

R 14913

Mr\astrid\tiepolo-tiziano\tiziano\ CHEF_DE BRAUWER_appart F21 cl : 16262 ap 33615

Société Civile sous forme de Société Privée à Responsabilité Limitée
"James Dupont, Bertrand Nerincx, Jean Vincke, Notaires associés"
B.C.E. n° 0476.479.539
Rue de l'Industrie, 24, à 1040 Bruxelles

Rép.n°4.225.

Du 21/10/2004.

V E N T E.

L'AN DEUX MILLE QUATRE.

LE VINGT ET UN OCTOBRE.

Par-devant Nous, Maître Jean VINCKE, Notaire associé rési-
dant à Bruxelles et à l'intervention de Maître Philippe JAC-
QUET, Notaire résidant à Evere.

ONT COMPARU :

D'UNE PART :

La société anonyme "CLOITRE III", ayant son siège social à
Schaerbeek (1030 Bruxelles), avenue de Roodebeek, numéro 89;
inscrite au Registre des Personnes Morales sous le numéro
0443.217.546.

Société constituée suivant acte reçu par le Notaire Jacques
Dulait à Bruxelles, le sept février mil neuf cent nonante et
un, publié aux annexes du Moniteur belge du vingt-deux fé-
vrier suivant, sous le numéro 910222-162, et dont les sta-
tuts ont été modifiés à plusieurs reprises et pour la der-
nière fois aux termes d'un acte reçu par le Notaire Bertrand
Nerincx à Bruxelles, le cinq février deux mille quatre, pu-
blié aux annexes du Moniteur belge du vingt-six février sui-
vant sous le numéro 20040226-0032898.

Ici représentée par : Monsieur Jean-Pierre de ROEST d'ALKE-
MADE, demeurant à Lasne, route de Beaumont, 56, en vertu
d'une procuration reçue par Maître James Dupont, Notaire as-
socié à Bruxelles, en date du vingt-six janvier deux mille
quatre, dont une expédition est demeurée annexée à un acte
de vente reçu par ledit Notaire Dupont en date du huit juin
deux mille quatre, en cours de transcription au troisième
bureau des hypothèques à Bruxelles.

ET D'AUTRE PART :

1°Monsieur CHEF Olivier Albert, né à Villers-Semeuse en
France le six mars mil neuf cent septante-quatre, de natio-
nalité belge, célibataire, domicilié à 1140 Bruxelles
(Evere), Avenue Louis Pierard 11.

2°Mademoiselle DE BRAUWER Isabelle Denise Danielle, née à Et-
terbeek le vingt et un juillet mil neuf cent septante-huit,
de nationalité belge, célibataire, domiciliée à 1140
Bruxelles (Evere), Avenue Louis Pierard 11.

Comparants dont l'identité a été établie au vu du Registre

national des personnes physiques où ils portent les numéros d'identification respectifs : 740306 271-57 et 780721 184-97.

Ci-après dénommés : "l'acquéreur", ici présents et acceptant les biens ci-après décrits, CHACUN A CONCURRENCE D'UNE MOITIE INDIVISE EN PLEINE PROPRIETE.

Conventions entre coacquéreurs

Les acquéreurs ont convenu ce qui suit, concernant l'immeuble prédécrit :

- 1) Au décès du prémourant, le survivant aura le droit d'obtenir, s'il en manifeste la volonté, l'accroissement de sa part par la pleine propriété de la part du prémourant. Cette convention est faite entre les acquéreurs à titre réciproque et aléatoire. Comme elle constitue un contrat à titre onéreux, aucune indemnité ne sera due par le survivant, au cas où il exercerait ce droit, aux ayants cause du prémourant. Chaque partie acquiert en effet, en contrepartie du droit qu'elle confère à l'autre si celle-ci survit, la possibilité de se faire attribuer si elle est elle-même survivante, la pleine propriété des droits de cette autre partie. Le survivant devra manifester sa volonté d'exercer ce droit par déclaration faite devant notaire dans les six mois du décès du prémourant et ce, à peine de forclusion.

Si ce droit est exercé, le survivant prendra néanmoins à sa charge exclusive, à compter du décès du prémourant et à concurrence de la part qui incombait à celui-ci, le remboursement de tout emprunt hypothécaire qui aurait été souscrit par les acquéreurs en vue de l'acquisition, de l'entretien ou de la transformation des biens présentement acquis, sous déduction, le cas échéant, de la partie de l'emprunt qui sera remboursé par une assurance solde restant dû, et ce quel que soit le montant du capital assuré.

- 2) Cette convention est faite pour une première période de trois ans prenant cours ce jour. A l'issue de cette période de trois ans, la convention sera automatiquement prorogée pour une nouvelle période de trois ans, faute pour l'un des acquéreurs d'avoir manifesté à l'autre sa volonté contraire par lettre recommandée mise à la poste trois mois avant l'expiration de la période en cours. Il en sera de même, le cas échéant, à l'issue de la nouvelle période de trois ans, et ainsi de suite à l'expiration de chaque triennat.

La clause d'accroissement sera sans effet dans l'hypothèse d'un mariage.

- 3) En vue de garantir à son coacquéreur l'exercice paisible de

ses droits dans l'immeuble acquis, chaque acquéreur s'interdit d'aliéner ses propres droits, à quelque titre que ce soit, ou de les affecter en hypothèque autrement que de commun accord, aussi longtemps que la convention d'accroissement restera en vigueur, conformément à ce qui est stipulé ci-dessus sub 2).

Droit de préemption.

Pour le cas où la convention d'accroissement n'était plus en vigueur, Monsieur Olivier CHEF et Mademoiselle Isabelle DE BRAUWER s'accordent mutuellement un droit de préemption pour le cas où l'un d'eux décidait de vendre sa part dans le bien, objet du présent acte, avec toutes les constructions y érigées.

Le droit de préemption accordé ci-avant est personnel et s'éteindra en cas de décès du bénéficiaire.

Le droit de préemption s'exercera aux conditions suivantes :

1° En cas de vente de gré à gré, le vendeur devra avertir son co-indivisaire par lettre recommandée à la poste, qu'il a l'intention de vendre à un tiers moyennant tel prix en apportant la preuve de la matérialité de l'offre faite pour sa part par le tiers.

Le co-indivisaire devra donner réponse, également par lettre recommandée, dans les trente jours de la notification.

L'acceptation des conditions de vente vaudra compromis.

A défaut de réponse dans le délai de trente jours ou, en cas de réponse tardive, le co-indivisaire sera censé n'avoir pas exercé son droit de préemption.

Le vendeur sera également tenu de prouver, après la vente avec le tiers qui devra intervenir dans les quatre mois à compter de la lettre recommandée notifiant l'intention de vendre sous peine de renotifier la possibilité d'exercer le droit de préemption, qu'il n'a pas vendu les biens à un prix inférieur que ceux annoncés sous peine de dommages et intérêts qui seront fixés comme en matière de bail à ferme.

2° En cas de mise en vente publique, le droit de préemption s'exercera comme en matière de bail à ferme.

Le notaire vendeur ne pourra définitivement adjuger les biens qu'après avoir interrogé l'acquéreur au sujet de sa volonté d'exercer son droit de préemption, lequel pourra exercer son droit comme en matière de bail à ferme,

toutefois le préempteur à la vente publique a l'obligation d'exercer son droit de préemption au plus tard au moment de l'adjudication définitive.

IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

E X P O S E P R E A L A B L E

Préalablement à la vente, objet des présentes, les parties exposent ce qui suit :

La société anonyme « CLOITRE III » est actuellement propriétaire du bien suivant :

Commune d'EVERE - Deuxième division :

Dans le périmètre du Plan Particulier d'Aménagement numéro 710 "**Quartier Astrid**", adopté définitivement par le Conseil Communal d'Evere le vingt-deux mars mil neuf cent nonante et approuvé par Arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale le douze juillet mil neuf cent nonante, constitué :

- a) d'un ensemble de parcelles de terrain sises entre la rue Pierre Dupont, l'avenue des Anciens Combattants, l'avenue Henry Dunant et la rue de Genève, cadastrées actuellement section C, numéro 14/L/2 partie et section D numéros 122/H/partie - 126/A/partie - 128/C/partie - 128/H/partie - 129/E/partie - 129/M/partie - 129/N/partie - 131/N/partie - 131/P - 131/R - 131/S - 131/T - 131/V/partie - 131/W - 131/X/partie - 132/G/partie - 132/K/partie - 132/N/partie - 303/K/partie - 311/A/2/partie - 311/D/2/partie - 311/K/2 partie - 311/P/2/partie - 311/R/2/partie - 312/D/2/partie - 312/F/partie - 312/G/partie - 316/3/K/partie - 316/3/L/ partie - 317/D/2 - 317/2/E - 317/B/8/partie - 318/E/partie - 318/F/partie - 318/G - 318/H/partie - 319/R/partie - 319/S/partie - 319/T - 319/V - 321/F/2/partie - 321/G/2/partie - 321/K/2/partie - 321/L/2/partie - 321/M/2/partie - 321/N/2/partie - 322/A - 323/A/partie - 324/A/partie et 329/D/partie, ainsi qu'une partie de la rue de l'Est désaffectée (non cadastrée).
- b) des cinquante-sept soixante-quatrièmes (57/64) indivis en pleine propriété de la parcelle de terrain, cadastrée section D, numéro 130/C, contenant en superficie selon titre, sept ares nonante centiares (7a 90ca).

Dans un lotissement approuvé par décision du Collège des Bourgmestre et Echevins de la Commune d'Evere, en date du quinze février mil neuf cent nonante-trois, dépendant des Phases II et III du Plan Particulier d'Aménagement numéro 710 "**QUARTIER ASTRID**" :

- Une parcelle de terrain étant le lot numéro 102 du lotissement, sise à l'angle de l'avenue du Frioul et de l'avenue de l'Optimisme, anciennement cadastrée section D, partie des numéros 323/A et 324/A et actuellement cadastrée sous la section D, partie du numéro 324/B d'une contenance selon mesurage de quarante et un ares cinquante-huit centiares.

Telle que cette parcelle est figurée sous teinte de couleur rouge sur le plan de mesurage dressé par Monsieur Marc Geerts, en date du quinze décembre deux mille trois, et dont un exemplaire est resté annexé à l'acte de vente reçu le vingt-six janvier deux mille quatre par ledit Notaire Dupont et dont question ci-après.

2) EDIFICATION D'UNE RESIDENCE A APPARTEMENTS - PLANS - CAHIER DES CHARGES - PERMIS D'URBANISME.

Le vendeur érige actuellement sur la parcelle de terrain prédécrite un complexe immobilier dénommé "**TIEPOLO-TIZIANO**".

Ce complexe comprend deux immeubles et un bloc Parkings-caves savoir :

1/ L'immeuble "TIEPOLO" qui se compose d'un rez-de-chaussée à usage de logements, et de six niveaux supérieurs (outre les combles), également à usage de logements.

2/ L'immeuble "TIZIANO" qui se compose d'un rez-de-chaussée à usage de logements, et de cinq niveaux supérieurs (outre les combles), également à usage de logements.

3/ Le Bloc Parkings-caves qui se compose de deux niveaux en sous-sol, à usage d'emplacements de parkings, de boxes et de caves.

Les **plans** du complexe immobilier ont été établis par l'Association Momentanée Altiplan, avenue du Dirigeable 8 à 1170 Bruxelles et Guillissen & Roba rue Reigersvliet, 7 à 1040 Bruxelles et un jeu de ces plans est resté annexé à l'acte de base dont question ci-après tout comme un exemplaire du **cahier des charges des travaux et matériaux** établi par l'architecte précité.

Le vendeur se réserve le droit d'apporter à ce cahier des charges des travaux et matériaux toutes modifications techniques nécessaires à la bonne exécution de l'ouvrage sans que celles-ci ne puissent porter atteinte à la solidité du bâtiment ou à la qualité des matériaux mis en œuvre, à charge pour le vendeur d'en tenir l'acquéreur informé.

Le **permis d'urbanisme** relatif à cet ensemble immobilier a été délivré par le Collège des Bourgmestre et Echevins de la Commune d'Evere le vingt-quatre novembre deux mille trois.

3) ACTES DE BASE - REGLEMENT DE COPROPRIETE.

Le statut juridique de l'ensemble immobilier dont le bien vendu fait partie est défini par l'acte de base avec règlement de copropriété et règlement d'ordre intérieur, dressé par le Notaire James Dupont, à Bruxelles, le vingt-six janvier deux mille quatre, transcrit au troisième bureau des hypothèques de Bruxelles sous le numéro 50-T-29/01/2004.1318 et par un acte de base modificatif reçu par ledit notaire Dupont le douze mars deux mille quatre, transcrit au troisième bureau des hypothèques de Bruxelles sous le numéro 50-T-18/03/2004-03636.

4) DOCUMENTS EN POSSESSION DE L'ACQUEREUR.

Un exemplaire des documents suivants a été remis à l'acquéreur qui reconnaît en avoir pris connaissance depuis au moins quinze jours.

- l'**acte de base**, et l'acte de base modificatif dont question ci-avant (texte coordonné);
- un extrait du **cahier des charges détaillé des travaux et matériaux** signé par les architectes de l'immeuble;
- un **plan du bien acheté**, aussi signé par les architectes du même bureau d'architecture;

L'acquéreur déclare avoir mis ce terme de quinze jours à profit pour s'informer et se documenter et obtenir tous conseils et renseignements nécessaires.

C O N V E N T I O N

ARTICLE 1 : OBJET DE LA VENTE

Le vendeur vend et s'engage à livrer sous les garanties ordinaires de fait et de droit, pour quitte et libre de toutes charges privilégiées ou hypothécaires généralement quelconques, à l'acquéreur qui accepte, les biens ci-après décrits envisagés dans leur état de futur achèvement, ainsi que les droits qui y seront attachés.

Commune d'EVERE - Deuxième division :

Dans un complexe immobilier en cours de construction sur un terrain sis à l'angle de l'avenue du Frioul et de l'avenue de l'Optimisme comprenant deux Immeubles **dénommés respectivement TIEPOLO et TIZIANO** ainsi qu'un **Bloc parkings-caves**, sur et avec terrain cadastré selon matrice cadastrale récente section D partie du numéro 324/B d'une contenance selon mesurage de quarante et un ares cinquante-huit centiares.

DANS LA RESIDENCE TIZIANO :

L'appartement numéro F21, situé au deuxième étage, comprenant :

- a) en propriété privative et exclusive : un hall, un séjour, une cuisine, une salle de douche, trois chambres, un water-closet, une salle de bain avec water-closet, une buanderie, ainsi que la jouissance privative du balcon;
- b) en copropriété et indivision forcée : deux cent soixante-cinq/dixmillièmes (265/10.000ièmes) indivis dans les parties communes spéciales de l'immeuble TIZIANO, et deux cent soixante-cinq/vingt et un mille huit cent trente-cinquièmes (265/21.835ièmes) indivis dans les parties communes générales.

DANS LE BLOC PARKINGS - CAVES :

La cave numéro C48 sise au premier sous-sol, comprenant :

- a) en propriété privative et exclusive : le local proprement dit avec sa porte;
- b) en copropriété et indivision forcée : cinq/mille huit cent trente-cinquièmes (5/1.835ièmes) indivis dans les parties communes spéciales du Bloc parkings-caves et cinq/vingt et un mille huit cent trente-cinquièmes (5/21.835ièmes) indivis dans les Parties communes générales.

L'emplacement de parking numéro P23 sis au premier sous-sol, comprenant :

- a) en propriété privative et exclusive : l'emplacement de parking proprement dit, délimité par des marques de peinture au sol et marqué du numéro;
- b) en copropriété et indivision forcée : quinze/mille huit cent trente-cinquièmes (15/1.835ièmes) indivis dans les parties communes spéciales du Bloc parking caves et quinze/vingt et un mille huit cent trente-cinquièmes (15/21.835ièmes) indivis dans les Parties communes générales.

Tels que ces biens sont plus amplement décrits à l'acte de base avec règlement de copropriété et règlement d'ordre intérieur, dressé par le Notaire James Dupont, prénommé, le vingt-six janvier deux mille quatre et à l'acte de base modificatif reçu par ledit Notaire Dupont, le douze mars deux mille quatre, transcrits comme dit ci-avant.

ORIGINE DE PROPRIETE.

La Société anonyme "CLOITRE III" est propriétaire des biens prédécrits, savoir :

- a) les constructions érigées ou à ériger, pour les avoir faites ériger à ses frais;
- b) le terrain pour l'avoir acquis de la société anonyme "KIN-

NA RESIDENTIAL", ayant son siège social à 1040 Bruxelles, avenue de Tervueren 72; immatriculée à la Banque Carrefour Entreprise et à la Taxe sur la Valeur Ajoutée sous le numéro 465.058.085 aux termes d'un acte reçu le vingt-six janvier deux mille quatre par le notaire James Dupont à Bruxelles, transcrit au troisième bureau des hypothèques à Bruxelles sous les références 50-T-29.01.2004-1317.

Pour le surplus de l'origine de propriété, les parties déclarent s'en référer à l'acte de base dont question ci-avant.

L'acquéreur devra se contenter de l'origine de propriété qui précède et ne pourra exiger, à l'appui de son acquisition, d'autre titre qu'une expédition du présent acte.

ARTICLE 2 : PRIX ET FRAIS

La présente vente est consentie et acceptée pour le prix global de **DEUX CENT MILLE CINQ CENTS EUROS (200.500 €)**.

Lequel prix englobe tous les travaux nécessaires à l'habitabilité normale.

Ce prix s'analyse comme suit :

- en ce qui concerne la quotité de terrain vendue : **dix-huit mille cinq cent vingt-cinq euros (18.525 €)**;
- en ce qui concerne l'appartement, la cave et l'emplacement de garage : **cent quatre-vingt-un mille neuf cent septante-cinq euros (181.975 €)**.

Ce prix ne comprend ni les taxes diverses (droits d'enregistrement, T.V.A.) qui grèveraient les biens vendus, ni les frais d'ouverture des compteurs ni, plus généralement, autres biens, éléments ou services non inclus expressément dans les présentes.

Tous les frais, taxes (droits d'enregistrement sur la valeur du terrain et T.V.A. sur la valeur des constructions) et honoraires sont à charge de l'acquéreur.

ARTICLE 3 : MODALITES DE PAIEMENT DU PRIX

Le prix est payable de la manière suivante :

- 1) le prix de la quotité du terrain, soit **dix-huit mille cinq cent vingt-cinq euros (18.525 €)** : à concurrence de dix mille vingt-cinq euros (10.025 €) antérieurement aux présentes et le solde soit **huit mille cinq cents euros (8.500€)** présentement au moyen d'un chèque;
- 2) le prix des constructions, soit **cent quatre-vingt-un mille**

neuf cent septante-cinq euros (181.975 €), sera payé suivant l'avancement des travaux conformément à l'échelle des paiements dont question ci-après au point 5.6.

A ce jour la pose de la dalle du **premier étage** a été réalisée, par conséquent une somme correspondant à **trente-neuf pour cent des travaux** est réglée ce jour, soit septante mille neuf cent septante euros vingt-cinq cents (hors Taxe sur la Valeur Ajoutée) présentement au moyen d'un chèque.

Une attestation de l'architecte confirmant l'état d'avancement des travaux restera ci-annexée.

Dont quittance sous réserve d'encaissement du ou des chèques.

DISPOSITION RELATIVE A LA LUTTE CONTRE LE BLANCHIMENT D'ARGENT

Le Notaire instrumentant atteste que le paiement qu'il a personnellement constaté a été effectué par le débit du compte numéro 001-2495248-96 numéro 64 0942.

Le solde des constructions, sera réglé au fur et à mesure de l'avancement des travaux et suivant le tableau d'échéance ci-après.

Les tranches de paiement peuvent se chevaucher en fonction de l'avancement des travaux.

A défaut pour l'acquéreur d'honorer les tranches de paiement décrites ci-après dans les trente jours de la demande de paiement, le vendeur se réserve le droit, sur simple avis adressé à l'acquéreur par lettre recommandée, d'arrêter les travaux dans ses parties privatives et de prendre toutes mesures conservatoires utiles aux frais de l'acquéreur et sans préjudice à tous droits ainsi qu'à toutes actions. En outre, après expiration du délai de trente jours de la demande de paiement, le délai d'exécution sera de plein droit prolongé du délai mis par l'acquéreur à honorer les tranches de paiement.

Les factures sont payables au siège social de la société venderesse. Toute facture exigible et dont le montant n'est pas réglé à l'échéance sera majoré d'une indemnité forfaitaire et irréductible égale à un pour-cent (1%) du montant dû, par mois.

CESSION DE CREANCE :

A l'instant comparaît la société anonyme **ING Belgique**, Société Anonyme, ayant son siège social à 1000 Bruxelles, avenue Marnix 24, immatriculée à la Banque Carrefour des entreprises et à la Taxe sur la Valeur Ajoutée sous le numéro 0403.200.393.

Ici représentée par Madame Martine Rousseau, demeurant à Ciney, chemin de Crahiat, 60, en vertu d'un mandat verbal et se portant fort pour autant que de besoin, mais promettant ratification s'il échet.

Dénommée ci-après « ING ».

Le vendeur, l'acquéreur et ING conviennent ce qui suit :

Le vendeur cède en garantie à ING qui accepte par la voie de son représentant susnommé, à concurrence des sommes dont il est ou serait redevable envers elle, toutes créances présentes ou futures quant au solde dû sur le prix des biens présentement vendus ainsi que toutes les sommes accessoires et complémentaires dont l'acquéreur est ou sera redevable au vendeur du chef du contrat de vente et d'entreprise ou de tout autre cause.

Il en résulte que le vendeur subroge ING dans tous ses droits et actions éventuels, y compris dans ceux qui résulteraient d'une résolution éventuelle du contrat de vente, à l'exception du privilège du vendeur, de l'action résolutoire et des hypothèques qui profiteraient au vendeur.

Le vendeur et l'acquéreur déclarent qu'à ce jour la créance précitée du vendeur sur l'acquéreur n'a fait l'objet d'aucun nantissement, cession, compensation, subrogation, délégation, saisie-arrêt, opposition ou autre circonstance pouvant empêcher les effets de la présente cession.

L'acquéreur déclare accepter la présente cession et la considérer comme signifiée et reconnaît ING, comme nouveau créancier des sommes restant dues (solde du prix des constructions hors TVA) conformément à l'article 3 ci-avant.

Seront seuls valablement effectués par l'acquéreur les paiements portés au crédit du compte 310-1805332-54 de la ING sous les références «310/B/E&I/1/C/AJU/CLOITRE III/TIZIANO - CHEF_DE BRAUWER_appart F21».

MANDAT :

L'acquéreur donne mandat irrévocable, à Monsieur Claudio CAMISASCA, demeurant à Woluwé-Saint-Lambert (1200 Bruxelles), avenue Prekelinden, numéro 136 (boîte 6) et à Madame Olivia MIKOLAJCZAK, épouse de Monsieur GOETGHEBUER, demeurant à 1180 Bruxelles, Vieille rue du Moulin, numéro 180; avec pouvoir d'agir séparément, aux effets d'hypothéquer au profit des vendeurs, pour sûreté du prix ou de son solde, de trois années d'intérêts dont la loi conserve le rang et de dix pour cent du prix total pour accessoires non privilégiés, le bien présentement acquis et stipuler l'indivisibi-

lité et la solidarité.

La constitution, d'hypothèque se fera à première demande du vendeur, après mise en demeure de payer sous huitaine les sommes dues, et à l'expiration de ce délai, sur simple notification par lui des sommes dues, sans qu'ils doivent apporter d'autre justification.

Aux effets ci-dessus passer et signer tous actes et pièces élire domicile, substituer et en général faire le nécessaire, après notification faite aux acquéreurs ce dont il ne doit pas être justifié auprès du conservateur des hypothèques.

ARTICLE 4 : CONDITIONS GENERALES DE LA VENTE

La présente vente est faite sous les clauses, charges et conditions contenues dans les actes de base susmentionnés établissant le statut juridique de l'ensemble immobilier, et le cahier des charge des travaux et matériaux ainsi que les clauses et conditions suivantes

4.1. ETAT DU BIEN

Les biens sont vendus avec l'obligation de les livrer, suivant plans et descriptions remis à l'acquéreur, ce qu'il reconnaît, avec toutes les servitudes actives ou passives, apparentes et occultes, continues ou discontinues qui peuvent ou pourront les avantager ou les grever, sauf à l'acquéreur à s'en défendre ou à profiter de celles actives s'il en existe. Le tout à ses frais, risques et périls, et sans intervention du vendeur, ni recours contre lui.

Il est entendu que la vente des biens se faisant "dans leur état actuel", la description des travaux n'est applicable que pour ceux restant à effectuer au moment de la signature des présentes.

Indépendamment de ce qui résulte des présentes, le vendeur déclare qu'il n'existe pas de servitudes grevant le bien présentement vendu, autres que celles pouvant résulter des stipulations des actes de base prérappelés, dont toutes les conditions s'imposent à tous les acquéreurs et à leurs ayants droit, que personnellement il n'a conféré aucune servitude et qu'il décline toutes responsabilités quant aux servitudes qui auraient pu avoir été concédées par des propriétaires antérieurs. Cette déclaration n'est pas une clause de style, mais une condition formelle de la vente.

4.2. Contenance.

La contenance indiquée dans la description du bien vendu n'est pas garantie; la différence, en plus ou en moins, s'il en existe, fût-elle de plus d'un/vingtième, fera profit ou perte pour l'acquéreur et ne donnera lieu à aucune

répétition.

L'acquéreur renonce à se prévaloir d'une discordance éventuelle pouvant exister entre les superficies éventuellement reprises à l'acte de base ou aux plans y annexés (ainsi que ceux y annexés) et celles effectivement transférées tant aux copropriétaires de la résidence "TIZIANO" qu'à tout tiers acquéreur dans l'immeuble.

4.3. Contributions, Impôts & charges communes.

L'acquéreur supportera et paiera, à compter de la réception provisoire, tous impôts, contributions et taxes généralement quelconques mises ou à mettre sur les biens vendus, ainsi que sa quote-part dans les charges communes de l'immeuble.

4.4. Les assurances.

L'acquéreur sera subrogé à compter de la réception provisoire dans les droits et obligations du vendeur relatifs à la police collective d'assurance souscrite au nom de la copropriété et couvrant contre les risques d'incendie et périls connexes.

L'acquéreur devra continuer à la décharge du vendeur, à compter de la réception provisoire, tous contrats d'assurance existant relatifs aux biens vendus et en payer les primes comme charges communes dès qu'elles deviendront exigibles.

4.5. Eau, Gaz, Électricité, Télédistribution.

L'acquéreur sera subrogé dans les droits et obligations du vendeur quant aux abonnements aux eaux alimentaires, au gaz, à l'électricité et, le cas échéant, à la télédistribution résultant des contrats qui auraient été faits à cet égard.

Ne sont pas compris dans la vente les compteurs, conduites, canalisations, appareils et autres installations généralement quelconques placés dans le bien vendu par les administrations publiques ou privées quelconques, à titre de location.

4.6. Urbanisme.

Le vendeur déclare n'avoir pas connaissance de ce que le bien vendu ait fait l'objet d'un arrêté royal d'expropriation, ni d'une mesure de protection prise en vertu de la législation sur les monuments et sites.

Le Notaire instrumentant attire l'attention de l'Acquéreur sur les dispositions du Code Bruxellois de l'Aménagement du

Territoire du neuf avril deux mille quatre (COBAT).
En application des articles 99 et 275 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire du neuf avril deux mille quatre (COBAT), les renseignements urbanistiques concernant le bien objet des présentes ont été demandés à la Commune d'Evere.

Ladite Commune a transmis les renseignements suivants:

" POUR LE TERRITOIRE OU SE SITUE LE BIEN :

En ce qui concerne la destination :

- selon le PRAS (Arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001) : zone d'habitation à prédominance résidentielle;
- selon le PRD - (Arrêté du gouvernement du 12 septembre 2002) carte 1 - Projet de ville : ne se situe pas en espace de développement renforcé du logement et de la rénovation;
- selon le PPAS 710, appelé "Astrid", approuvé le 12.07.1990: zone de construction de bâtiments existants, zone de recul, zone de cours et jardins;
- le bien se trouve dans le lotissement n° 109 approuvé le 15.02.1993 modifié par le lotissement 113 approuvé le 22/08/95.
- le bien ne se trouve pas dans une zone à protéger et à rénover;

Le texte/résumé de ces prescriptions est disponible à la commune.

En ce qui concerne les conditions auxquelles un projet de construction serait soumis : celles des prescriptions générales d'urbanisme;

En ce qui concerne une expropriation éventuelle qui porterait sur le bien : A ce jour, l'administration communale n'a connaissance d'aucun plan d'expropriation dans lequel le bien considéré serait repris.

Autres renseignements : nihil

Remarque : nihil".

4.7. ACTES DE BASE.

Le statut juridique de l'immeuble dont le bien fait partie est défini par l'acte de base avec règlement de copropriété et règlement d'ordre intérieur, dressé par Maître James Dupont, notaire à Bruxelles, le vingt-six janvier deux mille quatre et par l'acte modificatif dressé par ledit notaire Dupont en date du douze mars deux mille quatre et dont question ci-avant.

L'acquéreur sera subrogé dans tous les droits et obligations stipulés dans ces actes de base. En conséquence, lesdits actes de base sont censés ici reproduits dans toute leur teneur et l'acquéreur s'oblige à s'y soumettre, tant pour lui-même que pour ses héritiers et successeurs à tous titres.

Tous les actes translatifs et déclaratifs de propriété et de jouissance y compris les baux ayant pour objet le bien présentement vendu devront contenir la mention expresse que le nouvel intéressé a connaissance des actes de base précités et qu'il s'oblige à s'y soumettre tant pour lui-même que pour ses héritiers et successeurs à tous titres.

4.8. Conditions particulières relatives au lotissement.

La présente vente est en outre consentie et acceptée aux clauses, charges et conditions contenues dans :

- le "**Cahier des servitudes et conditions particulières relatives au Quartier Astrid**", déposé au rang des minutes du Notaire James Dupont, soussigné, par acte de son ministère du seize décembre mil neuf cent nonante et un, transcrit au troisième bureau des hypothèques à Bruxelles le vingt-quatre décembre suivant, volume 10.853 numéro 5;
- le cahier des "**Prescriptions urbanistiques et dispositions spécifiques relatives au Quartier Astrid**" (prescriptions publiques faisant partie du Plan Particulier d'Aménagement numéro 710 "Quartier Astrid").
- l'**acte de division et de lotissement des Phases II et III** du Plan Particulier d'Aménagement numéro 710 "Quartier Astrid", reçu par le Notaire James Dupont à Bruxelles, en date du dix-huit juillet mil neuf cent nonante-quatre, transcrit au troisième bureau des hypothèques de Bruxelles, le vingt-cinq juillet suivant volume 11.532 numéro 1; l'acte de lotissement modificatif (portant sur les parcelles 43-76-78-79 d'une part et 96-97 d'autre part) reçu par le notaire James Dupont, en date du vingt-sept avril deux mille un, transcrit au troisième bureau des hypothèques de Bruxelles le onze mai suivant dépôt 04750 et l'un acte de lotissement modificatif (portant sur la limite des parcelles 59 et 60) reçu par le notaire James Dupont à Bruxelles en date du dix juillet deux mille trois transcrit au troisième bureau des hypothèques de Bruxelles le vingt-deux juillet suivant sous le numéro 50-T-22/07/2003 08644.

L'acquéreur reconnaît avoir reçu, préalablement aux présentes, une copie de ces documents. Ceux-ci sont censés faire partie intégrante de la présente vente et, en conséquence, censés ici reproduits dans toute leur teneur. L'acquéreur s'oblige à s'y soumettre, tant pour lui-même que pour ses héritiers et successeurs à tous titres.

Tous les actes translatifs et déclaratifs de propriété et de jouissance, y compris les baux, ayant pour objet le bien vendu, devront contenir la mention expresse des actes précités et que le nouvel intéressé s'oblige à s'y soumettre tant pour lui-même que pour ses héritiers et successeurs à tous

titres.

L'acquéreur sera tenu de se conformer à toutes prescriptions urbanistiques généralement quelconques et notamment aux prescriptions spécifiques desdits Plan Particulier d'Aménagement et permis, et ce sans intervention ni recours contre le vendeur.

Le vendeur ne prend aucun engagement quant aux possibilités de nouvelles constructions sur les parties non-bâties, de modifications, reconstructions, aménagements du bien vendu ou de placement d'installations fixes ou mobiles pouvant être utilisées pour l'habitation.

4.9. Mandats.

Mandat relatif à l'acte de base :

Conformément aux stipulations de l'acte de base, l'acquéreur donne au vendeur, dès à présent, un mandat irrévocable l'autorisant à procéder, en son nom et pour son compte, à toute modification des actes de base, et du règlement de copropriété qui pourrait être nécessaire.

Ce mandat est expressément accepté par le vendeur.

En outre, l'acquéreur, agissant tant pour lui-même que ses ayants droit et ayants cause à tous titres, déclare constituer irrévocablement pour ses mandataires, lesquels conservent leurs pouvoirs en cas de décès du mandant, a) Madame Martine ROUSSEAU, demeurant à Ciney, chemin de Crahiat, 60; b) Monsieur Guy SIDON, demeurant à 1040 Etterbeek, avenue Hansen Soulie, 6 avec pouvoir d'agir conjointement ou séparément, et faculté de substitution, à l'effet de :

- 1) passer et signer, en son nom et pour son compte, tous actes modificatifs et/ou rectificatifs du statut réel du complexe immobilier et de chaque résidence;
- 2) consentir et accepter toutes cessions et/ou abandonnements de droits, sans qu'il puisse en résulter aucun frais pour l'acquéreur; dispenser Monsieur le Conservateur des Hypothèques compétent de prendre inscription d'office, substituer; élire domicile; et faire tout ce qui sera nécessaire ou utile en vue des opérations envisagées.

Les mandataires précités ne pourront utiliser ce dernier mandat sans en avoir préalablement informé l'acquéreur, en lui faisant parvenir un projet de l'acte pour lequel la signature de l'acquéreur est requise et sur lequel l'acquéreur devra préalablement marquer son accord. Cet accord pourra être donné soit par écrit, soit par acceptation tacite, soit par le vote de tous les copropriétaires lors d'une assemblée générale.

Mandat relatif au lotissement :

L'acquéreur, agissant tant pour lui-même que pour ses ayants droit et ayants cause à tous titres, déclare constituer irrévocablement pour son mandataire, lequel conserve son pouvoir en cas de décès du mandant, la société anonyme "CLOITRE III", dont le siège social est établi à 1030 Bruxelles, avenue de Roodebeek, 89, avec faculté de substitution, à l'effet de le représenter à et de signer pour lui et en son nom tous actes modificatifs et/ou rectificatifs relatifs au statut réel du lotissement dont fait partie l'immeuble à appartements, et notamment tous actes modificatifs et/ou rectificatifs de l'acte de division et de lotissement dont l'immeuble fait partie, actes nécessaires à l'aménagement et à l'organisation juridique tant du présent lotissement à proprement parler et/ou du Plan Particulier d'Aménagement numéro 710, que du « Quartier Astrid » proprement dit, peu importe que la modification concernée soit introduite par le lotisseur ou ses ayants droit, ou par toute autre personne; dispenser le Conservateur des Hypothèques compétent de prendre inscription d'office; substituer; élire domicile; et, en général, faire tout ce qui sera nécessaire ou utile en vue des opérations envisagées.

Le présent mandat reste valable et sortira ses effets aussi longtemps que la société anonyme "CLOITRE III" ou ses ayants droit reste propriétaire de droits immobiliers compris dans le périmètre du lot 102 du lotissement.

Et à l'instant est ici intervenue la société CLOITRE III (ou, le cas échéant, ses ayants droit), laquelle déclare expressément accepter le présent mandat.

Tous les actes translatifs et déclaratifs de droits réels, ayant pour objet le bien présentement vendu, devront contenir la mention expresse que le nouvel intéressé a connaissance des présents mandats et qu'il confère les pouvoirs ci-dessus énumérés aux mandataires prérappelés, et ce tant pour lui-même que pour ses ayants droit et ayants cause à tous titres.

4.10. Aide publique régionale au Logement.

L'acquéreur déclare avoir été éclairé par le notaire sous-signé sur les conditions d'aides publiques régionales au logement, et ne souhaite pas d'explications complémentaires.

4.11. Interdiction d'aliéner et d'hypothéquer.

L'acquéreur s'interdit d'aliéner ou d'hypothéquer les biens présentement acquis avant le paiement intégral du prix de vente ci-après stipulé sauf délégation à la société vende-

resse des fonds empruntés.

Le vendeur déclare avoir pris connaissance de l'ouverture de crédit comprenant affectation hypothécaire du bien vendu, au profit de

ARTICLE 5 : CONDITIONS RELATIVES A LA VENTE DE BIENS EN CONSTRUCTION.

5.1. Loi BREYNE.

L'acquéreur déclare avoir été suffisamment informé sur les dispositions de la loi du neuf juillet mil neuf cent septante et un et de l'arrêté royal du vingt et un octobre suivant ainsi que de la loi du trois mai mil neuf cent nante-trois, assurant la protection des acquéreurs de biens d'habitation en cours de construction, que les parties entendent respecter.

L'acquéreur déclare avoir été renseigné sur le contenu de ces articles.

L'attention de l'acquéreur est attirée sur le fait qu'il a le droit d'invoquer la nullité de la convention ou d'une clause contraire à la loi en cas de non respect des dispositions des articles 7 et 12 de la loi ou des dispositions prises en vertu de ces articles dont la teneur fut reprise intégralement dans le compromis de vente signé entre vendeur et acquéreur antérieurement aux présentes.

5.2. Réceptions.

1° Réception provisoire des parties privatives

Pour rendre la réception provisoire possible, les travaux privatifs dans le bien vendu doivent dans leur ensemble être terminés, nonobstant des imperfections mineures réparables durant le délai de garantie, et le bien 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, l'acquéreur d'y procéder dans un délai de quinze 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 constructeur dans la demande de réception.

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

lai de garantie.

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

La réception provisoire du bien vendu sera effectuée contradictoirement entre l'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.

La dernière tranche de paiement est intégralement payée par l'acquéreur au promoteur, le jour de la réception provisoire.

Des petites réfections à effectuer par le promoteur peuvent avoir été constatées et seront dès lors actées, le cas échéant, lors de l'établissement du procès-verbal de réception provisoire. Celle-ci sera considérée comme accordée à cette date, nonobstant la réserve de l'exécution de ces menus travaux.

La délivrance de la réception provisoire assortie de réserves actées rend également immédiatement exigible l'intégralité du solde du prix.

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

Le refus éventuel de l'acquéreur d'accepter la réception provisoire devra être notifié, avec ses motifs, par une lettre recommandée à la poste et adressée au 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, et sauf preuve contraire, si l'acquéreur occupe ou utilise le bien avant la réception provisoire, il est présumé avoir accepté tacitement cette réception provi-

soire: la prise de possession vaut réception provisoire.

Est considéré comme utilisant le bien, l'acquéreur qui fait exécuter des travaux (notamment décoratifs) dans les parties privatives par des corps de métier autres que ceux choisis par le vendeur ou sans l'accord exprès de celui-ci.

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

2° 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, l'acquéreur d'y procéder dans un délai de quinze jours calendrier suivant la date d'envoi de cette demande.

La réception définitive du bien vendu sera effectuée contradictoirement entre l'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 l'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 jours suivant l'envoi par ce dernier de la demande de réception.

Le refus éventuel de l'acquéreur d'accepter la réception définitive devra être notifié, avec ses motifs, par une lettre recommandée à la poste et adressée au promoteur dans les huit 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 réalité ou l'inexistence des motifs du refus de réception et de fixer

le coût éventuel des travaux de réfection.

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

3° Réception provisoire des parties communes

La réception provisoire des parties communes sera effectuée contradictoirement, conformément aux dispositions légales en vigueur. La procédure de convocation et de ses suites est identique à ce qui est décrit ci-dessus. Elle sera effectuée par le syndic, agissant en qualité de mandataire de la copropriété et de l'acquéreur, lequel confirme aux termes des présentes ce mandat.

4° Réception définitive des parties communes

La réception définitive des parties communes, en ce compris les accès de telle sorte qu'une habitabilité normale soit assurée, aura lieu un an après leur réception provisoire.

La procédure de convocation et de ses suites est identique à ce qui est décrit ci-dessus. Elle sera effectuée par le syndic, agissant en qualité de mandataire de la copropriété et de l'acquéreur, lequel confirme aux termes des présentes ce mandat.

5.3. Propriété - Jouissance.

a) L'acquéreur a, depuis la signature du compromis, la propriété des quotités de terrain et des constructions déjà réalisées à ce jour.

Quant aux constructions restant à ériger ou à effectuer l'acquéreur en deviendra propriétaire au fur et à mesure de la mise en oeuvre des matériaux et leur incorporation au sol ou à l'immeuble en construction.

b) Le transfert des risques visés par les articles 1788 et 1789 du Code Civil ne s'opérera toutefois qu'à la réception provisoire des biens.

c) L'acquéreur aura la jouissance et la libre disposition des quotités terrain et des constructions après signature du procès-verbal de réception provisoire des parties privatives acquises et après paiement intégral du prix de vente et des frais et accessoires, y compris les frais d'acte de base.

5.4. Garantie.

L'acquéreur est subrogé dans tous les droits que le vendeur tient à l'encontre des architectes et des entrepreneurs.

5.5. Garantie d'achèvement.

Le vendeur déclare ne pas répondre relativement à la nature et à l'importance des travaux dont ils sont chargés, aux conditions de la loi du vingt mars mil neuf cent nonante et un organisant l'agrégation des entrepreneurs. Il délivre dès lors à l'acquéreur une attestation faisant preuve qu'une banque établie en Belgique s'engage en tant que caution solidaire du vendeur envers l'acquéreur à concurrence du prix des constructions encore à ériger au moment de l'acte authentique. Une copie de cette garantie restera ci-annexée.

L'engagement de la caution prend fin à la réception provisoire des parties privatives et communes de la Résidence.

5.6. Début des travaux - Délais d'exécution - Echelle des paiements.

Le vendeur déclare que le gros oeuvre de la Résidence dont les biens vendus font partie, comprenant :

Gros-oeuvre

*Terrassement: dix pour cent :	10%
*Radier : six pour cent :	6%
*Pose de la dalle haute du deuxième sous-sol : six pour cent :	6%
*Pose de la dalle haute du premier sous-sol : six pour cent:	6%
*la pose de la dalle haute du rez-de-chaussée : six pour cent :	6%
*la pose de la dalle haute du 1 ^o étage : cinq pour cent:	5%
*la pose de la dalle haute du 2 ^o étage : cinq pour cent:	5%
*la pose de la dalle haute du 3 ^o étage : cinq pour cent:	5%
*la pose de la dalle haute du 4 ^o étage : cinq pour cent:	5%
*la pose de la dalle haute du 5 ^o étage : cinq pour cent:	5%
*la mise sous toit de l'immeuble : six pour cent :	6%

ont débuté en date du **cinq avril deux mille quatre.**

Parachèvement :

Il déclare en outre que les travaux de parachèvement, comprennent :

- *l'exécution des plafonnages ou pose des cloisons intérieures, réparations et adaptations exceptées : cinq pour cent : 5%
- *la pose de la menuiserie extérieure : dix pour cent : 10%
- *la pose de la menuiserie intérieure, réparations et adaptations exceptées : cinq pour cent : 5%
- *la pose des chapes : cinq pour cent : 5%
- *la pose des carrelages, des faïences, et revêtements de sol : cinq pour cent : 5%
- *la réception provisoire des parties privatives (remise des clefs), avant prise de possession : cinq pour cent : 5%

La date de livraison des parties privatives mettant celles-ci en état d'être reçues provisoirement ainsi que la livraison des parties communes assurant l'habitabilité normale des parties privatives est fixée au plus tard le trente septembre deux mille cinq sur base de quatre cents jours ouvrables.

La date de livraison des parties communes mettant celles-ci en état d'être reçues provisoirement est fixée au plus tard le trente septembre deux mille cinq sur base de quatre cents jours ouvrables

Seule la notion de jours ouvrables fera la loi des parties, dans le cadre du délai d'exécution, les dates de livraison renseignées ci-avant étant données à titre indicatif.

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

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

Lorsque, par ordre ou du fait de l'acquéreur, l'exécution du marché est interrompue pour une période d'au moins trente jours de calendrier, une avance sur la tranche en cours est payée au vendeur, à concurrence de la valeur des travaux exécutés.

De même, si l'acquéreur commande des travaux supplémentaires en cours d'exécution du contrat, les vendeurs se réservent le droit d'exiger une prorogation du délai initialement prévu.

Cette prorogation fera l'objet d'un écrit distinct signé par les vendeurs et l'acquéreur.

En outre, après expiration du délais de trente jours de la demande de paiement dont question à l'article 3 ci-avant, le délai d'exécution sera de plein droit prolongé du délai mis par l'acquéreur à honorer les tranches de paiement.

Ne sont pas considérés comme jours ouvrables, les jours pendant lesquels les intempéries ont eu directement 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.

En cas de retard d'exécution ou de livraison imputable au vendeur des travaux, le vendeur devra payer à l'acquéreur une indemnité calculée comme suit :

- a) huit cent septante (870) euros par mois, en ce qui concerne les appartements trois chambres;
- b) sept cent cinquante (750) euros par mois, en ce qui concerne les appartements deux chambres;
- c) six cent vingt (620) euros par mois, en ce qui concerne les appartements une chambre.

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

L'acquéreur devra procéder à la réception provisoire des locaux vendus, dès que le vendeur l'aura avisé que ceux-ci sont en état d'être réceptionnés.

Au cas où l'acquéreur ne procéderait pas à la dite réception dans les délais précisés par le vendeur, aucune indemnité ne lui sera due pour retard de fourniture et la réception provisoire sera automatiquement acquise au vendeur, comme indiqué ci-après.

5.7. 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 (en dépit de son recours éventuel contre ses sous-traitants ou autres cocontractants que l'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 ni 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.

DISPENSE D'INSCRIPTION D'OFFICE.

Monsieur le Conservateur des Hypothèques sera formellement dispensé de prendre l'inscription d'office lors de la transcription d'une expédition de l'acte authentique de vente. Le vendeur se réservera toutefois le droit de prendre, en vertu de l'acte authentique de vente, une inscription qui n'aura rang qu'à sa date.

ELECTION DE DOMICILE.

Pour l'exécution des présentes, les parties élisent domicile en leur siège et demeure respectifs susindiqués.

LOI ORGANIQUE DU NOTARIAT

Les comparants reconnaissent que le notaire a attiré leur attention sur les obligations particulières qui lui sont imposées par l'article 9, § 1 alinéas 2 et 3 de la loi organique du notariat. Les comparants confirment également que le notaire les a dûment informés sur les droits, obligations et charges découlant du présent acte et les a conseillés de manière impartiale.

CERTIFICAT D'ETAT CIVIL ET D'IDENTITE.

Conformément à la loi organique sur le Notariat et conformément à la loi hypothécaire, les Notaires soussignés déclarent connaître les parties et avoir contrôlé leur identité sur base de leur registre national. Le numéro national des parties est ici, renseigné avec l'accord exprès des parties. Le Notaire instrumentant certifie relativement aux parties à l'acte les nom, prénoms, lieu et date de naissance pour les personnes physiques, la dénomination, la forme juridique, le siège, la date de constitution et le numéro de taxe sur la valeur ajoutée ou d'identification national pour les personnes morales.

DECLARATIONS FISCALES.

DROITS D'ENREGISTREMENT.

- 1) Il a été donné lecture aux parties, qui le reconnaissent, des dispositions de l'alinéa premier de l'article 203 du Code des Droits d'Enregistrement, rédigé comme suit : *"En cas de dissimulation au sujet du prix et des charges ou de la valeur conventionnelle, il est dû individuellement par chacune des parties contractantes une amende égale au droit éludé. Celui-ci est dû indivisiblement par toutes les parties."*

2) En vue de l'exemption des droits proportionnels d'enregistrement sur la valeur des constructions, prévue à l'article 159, 8° du Code des Droits d'Enregistrement, le vendeur déclare :

- a) qu'il est inscrit comme assujetti ordinaire à la T.V.A. sous le numéro 443.217.546, et qu'il est tenu de déposer les déclarations périodiques au bureau de contrôle de la T.V.A. compétent;
- b) que les biens n'ont pas encore fait l'objet d'une première occupation;
- c) que la quotité terrain, sur lequel a été érigé le bien présentement vendu, est estimée (charges éventuelles comprises) à **dix-huit mille cinq cent vingt-cinq euros (18.525 €)**;
- d) que les constructions vendues présentement sont estimées à **cent quatre-vingt-un mille neuf cent septante-cinq euros (181.975 €)**.

3) Conformément à l'article 46bis du Code des droits d'Enregistrement, les acquéreurs déclarent, chacun en ce qui le concerne, pouvoir bénéficier de l'exonération des droits d'enregistrement sur un montant de quarante-cinq mille euros.

A cet effet ils déclarent :

- qu'ils remplissent la condition de l'article 46 bis alinéa 6°, 1° dudit Code, à savoir qu'ils ne possèdent aucun bien immeuble destiné en tout ou en partie à l'habitation; chaque acquéreur pour la totalité en pleine propriété et tous les acquéreurs conjointement;
- qu'ils s'engagent dans le délai légal de deux ans à établir leur lieu de résidence principale à l'endroit du bien acquis;
- qu'ils s'engagent à conserver leur lieu de résidence principale dans la Région de Bruxelles-Capitale pendant une durée ininterrompue d'au moins cinq ans à compter de la date de l'établissement de leur résidence principale dans l'immeuble pour lequel la réduction a été obtenue.

TAXE SUR LA VALEUR AJOUTEE

Les parties reconnaissent avoir reçu lecture par les Notaires soussignés des articles 62 paragraphe 2 et 73 du Code de la Taxe sur la Valeur Ajoutée. Le vendeur déclare avoir la qualité d'assujetti à la Taxe sur la Valeur Ajoutée et être inscrit sous le numéro 443.217.546 au bureau de Bruxelles 5.

REQUETE EN RESTITUTION DE DROITS D'ENREGISTREMENT

Le vendeur déclare qu'aux termes d'un acte de vente reçu par le Notaire James Dupont, à Bruxelles, en date du vingt-quatre janvier deux mille quatre enregistré au premier bureau de l'enregistrement de Forest comme suit : "Enregistré 6 rôles 6 renvois au 1^{er} bureau de l'enregistrement de Forest le 28 janvier 2004, Volume 5/38 folio 54 case 6. Reçu 82.924,79 eur. Le receveur a.i. (signé) A Wauters", il a acquis les vingt et un mille huit cent trente-cinq /vingt et un mille huit cent trente-cinquièmes dans le terrain prédécrit moyennant le prix de six cent soixante-trois mille trois cent nonante-huit euros trente et un cents (663.398,31 €).

Ceci exposé, le vendeur sollicite la restitution des droits d'enregistrement prévue par l'article 212 du code des droits d'enregistrement.

En conséquence, le vendeur sollicite Madame le Receveur de l'Enregistrement de Forest I, la restitution des trente-six pour cent (36%) des droits d'enregistrement perçus sur le prix d'acquisition des biens précités, à concurrence des quotités vendues aux termes des présentes soit **trois cent nonante euros quarante-cinq cents (390,45 €)** (285/21.835èmes à concurrence de un euro trente-sept cents (1,37 €) par vingt et un mille huit cent trente-cinquième), étant entendu que la revente des biens a bien eu lieu dans les deux ans de la date d'acquisition.

Le vendeur sollicite, en outre, Madame le Receveur de l'Enregistrement que le montant qui lui est dû soit versé au compte bancaire numéro 310-1805332-54 ouvert à son nom auprès de ING.

DONT ACTE.

Fait et passé à Bruxelles, en l'Etude - Date que dessus.
Les parties Nous déclarent qu'elles ont pris connaissance du projet du présent acte au moins cinq jours ouvrables avant la signature des présentes.

Et après lecture commentée, intégrale en ce qui concerne les parties de l'acte visées à cet égard par la loi, et partiellement des autres dispositions, les parties ont signé avec Nous, Notaire.

Suivent les signatures
Enregistré 13 rôles 1 renvoi
Au 3^{ème} bureau de l'enregistrement de Bruxelles
Le 25 Octobre 2004.
Vol 35 fol 97 case 11
Reçu 25 €
Receveur a.i. (signé) : I. Stassart.