résiliation du contrat aux torts et griefs de l'ACHETEUR, ce dernier sera tenu de rembourser à AMELINCKX tous les frais, droits et honoraires, taxes et amendes que cette dernière justifiera avoir payés.

En outre, par application de l'article 1152 du Code Civil, l'ACHETEUR sera tenu de payer de plein droit et sans mise en demeure préalable, une indemnité forfaitaire et irréductible de dix pour cent du montant total repris à l'acte authentique de vente et représentant pour AMELINCKX le bénéfice espéré. Dans pareil cas, le cautionnement sera automatiquement libéré sans porter atteinte aux dommages et intérêts forfaitaires visés à l'article 2 ci-dessus.

ARTICLE 7.-

L'ACHETEUR s'interdit d'aliéner le bien acquis avant le paiement intégral du prix de vente et d'entreprise; il ne pourra l'hypothéquer avant ces paiements sans l'accord d'AMELINCKX.

Si l'ACHETEUR souscrit un emprunt, les sommes empruntées jusqu'à concurrence du solde resté dû, devront faire l'objet d'une délégation irrévocable en faveur d'AMELINCKX et, dans ce cas, l'ACHETEUR s'engage à prendre toutes dispositions utiles pour rendre cette délégation opposable à son créancier.

Tous frais résultant de la non exécution de ses engagements sont à charge de l'ACHETEUR.

Tous frais afférents à une inscription conventionnelle ou à une inscription d'office seront à charge exclusive de l'ACHETEUR.

Toutes cessions de rang ou mainlevées hypothécaires seront signées au siège social ou administratif d'AMELINCKX aux frais de l'ACHETEUR, qui supportera également les frais éventuels de la passation de l'acte dans un autre lieu.

ARTICLE 8.-

Ne sont pas compris dans le prix total repris à l'acte authentique, les frais afférents au pré-chauffage, l'intervention dans et les raccordements à l'antenne télévision/radio et les compteurs privatifs gaz, eau et électricité, conformément aux documents susindiqués.

Sont également exclus les éventuels travaux supplémentaires commandés par l'ACHETEUR.

Tous travaux qui seraient imposés par les Pouvoirs Publics après la signature du compromis de vente, seront à la charge de l'ACHETEUR.

ARTICLE 9.- CONDITIONS DE L'AUTORISATION DE BATIR.

Le permis de bâtir du présent complexe immobilier a été délivré par le Collège Echevinal de la Commune de Herstal, le 11 janvier 1965, sous le numéro 291 - Dossier de 1964.

Ce permis a été délivré sous les conditions suivantes :

A) Conditions reprises dans l'Arrêté d'autorisation du Collège Echevinal de Herstal :

- " 1) Demander l'alignement et le niveau préalablement à l'ouverture du chantier;
- " 2) Se conformer aux conditions particulières de l'Administration Communale de Herstal, dont un exemplaire restera annexé au présent;
- " 3) Se conformer aux prescriptions générales et particulières de l'Administration des Routes du 4 novembre 1964, dont un exemplaire restera annexé au présent;
- " 4) Laisser subsister dans l'avenir la pompe vide-cave automatique (à dédoubler par mesure de sécurité) prévue aux plans;
- " 5) Pourvoir le local "Chaufferie" d'une installation de pompage autonome semblable à celle prévue au troisième sous-sol;
- " 6) Si l'installation de chauffage comporte des citernes à mazout, isoler parfaitement celles-ci pour éviter toute fuite vers les pompes et le réseau d'égoûts. De toute façon, prévoir dans la salle "Chaufferie" un séparateur d'huile à l'amont du puisard des pompes."

B) Conditions particulières de l'Administration Communale de Herstal, telles qu'elles ont été arrêtées par le Conseil Communal, en séance du 1er mars 1965, suivant convention entre AMELINCKX, de première part, et la Commune de Herstal, de seconde part:

- " 1) La nommée de première part déclare affecter à usage public la surface supérieure de la terrasse longeant les façades principales des immeubles qu'elle construit sur la propriété qu'elle a acquise de la Commune de Herstal, le 20 novembre 1964.
- " 2) Pour atteindre ce but, la nommée de première part, qui conservera la propriété et l'entretien du gros oeuvre dont elle assumera l'entière responsabilité au point de vue stabilité et résistance dans la mesure où les normes qu'elle aura fixées seront respectées, cède sans restriction à la nommée de seconde part l'exploitation et l'administration de toute la surface supérieure de ces terrasses.
- " 3) La nommée de seconde part aura la charge de construire et d'entretenir le revêtement superficiel, y com-

" pris l'étanchéité et les garde-corps qu'elle jugera nécessaires. Elle assurera également l'évacuation des
" eaux de pluie à partir des embouchures qui seront aménagées par la nommée de première part dans le fond de la
" corniche de la terrasse.

" 4) Chacune des deux parties continuera à assumer l'entière responsabilité des travaux qu'elle aura exécutés
" et en assurera leur bonne conservation. Les dégâts dans la partie de l'ouvrage placée sous la responsabilité d'
" une partie, résultant de travaux subséquents entrepris par l'autre partie ou d'une carence d'entretien de cette
" dernière, seront réparés aux frais du coupable.

" 5) La nommée de première part s'oblige à céder gratuitement, dès son achèvement, à la nommée de seconde
" part, le gros oeuvre d'une superficie de 360 mètres carrés à prendre au niveau de la terrasse à l'extrémité nord
" est du bloc érigé parallèlement à la rue Hayeneux. Cette cession comprendra également la fourniture et la pose
" des tuyauteries d'attente pour radiateurs et eaux alimentaires.

" 6) En outre, à côté de la surface cédée à l'article précédent, contre le pignon de ce bloc, la nommée de
" première part prolongera la terrasse prévue en 1) d'une surface minimum de 200 mètres carrés. A l'exception du
" fait que ce prolongement de terrasse qui présentera une capacité minimum de surcharge de 350 kilos/m² et une
" pente de 2%, sera réservé à l'usage privé de la nommée de seconde part, il bénéficiera du même statut que ce
" lui précisé ci-avant pour la terrasse à usage public. Les paragraphes 2, 3 et 4 restent d'application en ce
" qui concerne la terrasse prévue à ce paragraphe 6."

La convention signée entre la Commune de Herstal et AMELINCKX le 21 février 1964, relative à l'acquisition par cette dernière du terrain sur lequel devait être édifié notamment le complexe immobilier Bloc I précité, stipulait qu'AMELINCKX s'engageait à ériger sur la parcelle en cause des constructions conformes aux prescriptions qui lui seront notifiées par les différentes autorités compétentes, mais comprenant un minimum de six cents appartements et que les travaux débiteraient dans les vingt mois qui suivront la signature de l'acte de vente.

C) Prescriptions générales et particulières de l'Administration des Routes :

L'avis de cette Administration en date du 4 novembre 1964 mentionne que le permis peut être délivré aux conditions générales édictées par l'Administration des Routes concernant les alignements et zones de recul le long des routes de l'Etat et aux conditions particulières ci-après :

" Profondeur maximale du lieu de dépôt : un mètre.

" A cet endroit, il existe un alignement décrété par Arrêté Royal du 23 mars 1850, quatrième alignement,

" correspondant aux alignements des façades actuelles et
" de l'ancien mur dont les vestiges existent encore ac-
" tuellement.

" Cependant, suivant les projets de la Commune de Hers-
" tal, un nouvel alignement est imposé - recul d'environ
" cinq mètres cinquante centimètres sur l'alignement actuel.
" La Commune se réserve ce terrain.

" L'immeuble projeté actuellement se trouve à plus de
" vingt mètres de l'alignement actuel."

ARTICLE 10.-

Les travaux de construction du complexe immobilier dont s'agit ont été commencés au début de 1965.

Les plans ont été dressés par Monsieur Jacques MIGNON-LET, demeurant à Bruxelles, Square Marguerite, 42, Architecte immatriculé à Bruxelles sous le n° 743.

Pour respecter la nouvelle réglementation concernant la protection contre l'incendie, AMELINCKX a introduit une nouvelle demande d'autorisation de bâtir le 23 octobre écoulé, et le plan d'implantation du complexe a été modifié par la création d'une rampe d'accès pour les pompiers.

En conséquence de cette modification, permis a été délivré le 12 décembre 1972, sous le numéro 203/72.

Fait à Herstal, le 18 Avril 1973.



ÉTUDE
DE
M^e JACQUES WAUCOMONT
NOTAIRE
8, PLACE CORONMEUSE, 8
HERSTAL

Du 19.....

Cahier de charges

Particulier

Omelinekx

Immeuble Herstal II

Place II