

**ESPACE MONDI**

**Conditions générales  
de vente CASCO.**

[www.espacemondi.be](http://www.espacemondi.be)

# TABLE DES MATIERES

<b>I. DEFINITION – SOLIDARITE – INDIVISIBILITE - PORTE-FORT – PRESOMPTION</b> .....	<b>4</b>
<b>II. CONDITIONS GENERALES DE LA VENTE</b> .....	<b>4</b>
1. Législation applicable – .....	4
2. Obligations des parties .....	5
3. Etat du bien - Servitudes .....	5
4. Transfert de propriété et de jouissance.....	5
5. Transfert des risques .....	5
6. Taxes et impôts .....	5
7. Charges communes de l'immeuble.....	5
8. Biens exclus de la vente .....	6
9. Assurance .....	6
10. Contrats de fourniture .....	6
11. Cotes et mesures .....	6
12. Superficie .....	6
13. Renonciation au droit d'accession .....	6
<b>III. CHANTIER</b> .....	<b>7</b>
1. Entrepreneur .....	7
2. Arbitrage des réclamations intermédiaires relatives aux parties privatives.....	7
3. Exécution et modification des travaux privatifs .....	8
3.1. Modifications à la demande du vendeur.....	8
3.2. Modifications à la demande de l'acquéreur.....	8
5. Visites de chantier .....	9
6. Dossier d'Intervention Ulérieure .....	9
<b>IV. GARANTIES ET RESPONSABILITE</b> .....	<b>9</b>
1. Délai de garantie .....	9
2. Responsabilité décennale et garantie contre les vices cachés.....	10
<b>V. DELAIS D'EXECUTION ET DE LIVRAISON</b> .....	<b>10</b>
1. Délais .....	10
<b>VI. PRIX ET MODALITES DE PAIEMENT</b> .....	<b>10</b>
1. Prix .....	10
2. Paiement du prix.....	10
3. Frais et obligations accessoires.....	11



## **I. DEFINITION – SOLIDARITE – INDIVISIBILITE – PORTE-FORT – PRESOMPTION**

Le complexe est destiné à la vente de biens privatifs, chacun de ces biens possédant une quote-part dans les parties communes.

Le présent document comprend l'ensemble des clauses et conditions générales qui régissent toute convention de vente portant sur un bien compris dans ce complexe.

Sauf stipulation contraire expresse dans le compromis de vente, chaque acquéreur, par le seul fait de la signature de ce compromis, s'oblige solidairement et indivisiblement tant pour lui, que pour ses ayants droit et ayants cause.

L'acquéreur qui déclare acquérir au nom d'un tiers sera personnellement et solidairement tenu avec ce tiers et les ayants droit de ce dernier jusqu'au moment où le tiers ou ses ayants droit aura rempli les obligations souscrites.

Le seul fait de la signature de la convention de vente entraîne la preuve que l'acquéreur a été mis au moins quinze jours avant cette signature en possession, non seulement des présentes conditions générales de vente mais également d'un exemplaire de la convention de vente, de l'acte de base, du règlement de copropriété, **du descriptif des travaux CASCO** (téléchargeable sur [www.espacemondi.be](http://www.espacemondi.be)) effectués et dont il en a pris connaissance.

La convention de vente mentionnera si elle est subordonnée par l'acheteur à la condition suspensive de l'obtention d'un financement pour un montant minimum déterminé à des conditions à préciser;

## **II. CONDITIONS GENERALES DE LA VENTE**

### **1. Législation applicable –**

**La présente vente n'est PAS soumise à la Loi Breyne dans la mesure où le vendeur s'engage à fournir pour le jour de la signature de l'acte, à l'acquéreur un lot privatif livré CASCO. Il appartient donc à chaque acquéreur, à ses frais et sous sa propre responsabilité d'en assurer l'aménagement intérieur et son habitabilité complète, selon ses propres choix, sous réserve de ce qui serait prévu au cahier des charges.**

À titre d'exemple et sans que cette liste ne soit considérée comme définitive ni exhaustive, l'acquéreur sera tenu d'effectuer les travaux suivants qui permettront à son lot privatif d'être utilisable selon sa destination prévue à l'acte de base.

Il devra donc notamment : Installer une cuisine, une pièce d'eau (salle de bain ou salle de douche), prévoir un revêtement au sol (carrelage, plancher, etc...) etc... conformément aux stipulations du cahier des charges, annexé à chaque convention de vente et téléchargeable, comme dit ci-dessus.

L'acquéreur sera tenu d'effectuer ces travaux dans un délai raisonnable après son acquisition, prendre toutes les mesures pour que les communs ne soient en rien dégradés par les corps de métiers, prendre toutes les mesures utiles et nécessaire pour que les aménagements de son lot privatif ne porte atteinte, ni à la structure du bâtiment, ni aux autres lots privatifs, ni aux parties communes. Il sera tenu d'assurer ses travaux et ses sous traitants éventuels. Le cas échéant, il répondra de son dommage.

## **2. Obligations des parties**

Le vendeur a l'obligation de livrer le lot privatif vendu à l'état CASCO, (ci-après le « Bien ») dans les conditions de qualité, et de garantie convenus au plus tard pour le jour de la signature de l'acte.

L'acquéreur aura l'obligation de prendre livraison du Bien et d'en payer le prix.

## **3. Etat du bien - Servitudes**

L'acquéreur prendra le Bien dans l'état où il se trouve au moment de la vente (livré CASCO) et dans l'état tel que repris au cahier des charges et aux conventions des parties et, tel qu'il se poursuit et comporte et ce, avec toutes les servitudes éventuelles, actives et passives, apparentes ou occultes, continues et discontinues dont ils pourraient être grevés et avantagés, sauf à l'acquéreur à profiter des unes et à se défendre des autres, le tout à ses frais, risques et périls, sans intervention du vendeur, ni recours contre lui et sans que la présente clause puisse conférer à qui que ce soit plus de droits qu'il n'en aurait, soit en vertu de la loi, soit en vertu de tous titres réguliers et non prescrits, sous réserve des servitudes reprises à l'acte de base.

## **4. Transfert de propriété et de jouissance pour le lot privatif vendu.**

Les droits du vendeur sur les quotités dans le fonds et aménagements prévus au cahier des charges, afférents au Bien, seront transférés de plein droit à l'acquéreur lors de la signature de l'acte authentique de vente. L'acquéreur en aura la jouissance au même moment. Le vendeur déclare que le bien est libre d'occupation.

L'occupation et la remise des clés ne pourra jamais être autorisée qu'après paiement intégral du prix de vente total, tant en principal qu'en supplément et accessoires.

## **5. Transfert des risques**

Le transfert des risques visés par les articles 1788 et 1789 du Code Civil s'opère à la signature de l'acte authentique de vente.

## **6. Taxes et impôts**

L'acquéreur paiera au prorata de sa jouissance le précompte immobilier et toutes les taxes généralement quelconques relatives au Bien acquis.

## **7. Charges communes de l'immeuble**

L'acquéreur supportera la quote-part afférente au Bien acquis dans toutes les charges de copropriété de la manière et dans la proportion prévue au règlement général de copropriété de l'immeuble, au lendemain de la première assemblée générale, le syndic se chargeant d'effectuer ce jour-là, un relevé contradictoire des compteurs communs d'électricité et d'eau, avec le vendeur et d'effectuer le transfert des abonnements vers les différentes régies concernées. Il supportera sa quote-part dans la copropriété générale à partir de la signature de l'acte.

## **8. Biens exclus de la vente**

La vente ne comprend pas les canalisations, appareils et compteurs qui appartiendront/appartiennent aux régies, sociétés de distribution et cætera. Les frais d'abonnement, d'installation et de raccordement à ces différentes régies, qu'ils soient communs ou privés, sont à charge de l'acquéreur en sus du prix convenu.

## **9. Assurance**

Le contrat d'assurance incendie, dégâts des eaux, bris de vitres est souscrit dans un premier temps, par le vendeur pour compte de la copropriété. L'acquéreur en acquittera la totalité des primes au titre de charges communes à concurrence de ses quotités, à partir de la signature de l'acte et au plus tôt au lendemain de la première assemblée générale ordinaire, le vendeur se chargeant s'assurer seul l'ensemble à ses frais jusqu'à cette date. Le montant de la prime avancée par le vendeur sera rétrocédé, en temps opportun, à celui-ci par la copropriété, au titre de charge commune.

Si l'acquéreur devait estimer que le capital couvert et/ou les garanties conclues sont insuffisantes, il aura la faculté, conformément aux stipulations du règlement de copropriété, de prendre une couverture complémentaire à l'intervention du vendeur (en attendant la désignation d'un syndic et/ou d'un conseil de copropriété ) et auprès de la même compagnie, moyennant surprime à charge exclusive dudit acquéreur.

L'acquéreur s'engage en outre à prendre une assurance de type « tous risques chantiers » pour le jour de la signature de l'acte et s'engage à maintenir cette assurance jusqu'à la complète habitabilité du bien et la fin de ses travaux.

## **10. Contrats de fourniture**

Pour la réception de son bien, l'acquéreur souscrira les contrats de fourniture d'énergie auprès du fournisseur de son choix et fera ouvrir les compteurs pour cette même date; pour cela, le vendeur fournira les codes EAN et attestations nécessaires dès qu'ils seront en sa possession.

Afin de faciliter l'ouverture des compteurs, une procuration signée par l'acquéreur est nécessaire afin de permettre au vendeur de faire ouvrir les compteurs d'eau, de gaz et électricité au nom de l'acquéreur.

L'acquéreur devra continuer en lieu et place du vendeur tous les contrats de fourniture souscrits pour redevances-garanties et consommations eau, gaz, électricité,... et en payer les frais, consommations et redevances à partir de la réception provisoire des travaux.

Un relevé contradictoire des index sera fait le jour de remise des clefs.

## **11. Cotes et mesures**

Le Bien est également vendu sans garantie des cotes figurant aux plans et des mesures de superficie tant des parties privatives que des parties communes dont le plus ou le moins fera profit ou perte pour l'acquéreur pour autant que la différence de superficie ne soit pas supérieure à cinq pour cent.

## **12. Superficie**

La superficie du terrain sur lequel est érigé l'immeuble telle qu'elle est mentionnée n'est pas garantie; toute différence entre la superficie réelle et la superficie indiquée, même supérieure au vingtième, ne donnera lieu ni à réduction ou majoration de prix de vente, ni à résiliation de la convention.

## **13. Renonciation au droit d'accession**

Par le seul fait de leur acquisition d'un élément privatif dans l'immeuble, les acquéreurs sont censés se céder mutuellement les uns les autres, le droit d'accession immobilière dont ils bénéficient en vertu de l'article 553 du Code Civil, en tant que ce droit ne se rapporte pas pour chacun d'eux aux lots dont ils ont acquis la propriété privative et exclusive, ainsi qu'aux quotités indivises et forcées afférentes à ces lots dans les parties communes de l'immeuble.

### **III. CHANTIER**

#### **1. Entrepreneur**

Les travaux seront réalisés, dans les règles de l'art, sous la surveillance de l'architecte et conformément aux plans et descriptif technique annexés aux présentes conditions et téléchargeable sur le site).

Les plans et descriptifs de travaux et matériaux se complètent mutuellement. En cas de divergence entre ces documents, le descriptif des matériaux est prioritaire. Si certaines dérogations et/ou ajouts spécifiques sont mentionnés au cahier des charges synthétique, ceux-ci priment également, dès lors qu'ils concernent les parties privatives vendues.

Le vendeur, 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 œuvre, pour autant qu'ils soient d'une qualité équivalente à ceux spécifiés au cahier de 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.

Chaque acquéreur restera responsable des travaux qu'il commandera pour le lot privatif acquis par lui et sera seul responsable des sous traitants commandés par lui.

Dans le cadre des travaux d'aménagement et d'habitabilité effectués par, aux frais et aux choix de l'acquéreur, ce dernier veillera, sous son entière responsabilité, à ce que ses/ces travaux ne nuisent en rien, ni à la structure du bâtiment, ni aux autres lots privatifs ni aux parties communes de l'immeuble. Seul l'acquéreur d'un lot seul sera responsable des travaux effectués à son initiative vis-à-vis du vendeur, de la copropriété ou de tous tiers des dommages. Il répondra de même de ses sous-traitants et personnes mandatées par lui.

#### **2. Arbitrage des réclamations intermédiaires relatives aux parties privatives**

Un arbitre-expert pourra être désigné de commun accord et statuer en première instance et dans les quinze jours ouvrables, à compter de la date d'acceptation de sa désignation, pour tout litige relatif aux travaux exécutés par le vendeur aux parties privatives.

L'arbitre-expert qui pourra entendre l'avis circonstancié de l'architecte, examinera le bien-fondé des réclamations circonstanciées et pourra ordonner de remédier aux désordres constructifs incriminés et de fixer le montant proportionnel dont le paiement peut en conséquence être momentanément différé.

Il fixera le délai dans lequel la réfection ordonnée doit être réalisée, de même que la date d'exigibilité du montant retenu;

En cas de désaccord des parties sur le choix de l'arbitre-expert unique ou de l'une d'entre elles, sur la décision de l'arbitre-expert ou à défaut de décision dans le délai imparti de quinze jours ouvrables, sauf prorogation de délai demandée par l'arbitre-expert et acceptée par les parties concernées, le litige pourra être porté devant un Collège de trois

arbitres-experts indépendants statuant à titre définitif, pour la même mission que décrite ci-dessus, sans appel et à la majorité simple, sur requête de la partie la plus diligente. Ce Collège sera composé comme suit un arbitre-expert est désigné par la partie la plus diligente, le deuxième par l'autre partie et le troisième par les deux arbitres-experts précités.

Les frais d'arbitrage sont à charge de la partie succombant. Les provisions éventuelles à verser sont avancées pour moitié par l'acquéreur et pour moitié par le vendeur.

### **3. Exécution et modification des travaux privés**

#### **3.1. Modifications à la demande du vendeur**

Le vendeur se réserve le droit d'apporter des modifications au cahier des charges ainsi qu'aux plans et/ou de remplacer les matériaux prévus par des matériaux de qualité équivalente pour autant que l'esprit esthétique et constructif de l'ensemble soit respecté.

#### **3.2. Modifications à la demande de l'acquéreur**

Dans le cadre de ses travaux d'habitabilité (pour les lofts) et d'aménagement du lot privé acquis par l'acquéreur, celui-ci peut demander avant la signature de l'acte au vendeur des modifications ou des travaux complémentaires (*modification dans les arrivées d'eau, électricité, modification des gaines techniques, etc...*).

Dans la mesure où la modification projetée par l'acquéreur est considérée par le vendeur 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.

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

Les modifications éventuelles dans l'aménagement CASCO des parties privées demandées par les acquéreurs, et qui seraient acceptables par le vendeur, ne seront exécutées qu'après leur accord écrit sur le prix forfaitaire, lequel aura été établi après estimation des coûts des transformations demandées.

Le vendeur peut exiger une prolongation du délai de livraison. Sauf accord contraire, aucun ouvrage ne peut être confié à une tierce entreprise avant la signature de l'acte.

Une majoration de 15 % sur les travaux en plus sera exigée pour tous travaux supplémentaires et/ou modificatifs pour couvrir les frais administratifs et d'architecture.

Les coûts des modifications ou travaux supplémentaires sont payables à l'échéance de la tranche contractuelle en construction. Pour les décomptes supérieurs à 2.500 Euros HTVA, le vendeur pourra exiger le versement d'un acompte complémentaire à concurrence de 30% payable à la signature du dit décompte.

Remarques :



- *Aucune modification de murs porteurs et gaines techniques ne sera acceptée.*
- *Les raccordements sanitaires (évacuations, alimentations...) aux gaines prévues à cet effet ne pourront être modifiés. Ceci implique que le déplacement de salle de bain, wc et/ou cuisine peut s'avérer impossible.*
- *Il est rappelé à l'acquéreur qu'aucune modification, pouvant entraîner une quelconque influence esthétique, fonctionnelle ou technique sur les parties communes, ne sera acceptée par le vendeur.*

#### **4. Visites de chantier**

L'accès au chantier par l'acquéreur ou par son délégué ne sera autorisé que s'il est accompagné d'un délégué du vendeur, après avoir pris rendez-vous. Cette mesure n'est édictée que pour des raisons de sécurité, de couvertures d'assurances et de maintien des relations de bonne entente.

#### **5. Dossier d'Intervention Ulérieure**

Le dossier d'intervention ultérieure complet avec plans "as built" du gros œuvre sera délivré à l'acquéreur, à charge pour ce dernier de le compléter avec les travaux qu'il va effectuer en vue de rendre son bien habitable.

#### **6. Obligations PEB :**

L'acquéreur sera purement et simplement subrogé dans les droits et obligations du vendeur quant aux obligations PEB du vendeur.

### **IV. GARANTIES ET RESPONSABILITE**

#### **1. Délai de garantie**

La réception emporte l'agrément sur les travaux délivrés et couvre les vices apparents. De légères imperfections ne peuvent pas entraver la réception. Elle a lieu entre le vendeur et son entrepreneur avant la signature de l'acte.

Le délai de garantie est d'un an et prend cours à la date de l'acte d'acquisition. Au cours du délai de garantie, le vendeur est tenu, outre les points signalés lors de la réception provisoire et sans préjudice des articles 1792 et 2270 du Code civil, de remédier à ses frais et risques (en dépit de son recours éventuel contre ses sous-traitants ou autres cocontractants que l'acquéreur ne connaît pas), aux vices cachés. A peine de déchéance, ceux-ci doivent être signalés par lettre recommandée au vendeur, dans les deux mois à compter du moment où le vice caché a été découvert ou aurait pu l'être et, en tout cas, pendant le délai de garantie.

Les fissurations provenant des retraits normaux des matériaux mis en œuvre, dues à la dilatation et au tassement normal du bâtiment ne peuvent en aucun cas être considérées comme des défauts ou vices de construction et ne peuvent, dès lors, prétendre à réparation ou dommage.

La durée de la garantie pour les vices cachés donnée par les entrepreneurs est la suivante:

- a) ascenseur : 1 an
- b) électricité, menuiserie extérieure : 1 an

Les garanties s'appliquent aux défauts techniques d'installation. Toutefois, ne sont pas compris dans ces garanties les travaux normaux d'entretien, ni ceux qui seraient la

conséquence d'un abus, d'une maladresse, d'un usage anormal, d'un défaut d'entretien, d'un cas fortuit, d'un événement accidentel, d'un vol ou tentative de vol, ou d'un cas de force majeure et, d'une manière générale, d'une faute étrangère au vendeur, à l'architecte ou à l'entrepreneur.

La garantie est limitée au remplacement ou à la réfection des travaux défectueux, à l'exclusion de toute indemnité quelconque.

## **2. Responsabilité décennale**

La date de la réception des parties privatives entre le vendeur et son entrepreneur du Bien constitue le point de départ de la responsabilité décennale.

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 du bien vendu. L'action ne peut néanmoins être exercée que contre l'architecte et le bureau d'étude.

Les propriétaires et leurs ayants droit sont présumés conférer mandat à l'association des copropriétaires pour laquelle agit le syndic, à l'effet de représenter tout ou partie des copropriétaires pour toutes actions trouvant leur cause directe ou indirecte dans la cadre de ladite garantie décennale. Le syndic ne devra pas justifier de ce mandat à l'égard des tiers. Si un copropriétaire souhaite agir en nom personnel et révoque dès lors ce mandat, il devra notifier cette révocation par pli recommandé avec accusé de réception au syndic.

A compter de cette notification, le syndic ne pourra plus représenter ce copropriétaire. Toutefois, ce copropriétaire supportera exclusivement dans ce cas tous les frais d'avocats et de procédure qui résulteraient de son chef.

Il n'est donnée aucune garantie pour les vices étrangers aux articles 1792 et 2270 au-delà d'une durée de deux ans.

## **V. DELAIS D'EXECUTION ET DE LIVRAISON**

### **1. Délais**

Les parties privatives vendues, assurant la réalisation d'un gros œuvre à l'état de CASCO afin de permettre à chaque acquéreur d'effectuer les travaux d'habitabilité ou d'utilisation du lot conformément à sa destination, de ses parties privatives, seront construites pour le jour de la signature de l'acte.

## **VI. PRIX ET MODALITES DE PAIEMENT**

### **1. Prix**

Le prix de vente comprend :

1. le coût des quotités vendeurs dans le terrain/fond, ,
2. le coût des travaux CASCO , mais non compris le coût des raccordements.

### **2. Paiement du prix**

2.1.. **Lors de la conclusion du contrat de vente** l'acquéreur paiera au vendeur un acompte de dix pour cent (10 %) du prix total, hors frais.

2.2. **Au moment de la passation de l'acte authentique de vente**, il sera exigé le solde, les travaux CASCO étant terminé à cette date, conformément à l'attestation de l'architecte habilité à exercer cette profession en Belgique. Copie de cette approbation est jointe à l'acte.

- a) L'acquéreur ne peut, sous aucun prétexte ni pour aucun motif, si plausibles qu'ils paraissent, se soustraire au paiement, ni le retarder. Le paiement sera fait en pareil cas, sous réserve de ses droits éventuels.
- b) En cas de retard de paiement, toute somme restant impayée à son échéance sera majorée de plein droit et sans mise en demeure d'un intérêt au taux légal annuel + 3 % et ce, sans préjudice de tout droit, moyen et action.

Dans ce cas, le vendeur pourra demander la résolution de la vente ou poursuivre la saisie du Bien, sans préjudice de tous autres moyens d'exécution et avec tous dommages et intérêts.

Contrairement à l'article 1794 du Code Civil, l'acquéreur ne pourra en aucune façon résilier par sa seule volonté la convention.

### **3. Frais et obligations accessoires**

En sus du prix total d'acquisition, il incombera à l'acquéreur de payer et de supporter :

1. les taxes relatives à la bâtisse et à la voirie.
2. les frais de raccordement et les garanties et redevances diverses résultant du raccordement des compteurs généraux et particuliers eau, gaz, électricité, la fourniture, l'alimentation et le placement des compteurs individuels: le vendeur s'occupera de ces raccordements, avancera les fonds nécessaires pour payer les régies et réclamera à chaque propriétaire la somme qui comprendra les dits coûts et les services rendus (*gaz, électricité, eau, télédistribution, téléphone*). Un montant de +/- 5.000 € HTVA par lot est à prévoir. Cette estimation de prix est fluctuante en raison de la libéralisation du marché des énergies et est donnée à titre purement indicatif.
3. Chaque propriétaire désireux d'avoir un téléphone, internet et un raccordement au réseau de télédistribution devra faire lui-même et personnellement les demandes et démarches nécessaires, tous frais à sa charge.
4. la taxe sur la valeur ajoutée imposée par les pouvoirs publics au moment de la facturation sur la partie du contrat exonérée du droit d'enregistrement.
5. les droits d'enregistrement, les frais et honoraires de l'acte authentique d'achat, et la TVA sur ces montants selon le tarif en vigueur.
6. une quote-part de participation dans les frais de l'acte de base et du règlement de copropriété constituant la première charge commune fixée comme dit ci-dessus.
7. les impôts et taxes émis ou à émettre par la Commune, la Région, la Province, l'État ou tout organisme public sur les constructions.

## **VII. AIDES PUBLIQUES AU LOGEMENT**

L'acquéreur déclare être informé que des aides publiques au logement peuvent éventuellement être accordées par la région wallonne.

Toutes informations peuvent être obtenues auprès du Ministère de la Région Wallonne, Direction Générale de l'Aménagement du Territoire et du Logement, Division du Logement, rue des Brigades d'Irlande, 1 à 5100 JAMBES  
(Tél. : 081/33.21.11).

---