

« La partie de la propriété présentement vendue délimitée » au dit plan par les lettres A B C D E F est grevée d'une « servitude de passage au profit de l'occupant actuel et futur » de l'immeuble du 140-142, avenue du Cimetière à Evere».

De maatschappij-koopster wordt gesubrogeerd in al de rechten en verplichtingen van de maatschappij-verkoopster.

2. De maatschappij-koopster zal tegen de maatschappij-verkoopster nooit enige klacht of vordering kunnen doen gelden nopens de aard van de grond, materialen die zich daarin zouden kunnen bevinden, verschil in de hierboven vermelde oppervlakte al ware het verschil met de werkelijke grootte meer dan één/twintigste, noch uit welke andere hoofde.

3. Onverminderd de bovenaangehaalde bedingen zal de maatschappij-koopster zich moeten gedragen naar alle wetten en besluiten, voorschriften en bevelen van de bevoegde overheid, aangaande gebeurlijke onteigening, rooilijn, stedenbouwkundige voorschriften of bouwvergunningen zonder voorverlies van grond of eigendom, voor weigering van bouwtoelating, voor bezwarende voorwaarde of welke reden ook enig verhaal tegen de maatschappij-verkoopster te kunnen uitoefenen, haar tussenkomst of waarborg in te roepen noch van de maatschappij-verkoopster enige vergoeding te eisen.

4. De maatschappij-verkoopster verklaart:

a) dat voor de bij deze verkochte grond geen bouwvergunning is uitgereikt, noch een stedenbouwkundig attest dat laat voorzien dat een dergelijke vergunning zou kunnen worden verkregen ;

b) dat geen verzekering kan worden gegeven wat betreft de mogelijkheid om op het goed te bouwen of daarop enige vaste de verplaatsbare inrichting op te stellen, die voor bewoning kan worden gebruikt.

5. Geen bouwwerk, noch enige vaste of verplaatsbar inrichting die voor bewoning kan worden gebruikt mag worden opgericht op het bij deze verkochte goed, zolang de bouwvergunning niet verkregen is.

#### 6. URBANISME.

De maatschappij-verkoopster verklaart dat voor de bij deze verkochte percelen grond een verkavelingsvergunning werd afgeleverd door het College van Burgemeester werd Schepenen de gemeente Evere in datum van drieëntwintig februari negentienhonderd zesenzeventig, waarvan een fotokopij gehecht is aan een akte van verkoop verleden voor notaris Robert Philips te Koekelberg op achttien maart negentienhonderd zesenzeventig.

#### 7. BIJZONDERE VOORWAARDE.

De maatschappij-verkoopster verklaart dat de onderhandse overeenkomst in datum van tien december negentienhonderd zesenzeventig opgesteld tussen de echtgenoten Albert FROMANT-BRUYLANT, voornoemd en de Heer Narcisse Louis BLEHEN Ukkel, het volgende letterlijk bedingende: « Les « soussignés d'une part s'engagent avec

solidarité et indivisibilité » entre eux pour eux-mêmes et leurs héritiers, envers Monsieur Narcisse Blehen, soussigné d'autre part, qui accepte, à ne pas « construire de mur de clôture ni de bâtiments sur le terrain sis « à Evere, Avenue du Cimetière entre le numéro 134 et 140 la dite « avenue, tel que ce terrain figure au verso cette présente « convention. Il est convenu que ce terrain ne servira qu'à usage « de chantier », niet meer van toepassing is en als eventuele schadelijke gevolgen ten haren laste zullen blijven.

#### II. Voor wat betreft het lot twee:

Men leest in een akte van vijftientwintig juli negentienhonderd negenzeventig verleden voor notaris Guido Van Cappellen, voornoemd, hetgeen volgt:

« En outre la vente est consentie et acceptée a conditions particulières suivantes :

1. Tous les acquéreurs seront tenus de clôturer leur terrains de tous côtés dans le délai d'un an à compter de mise en jouissance, à peine de vingt francs par chaque jour de retard au profit de la ville de Bruxelles.

2. Les clôtures longeant l'avenue seront faite de planches jointives, suivant les instructions de l'administration communale de Bruxelles en attendant que les acquéreurs y fassent construire des maisons dont la hauteur à la Corniche ne pourra pas être inférieure dix mètres.

3. Indépendamment des clôtures, les acquéreurs seront tenus de faire établir à leurs frais et dans un délai de six mois à partir de la mise en jouissance, un trottoir sur toute la façade de leur propriété, d'après les instructions qui leur seront données par les agents de la ville de Bruxelles.

4. Chaque jour de retard dans l'exécution dudit trottoir donnera lieu à une indemnité de vingt francs au profit de la ville de Bruxelles.

5. Les acquéreurs devront maintenir l'écoulement des eaux par la rigole maçonnée dans l'accotement de l'avenue et supporter les frais des travaux à faire pour le passage au dessus de cette rigole. Ces travaux seront exécutés conformément aux indications qui seront définies par la ville de Bruxelles.

6. Les constructeurs soumettront au collège échevinal les plans, élévations et coupes du bâtiment à ériger le long de l'avenue. Les plans seront faits en double expédition sur une échelle de deux centimètres par mètre. La bâtisse ne pourra être commencée qu'après l'approbation des plans par l'administration communale de Bruxelles.

De toewijzelingen zulle gesubrogeerd zijn in alle rechten en pichten van de verkoper betreffende de hierbovenvermelde bedingen en voorwaarden voor zover deze nog van toepassing zijn.

#### III. Andere bijzondere voorwaarden die niet voortspuitenuit de eigendomstitels.

Er wordt bovendien vermeld dat in de muur E.F. op hieraangehechte schets, langs het lot 3, twee vensters en twee deuren bestaan op het gelijkvloers en drie vensters op de eerste en tweede verdieping. Deze erfdienstbaarheden die geschapen werden door bestemming van huisvader, staan nochtans niet vermeld in de eigendomstitels. Er

Er wordt opgemerkt dat de woorden "non batisse" doorgehaald werden bij het verlijden van de akte van twee december negentienhonderd zesenvieftig en dat alleen het recht van doorgang behouden werd.

#### STEDEBOUW.

Zoals het hierboven beschreven wordt, werd een verkavelingsvergunning afgeleverd door het College van Brugmeester en Schepen van de Gemeente Evere in datum van drieëntwintig februari negentienhonderd zesenzeventig voor de lot 1 en 3 waarvan een fotocopië gehecht is gebleven aan een akte van verkoop verleden voor notaris Robert Philips te Koekelberg op achttien maart negentienhonderd zesenzeventig. Er wordt verwezen naar deze akte.

De voornaamste voorschriften van die verkavelingsvergunning worden hierna meegedeeld: hoofdgebouwen : diepte 15m., Hoogte 17m.

Ambachtszone nr 2 voor het overige (behalve de groenzone en de zonde GHJ, vergeten op het verkavelingsplan) - hoogte 6,00m.

Groenzone me 5,00m. breedte bestemd voor beplantingen.

Het lot 2 maakt geen deel uit van deze verkavelingsvergunning.

De toewijzelingen zullen de voorschriften en voorwaarden vermeld in deze verkavelingsvergunning en (gebeurlijk) in de akte van notaris Philips, de dato achttien maart negentienhonderd zesenzeventig stipt moeten naleven.

Alle akten van overdracht of van aanwijzing van eigendom welke betrekking hebben op voornoemde onroerende goederen, zullen moeten melden dat kennis werd gegeven van deze verkavelingsvergunning aan de belanghebbenden die de verbintenis moeten aangaan ze il hun termen te eerbiedigen.

Door haar brief der zestien juli negentienhonderd eenentachtig heeft de Gemeente Evere aan de notaris Etienne Taymans, alsdan te Evere, betreffende de goederen gelegen te Evere, Kerkhoflaan sectie C nummer 44 e 2, 43 I 4, 44 h 2, 43 u 4, 43 r 3, 43 O 4 en 43 v 4, oppervlakte 46a. 92 ca., geschreven hetgeen volgt:

« En réponse à votre lettre du 5 juillet 1981, nous avons l'honneur de vous informer que les parcelles ci-dessus sont comprises dans une zone mixtes d'habitation et d'entreprise du plan de secteur arrêté par le Roi le 28.II.1979.elles nhe sont pas situées dans un plan particulier d'aménagement approuvé par arrêté royal ni dans un plan d'expropriation. Toutefois les biens immobiliers, section C n°43 u 4, 43 I 4,44 e 2 et 44 h 2 sont compris dans le permis de lotir n°65, délivré par le Collège Echevinal le 25.02.1976 à Monsieur Albert Froment, Rue Père Eudore Devroye 54 à 1150 Bruxelles ».

Door haar brief de dato zestien juli---negentienhonderd vierentachtig heeft de Gemeente Evere bevestigd aan ondergetekende notaris Jacquet, hetgeen volgend :

« In antwoord op uw schrijven van 5 juli jl. Betreffende bevenvermeld goed, hebben wij de eer u mede te delen dat de inlichtingen vermeld in ons schrijven van 16 juli 1981, ref RB/GP/3U/6142, onveranderd (illisible) blijven ».

La partie acquéreur sera subrogée dans tous les droits comme aussi dans toutes les obligations de la partie venderesse relativement aux clauses ci-dessus reproduites pour autant qu'elles soient encore d'application.

#### PRIX.

La présente vente est consentie et acceptée, pour le prix, hors taxe sur la valeur ajoutée, de

Les raccordements égouts, électriques, gaz, eau téléphonie, télédistribution et paraboles ainsi que, les abonnements et ouvertures de compteurs sont à charge de la partie acquéreur.

#### CONDITIONS SPECIALES.

Dans le cahier des charges de l'adjudication publique, étant un acte reçu par les notaires Philippe Jacquet, à Evere et Albert Van Eeckhoudt, à Sint-Martens—Lennik, il est stipulé littéralement ce qui suit :

#### BIEZONDERE VOORWAARDEN.

##### I. Voor wat het betreft de loten één en drie

Men leest in de akte van negentien juli negentienhonderd negenenzeventig verleden voor notaris Guido Van Cappellen, alsdan te Antwerpen, hetgeen volgt:

#### BEDINGEN EN VOORWAARDEN.

De huidige verkoop is aangegaan en aangenomen, mits de volgende bedingen en voorwaarden:

1. Het hiervoor beschreven goed wordt verkocht en overgedragen met alle heersende en lijdende, zichtbare en onzichtbare, voortdurende en niet voortdurende rechten en erfdienstbaarheden waarmede het zou kunnen bevoor- of benadeeld zijn vrij aan de maatschappij-koopster de ene te doen gelden en uit te oefenen en zich tegen de andere te verzetten en te verweren, doch alles uitsluitend op haar eigen kosten, last en gevaar en zonder enig tussenkomst noch verantwoordelijkheid van de maatschappij-verkoopster.

In een akte van verkoop verleden voor notaris Jan Vanderhaeghe te Elsene op tien december negentienhonderd zesenvieftig, staat het volgende letterlijk bedongen:

« Les canalisations de l'eau, du gaz et de l'électricité ainsi que les compteurs que des tiers justifieraient leur appartenir, sont réservés et ne font par conséquent pas partie de la vente".

« Les acquéreurs devront continuer tous contrats, qui « pourraient exister au sujet de l'eau, du gaz et de « l'électricité et des compteurs ainsi que toutes polices « d'assurance qui auraient été contractées au sujet du bien « vendu, contre les risques d'incendie et autres ».

« Ils acquitteront les primes et redevances qui seraient « réclamées de ces divers chefs à compter des plus prochaines échéances ».

"Les acquéreurs seront tenus de s'entendre directement « avec les autorités compétentes pour tout ce quiconcerne « les constructions, alignement nouveaux, cessions ou « reprises éventuelles de terrain, pour changement « d'alignements, taxe de bâtisse et autres, le tout sans « l'intervention des vendeurs nirecours contre eux ».

« Les acquéreurs seront subrogés aux droits et obligations des vendeurs relativement au règlement des mitoyennetés vers les propriétés voisines ».

5 mars 2009 relative à la gestion et à l'assainissement du sol lesquelles imposent notamment au vendeur d'un bien immobilier de transmettre à l'acquéreur, préalablement à la vente, une attestation du sol délivrée par l'Institut Bruxellois pour la Gestion de l'Environnement (ci-après l'IBGE) et, s'il ressort de cette attestation que la parcelle concernée est potentiellement polluée, de faire procéder, à moins d'en être dispensé expressément, à une reconnaissance de l'état de sol ainsi que, le cas échéant, au traitement de la pollution.

Le vendeur déclare, après avoir pris connaissance de la liste des activités à risque au sens de l'Ordonnance, qu'à sa connaissance aucune de ces activités n'est ou n'a été exercée dans les parties communes ou dans le lot privatif vendu.

Il précise toutefois qu'il n'est pas encore en mesure de remettre l'attestation du sol exigée par l'Ordonnance.

Le notaire HOUET, à Wavre, a demandé à l'Institut Bruxellois de Gestion de l'Environnement si le bien était repris à l'inventaire des sols pollués ou pour lesquels existent de fortes présomptions de pollution importante.

L'Institut Bruxellois de Gestion de l'Environnement a répondu par lettre du 15.12.2011 ce qui suit:

"-2. Statut de la parcelle : la parcelle n'est actuellement pas inscrite à l'inventaire de l'état du sol. (...)

3. (...) Nature et titulaires des obligations : Il n'y a pas d'obligations en ce qui concerne l'aliénation de droits réels (exp vente) sur cette parcelle (...)

4. La validité de la présente attestation du sol est de 6 mois maximum à dater de sa délivrance (...) »

4. Tous les frais, droits et honoraires à résulter des présentes et de l'acte authentique seront payés et supportés par la partie acquéreur qui payera en outre, sa quote-part dans les frais de l'acte de base (1,62 € par vingt deux mille cinq centièmes), soit **588,06 €**.

5. Le bien est vendu dans l'état futur d'achèvement avec obligation de le livrer clef sur porte, la construction se faisant conformément au cahier des charges dont mention ci-après.

6. La partie acquéreur devra continuer, à la décharge de la partie venderesse tous contrats d'assurances collectifs existants relatifs au bien vendu et en payer les primes comme charges communes dès qu'elles deviendront exigibles.

7. Les compteurs, conduites, canalisations, égouts, appareils et autres installations généralement quelconques placés dans le bien vendu par une administration publique ou privée, qui n'aurait donné ces objets qu'à titre de location, ne font pas partie de la vente et sont réservés au profit de qui de droit.

**deux cent septante mille euros (270.000,00 EUR)**, soit :

\* pour la valeur de la quote-part du terrain : 91.611,100 €

\* pour la valeur des constructions : 178.389,00 €

Le prix comprend les travaux nécessaires à l'habitabilité normale prévus aux documents qui précèdent.

Ce prix ne comprend pas la taxe sur la valeur ajoutée, les frais d'acte authentique et la quote-part à charge de la partie acquéreur dans les frais de ou des acte(s) de base (**savoir 1,62 € par vingt deux mille cinq centièmes indivis**) ni les abonnements et ouverture de compteurs lesquels sont tous à charge de la partie acquéreur.

A la date de la signature du présent compromis, la construction a atteint le stade d'avancement suivant : **95%**

#### Modalités de paiement.

Le prix est payable de la manière suivante :

- a) **à la signature du présent compromis**, à titre de garantie du présent compromis :
- cinq pour cent du prix des constructions soit huit mille neuf cent dix-neuf euros et quarante-cinq cents (8.919,45 EUR), garantie sur laquelle devra être payée au jour de l'acte authentique la taxe sur la valeur ajoutée.
  - cinq pour cent du prix du terrain soit : quatre mille cinq cent quatre-vingts euros et cinquante-cinq cents (4.580,55 EUR)

Ces sommes, soit un total de **treize mille cinq cents euros (13.500 EUR)** imputable sur la valeur du terrain au moment de la passation de l'acte authentique, est présentement payé par la partie acquéreur au Notaire Bernard Houet pour compte de la partie venderesse à titre de garantie du présent contrat au moyen d'un chèque tiré sur le compte n° **750-0012916-76**, vers le compte n° 271.0288000.39 de l'étude du Notaire HOUET.

La partie acquéreur autorise dès à présent le Notaire Houet à déposer ladite garantie, jusqu'à la signature de l'acte authentique, dans un établissement bancaire de son choix. Ces fonds identifiés au nom de la partie acquéreur porteront intérêt en faveur du destinataire final de la somme au taux habituellement pratiqué par l'institution bancaire pour ce dépôt. En aucun cas, le Notaire ayant effectué ce dépôt ne peut être tenu pour responsable ou garant des défaillances de l'institution bancaire.

#### **b) à la passation de l'acte authentique de vente :**

- 1) le solde du prix de la quote-part terrain
- 2) la valeur de la quotité des constructions qui y seront érigées à cette date, augmentée de la

taxe sur la valeur ajoutée sur les constructions présentement érigées et celles érigées lors de l'acte authentique de vente; ce paiement ne pourra toutefois se faire qu'avec l'approbation d'un architecte constatant le stade d'avancement des travaux exécutés. Une copie de cette approbation sera jointe à l'acte authentique.

c) le solde, après déduction de l'acompte payé à la signature du compromis et fur et à mesure de l'avancement des travaux et en l'occurrence **de la manière suivante** :

5% à la dalle du deuxième sous-sol

5% à la dalle du premier sous-sol

5% à la dalle du rez-de-chaussée

5% à la dalle du 1<sup>er</sup> étage

5% à la dalle du 2<sup>ème</sup> étage

5% à la dalle du 3<sup>ème</sup> étage

5% à la dalle du 4<sup>ème</sup> étage

5% à la dalle du 5<sup>ème</sup> étage

5% à la dalle du 6<sup>ème</sup> étage

5% de la mise sous toit

5% après la pose des châssis extérieurs dans le bien vendu.

5% après le cloisonnement intérieur du bien vendu.

5% après la pose des câblages électriques et tubage du chauffage et conduites sanitaires dans le bien vendu

5% après l'achèvement du plafonnage dans le bien vendu.

5% après l'achèvement de la chape dans le bien vendu.

5% après la pose du revêtement (carrelage) du sol et faïence dans le bien vendu.

5% après le placement des portes intérieures dans le bien vendu.

5% après la pose des appareillages électriques, sanitaires et chauffages.

Le solde à la réception provisoire du bien vendu, parallèlement à la remise des clés et préalablement à la prise de possession.

Ce prix n'est pas soumis à une formule de révision.

A défaut par l'acquéreur d'honorer les tranches de paiement décrites ci-dessus (+ TVA) dans les quinze jours de la demande de paiement, la société anonyme "Entreprises JAZY" se réserve le droit, sur simple avis adressé à l'acquéreur par lettre recommandée, d'arrêter les travaux dans les parties privatives concernées et de prendre toutes mesures conservatoires utiles aux frais de l'acquéreur et sans préjudice à tous droits ainsi qu'à toutes actions.

Toute facture, payable au siège de la société anonyme "Entreprises JAZY", exigible et dont le montant n'est pas réglé à l'échéance produira de plein droit et sans mise en demeure des intérêts au taux annuel de dix pour-cent (10 %) depuis le jour de l'échéance jusqu'au jour du

#### FLUXYS

Il est attiré l'attention de la partie acquéreur sur la nécessité de vérifier sur le site internet <https://www.klim-cicc.be> la présence de toutes canalisations de gaz naturel ou autres sur le bien vendu, notamment en cas de travaux qui seraient réalisés sur ledit bien.

#### CODE DU LOGEMENT BRUXELLOIS

En outre, la mise en location de logements meublés ou de logements dont la superficie est égale ou inférieure à vingt-huit mètres carrés (28m<sup>2</sup>), doit faire l'objet d'une attestation de conformité délivrée par le Service Régional d'Inspection, C.C.N., à Schaerbeek (1030 Bruxelles), rue du Progrès, 80.

Le vendeur déclare que le bien vendu:

- ne fait pas l'objet d'une location meublée, en vertu d'un bail ou de deux baux distincts, au sens de l'article

1.11° de ladite Ordonnance ;

- n'est pas un « petit logement » au sens de l'article 1.12° de ladite Ordonnance ;

- n'est pas frappé d'une interdiction de location ni d'amende administrative ;

- ne fait pas l'objet d'un droit de gestion publique tel que définit aux articles 18 et suivants du Code ;

- est pourvu ( si le bien est loué) dans les zones d'évacuation du logement d'un détecteur de fumée certifié par un organisme agréé.

([http://www.jeminforme.be/logement/15\\_04\\_2004\\_arrete\\_prevention\\_incendies\\_bruxelles.pdf](http://www.jeminforme.be/logement/15_04_2004_arrete_prevention_incendies_bruxelles.pdf))

Elle déclare que le bien vendu ne fait pas l'objet d'une mesure d'expropriation ni d'une mesure prise dans le cadre de la législation sur la protection des monuments et des sites.

#### DROIT DE PREEMPTION EN REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

Le vendeur déclare que le bien n'est grevé d'aucun droit de préemption ou droit de préférence, promesse de vente ou de rachat conventionnel.

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance, le bien n'est grevé d'aucun droit de préemption ou droit de préférence légal ou réglementaire.

Droit de préemption Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (COBAT)

Le vendeur n'a pas déclaré son intention d'aliéner à la Régie foncière. En application de l'article 266 § 1, 2ième alinéa du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (COBAT), le notaire rédacteur de l'acte authentique de vente notifiera si besoin est la présente vente à la Régie foncière. La présente vente est conclue sous la condition suspensive du non exercice des éventuels droits de préemption légaux ou conventionnels.

#### ORDONNANCE RELATIVE À LA GESTION DES SOLS POLLUÉS DU 5 MARS 2009

Les parties déclarent avoir été informées des dispositions contenues dans l'Ordonnance du 5

ville : ne se situe pas en espace de développement renforcé du logement et de la rénovation ;

- le bien ne se trouve pas dans un PPAS
- le bien ne se trouve pas dans un lotissement
- le bien ne se trouve pas dans un périmètre du plan de préemption

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 de l'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 : il existe un permis d'urbanisme n°dossier 2007-178, délivré le 31/05/2011 pour construire un immeuble à appartements avec parking en sous-sol (modification de la profondeur de bâtisse). Un permis d'environnement de cl IB- dossier n°2008-002-54-128-134 délivré le 03.07.2008 pour une durée de 15 ans.

\*remarques : nihil

Les renseignements ci-dessus sont certifiés exacts à la date du 20.10.2011. »

La partie venderesse déclare ne pas avoir exécuté ou fait exécuter des travaux sans permis ou en contradiction avec un quelconque permis.

La partie acquéreuse reconnaît avoir été informée qu'en vertu de l'arrêté du Gouvernement de Bruxelles Capitale du neuf avril deux mille quatre adoptant le Code bruxellois de l'aménagement du territoire ci-après dénommé « COBAT » tout changement d'affectation et tout particulièrement en bureau de tout ou partie du bien nécessite un permis d'urbanisme.

Le vendeur déclare que le bien est actuellement affecté à usage d'habitation. La partie venderesse déclare que le bien n'a pas fait l'objet d'un permis d'environnement ou d'un permis d'urbanisme introduit après le 2 juillet 2008 nécessitant un certificat énergétique ; la demande du permis d'urbanisme dont question ci-avant ayant été introduite le 21 février 2008.

La partie venderesse déclare que le bien vendu ne fait pas l'objet d'une mesure d'expropriation ni d'une mesure prise dans le cadre de la législation sur la protection des monuments et des sites.

A l'exception des permis précités, la partie venderesse aux présentes déclare que le bien objet des présentes n'a pas fait l'objet d'un permis d'urbanisme ou d'un certificat d'urbanisme laissant prévoir que pareil permis pourrait être obtenu et qu'il n'est pris aucun engagement quant à la possibilité d'effectuer sur le bien aucun des actes et travaux visés à l'article 98 du COBAT. Par conséquent aucun des actes et travaux dont question ne peut être effectué sur le bien objet de l'acte, tant que le permis d'urbanisme n'a pas été obtenu.

paiement. Elle prolongera également le délai contractuel du nombre de jours de retard de paiement.

En outre, la société anonyme "Entreprises JAZY" aura le droit, après un commandement resté infructueux durant trente jours, soit de demander la résolution du contrat avec dommages et intérêts, soit de poursuivre la vente des biens conformément aux dispositions du code judiciaire; après envoi d'une lettre recommandée restée infructueuse durant quinze jours, la partie venderesse pourra en outre prendre inscription sur les biens conformément à l'article trente-six de la loi hypothécaire et aux frais de l'acquéreur.

Si l'ouvrage est la propriété indivise de plusieurs personnes, celles-ci seront tenues d'une manière solidaire et indivisible relativement aux sommes dues en vertu du présent compromis.

Il est expressément entendu que la société anonyme "Entreprises JAZY" pourra s'opposer à toute prise de possession, avant :

- 1) la réception provisoire du bien vendu,
- 2) la signature du procès verbal de réception,
- 3) du paiement intégral du solde du prix de vente charges et accessoires comprise.
- 4) l'autorisation écrite de débloquer la garantie d'achèvement.

## DIVERS.

### **1. Garanties et responsabilité du constructeur.**

Le vendeur des quotités terrain - SOGEI SA - est expressément exonéré de toute responsabilité quelconque ayant trait aux constructions.

Le constructeur – ENTREPRISES JAZY SA - est solidairement responsable dans la mesure précisée ci-après 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 constructeur en vertu de l'alinéa précédent bénéficie aux propriétaires successifs de l'entité acquise. L'action ne peut néanmoins être exercée que contre le constructeur originaire.

La réception provisoire – tant des parties communes que privatives – emportant agrégation des travaux, constitue le point de départ de la garantie décennale et de la garantie des vices cachés.

La garantie décennale due par le constructeur telle que régie par les articles 1792 et 2270 du Code civil porte sur les vices apparents ou cachés mettant en cause la solidité ou la stabilité de l'immeuble ou d'une partie importante de celui-ci. Le délai de 10 ans qui prend court à la réception provisoire est de droit un délai préfixe.

La garantie fournie pour les vices cachés est, à défaut d'autres stipulations contractuelles



plus courtes ou plus longues, d'une durée de deux années à dater de la réception provisoire. Il est convenu que ce délai de deux années – ou tout autre autrement spécialement stipulé – constitue le délai dans lequel le recours doit être introduit à peine de forclusion.

La garantie fournie par le constructeur ne porte pas sur les décors mis en place par l'acquéreur après la réception provisoire des travaux.

Les vices cachés sont ainsi garantis pendant une période de deux années, sauf pour :

- délai de 18 mois pour l'installation de chauffage
- délai d'un an pour l'appareillage électrique (les fusibles ne sont pas garantis)
- délai d'un an pour les menuiseries intérieures.
- délai de deux ans pour les joints non souples de façade.

Ne sont par contre pas considérés comme vices cachés pouvant donner lieu à intervention dans le cadre d'une garantie, notamment :

- les fissures de retrait .....
- les joints souples

Les Entreprises Jazy attirent particulièrement l'attention de chaque propriétaire sur les recommandations contenues dans le Guide d'Entretien du Bâtiment du CSTC sous peine d'exclusion de la garantie.

Une copie de celui-ci sera remise à chaque acquéreur par les Entreprises Jazy S.A. le jour de la signature du PV de réception provisoire des parties privatives.

## 2. Exécution et suppression des travaux.

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

Pour être valable, les communications entre l'acquéreur et la société anonyme "Entreprises JAZY" relatives à l'exécution de ces travaux devront être faites par écrit.

La société anonyme "Entreprises JAZY" peut toutefois apporter la preuve des modifications éventuellement ordonnées par l'acquéreur, par toutes autres voies de droit.

Si l'acquéreur désire supprimer certains travaux de l'entreprise afin de les exécuter pas ses soins, ceux-ci ne pourront être exécuter qu'après la réception provisoire des parties privatives et des parties communes. L'exécution de ces travaux devra se réaliser dans le respect des règles de l'art et dans le respect des conditions imposées par les différents intervenants ( architecte, ingénieur acoustique, thermicien, ....).

toutes natures, actives et passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues qui pourraient s'y rattacher et la partie acquéreur fera valoir ou dont elle se défendra à ses frais, risques et fortune, sans l'intervention de la partie venderesse ni recours contre elle. La partie venderesse déclare qu'à sa connaissance, il n'existe aucune servitude autre que celles pouvant résulter de l'acte de base avec règlement de copropriété et des titres de propriété.

2. La partie venderesse déclare que le bien est libre d'occupation.

Par le seul fait des présentes, les droits de la partie venderesse sur le sol et sur les constructions existantes, afférents au bien présentement vendu, sont immédiatement transférés à la partie acquéreur.

La partie acquéreur sera propriétaire des constructions au fur et à mesure de la mise en oeuvre des matériaux et de leur incorporation au sol ou au complexe immobilier en construction, le transfert des risques visés par les articles 1788 et 1789 du Code Civil ne s'opérant toutefois qu'à la réception provisoire des travaux.

La partie acquéreur aura la jouissance des biens vendus par la prise de possession réelle dès leur livraison, à charge de supporter ou de faire supporter par qui de droit le précompte immobilier, les taxes de voiries, d'égouts et tous impôts mis ou à mettre sur le bien prédécrit.

Néanmoins, la partie acquéreur ne pourra disposer du bien qu'au moment où le prix convenu sera entièrement payé et que les clefs lui seront remises après la réception provisoire, et après l'autorisation écrite du déblocage de la garantie d'achèvement.

Si pour quelque raison que ce soit, la partie acquéreur devait prendre possession du bien avant d'avoir rempli les conditions ci-avant, cette prise de possession sera de plein droit considéré comme réception provisoire et autorisation de débloquer la garantie d'achèvement. La partie acquéreur n'aura dans ce cas plus aucun recours contre la partie venderesse.

3. La présente vente est faite sans garantie concernant les servitudes légales et notamment celles résultant des prescriptions de l'Administration en matière d'urbanisme qui pourraient affecter le bien vendu. A ce sujet, la partie acquéreur déclare avoir pris toutes informations et dispense la partie venderesse de donner ici plus amples renseignements.

Le notaire Houet soussigné a demandé à la commune d'Evere de délivrer les renseignements urbanistiques qui s'appliquent au bien vendu.

Dans sa réponse en date du 29 décembre 2011 la commune a déclaré :

*Pour le territoire où se situe le bien :*

- *en ce qui concerne la destination :*
  - *selon le PRAS (Arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001): zone d'habitation ; Espace structurant*
  - *selon le PRD (Arrêté du Gouvernement du 12 septembre 2002) carte I – Projet de*

## **B. VENTE**

Ceci exposé, la partie venderesse déclare, par l'organe de son représentant, vendre sous les garanties ordinaires de droit, pour franc, quitte et libre de toutes charges hypothécaires et privilégiées ou inscriptions généralement quelconques, à la partie acquéreur ici présente et qui accepte, le bien suivant :

### **COMMUNE D'EVERE – deuxième division**

Dans un complexe immobilier dénommé « Les Résidences du Parc » en cours de construction, constitué de 5 résidences dénommées « Résidence Le Cyprès », « Résidence l'Olivier », « Résidence Le Cèdre », « Résidence Le Peuplier », « Résidence Le Charme » Avenue du Cimetière de Bruxelles, 126-134, à ériger sur une parcelle de terrain cadastré d'après extrait cadastral récent section C numéro 44/K/2 pour une contenance de quarante-sept ares vingt-et-un centiares :

#### **I / Dans la résidence « Le Charme », au 1<sup>e</sup> étage:**

**-L'appartement dénommé « appartement E1.02 », comprenant:**

**a) en propriété privative et exclusive :**

hall d'entrée, séjour avec cuisine, buanderie, water-closet, hall de nuit, salle-de-douche, trois chambres, salle-de-bains avec wc + **cave E7**

**b) En copropriété et indivision forcée :**

-trois cent quarante/ vingt deux mille cinq centièmes (340/22.500 e) des parties communes générales, dont le terrain

-nonante/millièmes (90/1.000<sup>e</sup>) des parties communes spéciales du bloc E

c) la jouissance privative et exclusive d'une terrasse à hauteur dudit appartement.

#### **II/ Dans le complexe immobilier « Les Résidences du Parc » :**

**L'emplacement de parking sis au 2<sup>e</sup> sous-sol numéroté P47, comprenant :**

**a) en propriété privative et exclusive :**

L'emplacement de parking intérieur proprement dit délimité par des marques au sol.

**b) en copropriété et indivision forcée :**

23/22.500) vingt-trois /vingt-deux mille cinq centièmes dans les parties communes, en ce compris le terrain.

Ci-après désignés sous le vocable "le bien "

## **CONDITIONS**

1. Le bien se vend dans l'état futur d'achèvement, tel qu'il se comporte et s'étend dans ses bornes et limites, sans réserve comme sans garantie de la contenance indiquée, la différence fût-elle de plus d'un/vingtième, sans garantie du sol et du sous-sol et avec les servitudes de

## **3. Troubles de voisinage.**

L'acquéreur assume l'entière responsabilité vis-à-vis des tiers et spécialement des voisins, des dommages qui sont l'inévitable corollaire de l'exécution des travaux, si aucune faute ne peut être reprochée au vendeur.

## **4. Chantier temporaire ou mobile – et remise du certificat PEB**

La partie venderesse est tenue en vertu de son obligation de livraison de remettre à la partie acquéreur le dossier d'intervention ultérieure au plus tard à la réception définitive des parties privatives.

En cas d'inexécution de cette obligation, la partie acquéreur est autorisée à faire constituer un tel dossier aux frais de la partie venderesse.

Par ailleurs le bien étant actuellement en construction, le certificat PEB sera remis à la partie acquéreur à l'occasion de la remise du DIU.

## **5. Contrôle de l'installation électrique**

Les parties déclarent avoir été informées de l'Arrêté Royal du 25 juin 2008 modifiant l'article 276 bis du Règlement général sur les installations électriques du 10 mars 1981.

La partie venderesse déclare que le bien présentement vendu est en cours de construction. La réception provisoire du bien vendu n'ayant pas encore eu lieu à ce jour, la partie venderesse s'engage à remettre à la partie acquéreur au plus tard lors de la remise du dossier d'intervention ultérieur le certificat de conformité.

L'attention de la partie acquéreur est attirée sur le fait que, conformément à l'article 271 du Règlement général, l'installation devra faire l'objet d'un nouveau contrôle par un organisme agréé, dans les 25 ans à dater de la dernière visite de contrôle ou du certificat de conformité.

## **6. Déclaration fiscale.**

Après avoir été informée des articles 62 § 2 et 73 du Code de la Taxe sur la Valeur Ajoutée, la partie venderesse nous a déclaré être assujettie à la Taxe sur la Valeur Ajoutée, savoir :

- la société anonyme « ENTREPRISES JAZY » sous le numéro 418.575.487 au contrôle de Schaerbeek
- la société anonyme « SOGEI », sous le numéro 433.649.386 au contrôle de Schaerbeek.

La société anonyme « ENTREPRISES JAZY », vendeur des constructions aux présentes, déclare :

- 1) qu'elle est tenue de déposer ses déclarations périodiques en matière de Taxe sur la Valeur Ajoutée au bureau de contrôle de Schaerbeek où il est inscrit sous le numéro 418.575.487.
- 2) que les biens n'ont pas encore été occupés, ni enrôlés au précompte immobilier.
- 3) qu'elle a l'intention de vendre les constructions sous le couvert de la Taxe sur la Valeur

Ajoutée et que la partie acquéreur a expressément été mise au courant de cela.

**7. Interdiction d'aliéner et d'hypothéquer**

L'acquéreur ne pourra affecter le bien objet des présentes en garantie au profit d'un créancier hypothécaire de son choix, de manière à financer en tout ou en partie la présente acquisition, qu'à la condition d'en obtenir l'autorisation préalable du vendeur.

Cette autorisation est automatiquement acquise à l'acquéreur si, et uniquement si, les deux conditions suivantes sont remplies expressément :

1) l'inscription hypothécaire prise sur le bien vendu n'excédera pas, en principal (hors accessoires), cent pour cent du prix total toutes taxes comprises (terrain plus quote-part des travaux d'infrastructure plus valeur des constructions plus TVA plus droits enregistrement et honoraires de notaire) convenu dans la présente convention ;

2) l'acte de prêt/crédit (ou un accord séparé) contiendra délégation irrévocable du montant du prêt/crédit au profit du vendeur, payable au fur et à mesure que les fonds deviendront disponibles suivant le programme arrêté entre l'emprunteur et la société créancière, ce programme devant être conciliable avec le programme contractuel des paiements dont question ci-avant.

Chaque paiement ne pourra cependant se faire qu'avec l'accord écrit de l'acquéreur-emprunteur, étant donné que l'éventuelle société prêteuse ne sera pas juge de la bonne exécution des conventions intervenues entre le vendeur et acquéreur et de l'opportunité des paiements à effectuer.

Pour toute inscription hypothécaire dérogeant à la double condition susmentionnée, l'accord exprès et préalable du vendeur est requis.

Par ailleurs, l'acquéreur s'interdit d'aliéner le bien vendu avant le paiement intégral du prix de vente et des accessoires au vendeur.

Toute revente ou affectation hypothécaire faite en contravention avec ce qui précède, sera inopposable au vendeur, qui se réserve en outre dans ces hypothèses, le droit de faire prononcer en justice la résolution de la présente convention aux torts de l'acquéreur, sans préjudice à son droit à tous dommages et intérêts.

**GARANTIE D'ACHEVEMENT**

Le constructeur répond, relativement à la nature et à l'importance des travaux dont il est chargé, aux conditions de l'arrêté-loi du trois février mil neuf cent quarante-sept, organisant l'agrégation des entrepreneurs, notamment en matière des travaux de gros-oeuvre et d'activités générales de la construction.

L'acquéreur reconnaît formellement avoir été informé des dispositions de la loi du neuf juillet mil neuf cent septante et un, modifiée par l'arrêté royal du vingt mars mil neuf cent nonante et un, modifié par la loi du trente mai mil neuf cent nonante-trois, réglementant la construction d'habitation et la vente d'habitation à construire ou en voie de construction

de la demande de réception.

Le refus éventuel de l'acquéreur d'accepter la réception définitive devra être notifié, avec ses motifs, par lettre recommandée à la poste et adressée à la société anonyme "Entreprises JAZY" 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 à la société anonyme "Entreprises JAZY", celle-ci peut :

- soit admettre les motifs de 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 de refus de réception et de fixer le coût éventuel des travaux de réfection.

Les frais d'une telle procédure seront supportés par la partie succombante.

Si l'acquéreur laisse sans suite la requête écrite de la société anonyme "Entreprises JAZY" d'effectuer la réception dans le délai de quinze jours déterminé ci-dessus, la société anonyme "Entreprises JAZY" le sommerá par lettre recommandée ou 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.

**6.3.RECEPTION PROVISOIRE DES PARTIES COMMUNES**

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

La copropriété s'engage à respecter les recommandations contenues dans le Guide d'Entretien du Bâtiment du CSTC sous peine d'exclusion de la garantie. Une copie de celui-ci sera remise à la copropriété par les Entreprises Jazy S.A. le jour de la signature du PV de réception provisoire des parties communes.

**6.4.RECEPTION DEFINITIVE DES PARTIES COMMUNES**

La réception définitive des parties communes, en ce compris les accès assurant une habitabilité normale, 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.

**7. AIDES PUBLIQUES REGIONALES.**

La partie venderesse remet présentement à la partie acquéreur, qui le reconnaît, un ensemble de documents émanant de la Région de Bruxelles déterminant les diverses primes possibles.

Ces documents demeureront ci-annexés.

La partie acquéreur reconnaît au surplus avoir été informée de l'existence de ces aides publiques.



"Entreprises JAZY" avant l'expiration du délai de quinze jours calendrier 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 lettre recommandée à la poste et adressée à la société anonyme "Entreprises JAZY" 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 à la société anonyme "Entreprises JAZY", celle-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. Les frais d'une telle procédure seront supportés par la partie succombante.

Toutefois et sauf preuve contraire, si l'acquéreur occupe ou utilise le bien avant la réception provisoire, il est présumé avoir accepté tacitement cette réception provisoire : 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 métiers autres que ceux choisis par la société anonyme "Entreprises JAZY" ou sans l'accord exprès de celle-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, la société anonyme "Entreprises JAZY" le sommera par lettre recommandée ou par exploit d'huissier et l'acquéreur sera présumé accepter la réception provisoire, sans remarque, 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.

## 6.2. RECEPTION DEFINITIVE DES PARTIES PRIVATIVES.

La réception définitive des parties privatives aura lieu au plus tôt un an après la date de leur réception provisoire.

La société anonyme "Entreprises JAZY" demande cette réception par écrit en invitant, par lettre recommandée à la poste et/ou fax et/ou e-mail, 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 la société anonyme "Entreprises JAZY", en présence de l'architecte. Seul un acte écrit et contradictoire du vendeur et de l'acquéreur 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 lettre recommandée à la poste et adressée à la société anonyme "Entreprises JAZY" avant l'expiration du délai de quinze jours calendrier suivant l'envoi par ce dernier

(dite Loi Breynne) et de son arrêté royal d'exécution du vingt et un octobre mil neuf cent septante et un et notamment de l'article douze de ladite loi et de l'article quatre dudit arrêté. Néanmoins, la société anonyme "Entreprises JAZY" déclare s'engager à délivrer à l'acquéreur, à la signature de l'acte notarié, une garantie d'achèvement « loi Breynne ».

## MANDATS

La partie acquéreur donne mandat à la société anonyme « ENTREPRISES JAZY » à l'effet de modifier l'acte de base, tel que le projet d'acte de base le prévoit.

La partie acquéreur donne mandat irrévocable à la société Entreprises Jazy, ce qui est accepté par cette dernière, de signer tous actes de base modificatifs qui ne concerneront que les lots restants appartenir à la partie venderesse, si les quotes-parts attribuées aux lots des biens vendus restent inchangées et si aucune partie commune n'est transformée en partie privative.

La partie acquéreur donne également mandat à la société « ENTREPRISES JAZY » afin que cette dernière puisse prendre inscription sur le bien en cas de non paiement des tranches dues.

A cet effet l'acquéreur donne mandat irrévocable à :

Mesdames VAN VRACEM, BOURLON et STOUFS, collaborateurs en l'étude du notaire HOUET à Wavre, avec pouvoir d'agir séparément, avec faculté de substitution, aux effets d'hypothéquer au profit du vendeur à charge de l'acquéreur, pour sûreté du prix ou de son solde en principal, de trois années d'intérêts dont la loi conserve le rang, au taux de douze pour cent, et de trente pour cent du solde restant dû (avec minimum de deux mille cinq cents euros (2.500 EUR)) pour sûreté du paiement de la TVA et du remboursement de tous frais de poursuite et d'exécution ou autres débours non privilégiés par la loi, le bien présentement acquis.

La constitution d'hypothèque se fera à première demande du vendeur sur simple notification par lui des sommes dues, sans qu'il doive apporter d'autre justification.

Les inscriptions hypothécaires éventuellement prises seront radiées aux frais de l'acquéreur après paiement intégral du prix total de vente et de tous les intérêts, indemnités et accessoires.

L'acquéreur s'engage à réitérer son mandat dans l'acte authentique de vente.

## LOI BREYNE- Avertissement.

Les parties déclarent savoir que l'article 13 de la loi précitée stipule que l'acte authentique doit mentionner que toutes les prescriptions des articles 7 et 12 de la dite loi ont été respectées, notamment celle relative à la garantie d'achèvement ou au cautionnement et qu'au cas où le notaire constaterait que tel n'est pas le cas, l'acte authentique ne pourrait être passé.

## CLAUDE PENALE.

**La partie acquéreur 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 ou des dispositions prise en vertu de ces articles.**

*L'article 7 est libellé comme suit:*

*"Les conventions visées à l'article 1 de la présente loi, ainsi que les promesses de pareilles conventions doivent:*

*a) mentionner l'identité du propriétaire du terrain et des constructions existantes;*

*b) mentionner la date de la délivrance du permis de bâtir et les conditions de ce permis; ou la convention concernant la condition suspensive de l'obtention d'un permis de bâtir, dans ce dernier cas, le demandeur du permis de bâtir doit s'engager à remettre à son cocontractant dans le mois de la réception de la notification de la décision concernant la demande de permis de bâtir, une copie certifiée conforme dudit permis et de ses conditions.*

*b bis) mentionner si l'acheteur ou le maître de l'ouvrage subordonne ou non la convention à la condition suspensive de l'obtention d'un financement pour un montant minimum déterminé à des conditions à préciser, cette condition suspensive ne peut s'appliquer plus de trois mois à compter de la date de conclusion de la convention.*

*c) contenir la description précise des parties privatives et des parties communes, qui font l'objet de la convention.*

*d) comporter en annexe, les plans précisés au cahier des charges détaillé des travaux sur lesquels porte la convention.*

*Les conventions impliquent explicitement la manière dont et les matériaux avec lesquels ces travaux seront exécutés et, le cas échéant, les cas dans lesquels il peut être dérogé à ces spécifications, les plans et cahier des charges doivent être signés par un architecte autorisé à exercer cette profession en Belgique et lorsqu'il s'agit d'un appartement, accompagnés d'une copie de l'acte de base établi par acte authentique et du règlement de copropriété.*

*L'absence de ces annexes dans l'acte authentique peut être couverte par une déclaration du notaire reprise dans cet acte et selon laquelle ces documents sont en possession des parties.*

*e) Préciser le prix total de l'appartement ou, le cas échéant, le prix total de la transformation ou de l'agrandissement et les modalités de paiement, mentionner que le prix peut être révisé.*

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

*e bis) mentionner l'existence des aides publiques régionales au logement et joindre en annexe du contrat, les conditions de base y afférentes.*

*f) déterminer la date du début des travaux, le délai d'exécution ou de livraison et les dommages-intérêts pour retard d'exécution ou de livraison; ces dommages et intérêts doivent correspondre au moins au loyer normal du bien achevé auquel se rapporte le contrat.*

*g) indiquer le mode de réception.*

*h) contenir l'affirmation des parties qu'elles ont depuis quinze jours, connaissance des données et documents mentionnés dans le présent article.*

*La convention mentionne en tous cas, dans un alinéa distinct et en caractère différent et gras, que l'acquéreur ou le maître de l'ouvrage 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 ou des dispositions prises en vertu de ces articles dont le texte doit être repris intégralement dans le contrat.*

*Le Roi peut déterminer les conditions minima auxquelles doivent répondre les dispositions du présent*

En cas de retard d'exécution ou de livraison imputable à la société anonyme "Entreprises JAZY", celle-ci payera au maître de l'ouvrage à titre d'indemnité forfaitaire, la somme de 35,00 € pour un appartement 2 chambres par jour de retard, et la somme de 40,00 € pour un appartement 3 chambres montant comprenant le loyer normal du bien objet des présentes, que le maître de l'ouvrage pouvait escompter de la location dudit bien et autres préjudices subis.

Cette indemnité est due à partir du jour de la mise en demeure adressée, par lettre recommandée à la poste ou par exploit d'huissier de justice, à la société anonyme "Entreprises JAZY".

## 6. LES RECEPTIONS.

### 6.1. RECEPTION 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'utilisation conformément à sa description.

La société anonyme "Entreprises JAZY" demande cette réception provisoire par écrit en invitant, par lettre recommandée à la poste et/ou fax et/ou e-mail, 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.

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

La réception provisoire du bien vendu sera effectuée contradictoirement entre l'acquéreur et la société anonyme "Entreprises JAZY". Seul un acte écrit et contradictoire des parties fera la preuve de la réception provisoire de l'ouvrage.

La dernière tranche des paiements est intégralement due par l'acquéreur à la société anonyme "Entreprises JAZY" et est exigible à la date de réception provisoire.

Des petites réfections à effectuer par la société anonyme "Entreprises JAZY" 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 assortie de réserves actées rend également immédiatement exigible l'intégralité de la dernière tranche due.

Le refus éventuel de l'acquéreur de procéder à la réception provisoire devra être notifié, avec ses motifs, par lettre recommandée à la poste et adressée à la société anonyme

Les surfaces des appartements sont mesurées entre face extérieure des murs de façade et les axes des murs séparatifs des surfaces communes et des appartements contigus. Les gaines techniques sont déduites à compter des axes des murs qui les constituent.

### 3. ACTE DE BASE.

L'acte de base relatif à l'immeuble dont le bien vendu fait partie a été dressé par le notaire Bernard HOUET, à Wavre, en date du 1<sup>er</sup> avril 2010.

Un exemplaire de cet acte de base est présentement remis à la partie acquéreur.

Cet acte de base établit le statut immobilier de l'immeuble prédécrit et comprend notamment la description et la division de l'immeuble, le règlement de copropriété et la description des plans des différents niveaux.

La partie acquéreur devra respecter les charges, clauses et conditions et servitudes de l'acte de base précité, sans aucune exception ni réserve, elle devra s'y soumettre et en imposer le respect à ses successeurs, locataires ou ayants-cause à quelque titre que ce soit, de manière telle que les précédents propriétaires ne puissent jamais être inquiétés par qui que ce soit. Lors de toutes mutations en propriété ou en jouissance ayant pour objet tout ou partie des biens présentement vendus, tous actes translatifs ou déclaratifs de propriété ou de jouissance, y compris les baux, devront contenir la mention expresse que le nouvel intéressé a une parfaite connaissance de l'acte de base et du règlement de copropriété et qu'il devra s'y soumettre et en respecter les clauses et qu'il devra respecter également les décisions prises par les assemblées générales conformément aux décisions du règlement de copropriété.

### 4. DEBUT DES TRAVAUX.

Les travaux ont débuté le **6 septembre 2010**.

Le bâtiment sera en état d'habitabilité **dans les 450 jours ouvrables** qui suivent la date de commencement des travaux.

Doivent être considérés comme jours "non ouvrables", les weekends, jours fériés légaux et les vacances annuelles, les jours compensatoires conventionnels du bâtiment, les jours où la température est inférieure à zéro degré centigrade, ceux où les précipitations durent plus de quatre heures et ceux où le vent est supérieur à seize virgule six mètres seconde.

Ces jours d'intempéries sont déterminés sur base des données fournies par l'Institut Royal Météorologique Belge et suivant le journal des travaux.

Tout événement constituant un obstacle insurmontable à l'exécution normale des obligations de la partie venderesse ou la contraignant à suspendre temporairement ou définitivement ses travaux est considéré comme cas de force majeure.

La suspension temporaire des travaux pour cause de force majeure entraîne de plein droit et sans indemnité la prorogation du délai d'exécution initialement prévu.

### 5. INDEMNITE DE RETARD.

article."

#### L'article 12 stipule:

*"lorsque le vendeur ou l'entrepreneur répond relativement à la nature et à l'importance des travaux dont il est chargé aux conditions de la loi du vingt mars mil neuf cent nonante et un, organisant l'agrégation des entrepreneurs, il est tenu de constituer un cautionnement dont le montant ainsi que les modalités de dépôt et de libération sont déterminés par le Roi.*

*Lorsque le vendeur ou l'entrepreneur ne répond pas aux conditions de la loi du vingt mars mil neuf cent nonante et un, tel que précisé dans l'alinéa précédent, il est tenu de garantir l'achèvement de l'appartement ou, le cas échéant, la transformation ou l'agrandissement ou le remboursement des sommes versées en cas de résolution du contrat à défaut d'achèvement.*

*Le Roi détermine la nature et les conditions de cette garantie ainsi que les modalités d'information de l'acquéreur ou du maître de l'ouvrage. Ceux-ci ont sur cette garantie, un privilège qui prend rang immédiatement après le privilège prévu à l'article 27, 5° de la loi Hypothécaire."*

*Le montant du cautionnement visé à l'article 12, alinéa 1er de la même loi est égal à cinq pour cent du prix du bâtiment, arrondi, le cas échéant, au millier de francs supérieur.*

*Le cautionnement est constitué auprès de la Caisse de Dépôts et de Consignations, soit en numéraire, soit en fonds publics, soit sous forme de cautionnement collectif conformément à l'arrêté royal du onze mars mil neuf cent vingt six, autorisant les entrepreneurs, les concessionnaires et les adjudicataires de travaux d'utilité publique à user par l'intermédiaire des sociétés agréées à cette fin, d'une garantie solidaire et collective, soit sous forme de cautionnement global, conformément à l'arrêté ministériel du vingt trois janvier mil neuf cent trente sept, relatif au cautionnement global. Dans les trente jours à dater de la convention, le vendeur ou l'entrepreneur justifie auprès de l'acheteur ou du maître de l'ouvrage de la constitution dudit cautionnement en produisant l'avis signé par la Caisse de Dépôts et de Consignations.*

*En cas de retard dans l'exécution ou en cas d'inexécution totale ou partielle de la convention, imputable au vendeur ou à l'entrepreneur, l'acheteur ou le maître de l'ouvrage peut prélever sur le montant du cautionnement, les sommes dues pour le préjudice subi.*

*Le cautionnement est libéré par moitié, la première à la réception provisoire, la seconde à la réception définitive selon les modalités fixées à l'alinéa suivant.*

*Dans les quinze jours de la demande qui lui en est faite par le vendeur ou l'entrepreneur et sans préjudice de l'alinéa 4 du présent article, l'acheteur ou le maître de l'ouvrage donne mainlevée à la Caisse de Dépôts et Consignations, pour la première ou la seconde moitié du cautionnement, selon le cas.*

*A l'expiration de ce délai de quinze jours, le vendeur ou l'entrepreneur a droit, à titre d'indemnité due par l'acheteur ou le maître de l'ouvrage, à un intérêt, au taux légal sur le montant du cautionnement dont il n'a pas été donné mainlevée.*

*La garantie d'achèvement visée à l'article 12, alinéa 2 de la même loi, fait l'objet d'une convention par laquelle une banque établie en Belgique, une institution publique de crédit ou un organisme soumis au contrôle des entreprises de prêts hypothécaires, conformément à l'arrêté royal numéro 225 du sept janvier mil neuf cent trente six, réglementant les prêts hypothécaires, s'engage en tant que caution solidaire du vendeur ou de l'entrepreneur envers l'acheteur ou le maître de l'ouvrage à payer les sommes nécessaires à l'achèvement de la maison ou de l'immeuble dont fait partie l'appartement. Le notaire mentionne dans l'acte de vente, la convention de cautionnement et y joint une copie de celle-ci.*

*Dans les trente jours de la conclusion du contrat d'entreprise, l'entrepreneur délivre au maître de l'ouvrage, une attestation de la caution.*

*L'engagement de la caution prend fin à la réception provisoire des travaux.*

*Toute clause contraire aux articles 3 à 6 et 8 à 11 de la loi du neuf juillet mil neuf cent septante et un, modifiée par la loi du trois mai mil neuf cent nonante trois, réglementant la construction d'habitations et la vente d'habitations à construire ou en voie de construction, ainsi qu'aux arrêtés royaux pris en exécution de l'article huit, alinéa deux de la même loi, figurant dans quelque document que ce soit, complémentaire de la présente vente, est réputée non écrite.*

Tous différends pouvant surgir à l'occasion de l'exécution ou l'interprétation des présentes sont de la compétence des Tribunaux du ressort de l'immeuble.

Passation de l'acte:

Les parties averties de la liberté de choisir leur notaire sans supplément de frais ont désigné:

- pour la partie venderesse : Maître Bernard HOUET, notaire à Wavre,

afin de signer **dans les 4 mois à dater des présentes**

- pour la partie acquéreur : Maître P GUSTIN à Auderghem.

Sanction :

Si l'acte authentique n'est pas signé à la date fixée, par la faute de la partie venderesse, la partie acquéreur sera admise à réclamer à la partie venderesse, le montant précité sub 5. "indemnité de retard".

Si, hormis le cas précédent, l'acte authentique n'est pas signé ou si le prix de vente n'est pas consigné chez le notaire, à la date fixée, la partie venderesse aura, de plein droit, huit jours après injonction adressée par lettre recommandée ou exploit d'huissier, la faculté:

- soit de réputer la vente pour nulle et non avenue et de conserver le montant de l'acompte limité à quinze pour cent du prix de vente à titre de dommages-intérêts forfaitaires, outre son recours pour tous frais exposés; de même que les frais, droits et amendes éventuellement dus au Receveur des Droits d'Enregistrement ;

- soit de poursuivre l'exécution de la vente par voie judiciaire. Toute somme impayée à son échéance sera de plein droit majorée d'intérêts au taux de 10% pour cent l'an jusqu'à parfait paiement, sans préjudice de tous droits, moyens et actions.

Annexes :

La partie acquéreur déclare avoir reçu de la partie venderesse:

1) les plans précis et cahier des charges des travaux signés par un architecte autorisé à exercer cette profession en Belgique avec indication explicite de la manière dont et les matériaux avec lesquels ces travaux seront exécutés.

2) l'acte de base avec règlement de copropriété et ses annexes dont le permis d'urbanisme et les plans et le cahier des charges.

3) les conditions de base afférentes aux aides publiques régionales.

La partie acquéreur déclare avoir connaissance depuis quinze jours de toutes les données et

large et une superficie d'après titre de six ares cinquante-trois centiares, cette parcelle de terrain faisant partie du permis de lotir délivré le vingt-trois février mil neuf cent septante-six, à la demande de Monsieur Froment, propriétaire précédent, soit le lot C de la demande ;

**LOT 2** : un terrain d'une largeur de vingt-cinq mètres quarante-cinq centimètres et d'une superficie de onze ares nonante centiares ;

**LOT 3** : un terrain à bâtir ayant une largeur de cinquante-et-un mètres quarante-huit centimètres et d'une superficie de vingt-huit ares septante centiares, cette parcelle de terrain faisant partie du permis de lotir délivré le vingt-trois février mil neuf cent septante-six, à la demande de Monsieur Froment, propriétaire précédent, soit le lot A de la demande.

Telle que cette parcelle de terrain présentement vendue constituant trois lots au plan resté annexé à l'acte des notaires Philippe Jacquet, à Evere, et Albert Van Eeckhoudt, à Sint-Martens-Lennik, en date du trois décembre mil neuf cent quatre-vingt-quatre, transcrit.

Pour autant que de besoin, il y est mentionné que les lots 1 et 3 se trouvent repris sous les lettres C et A au plan de mesurage établi par le bureau d'études Luc Mertens à Bruxelles, Square Larousse, 16, en date du premier octobre mil neuf cent septante-cinq, lequel plan est resté annexé à l'acte de vente reçu par les notaires Philips, à Koekelberg, et Pierre De Cort, à Etterbeek, le vingt-sept janvier mil neuf cent septante-sept.

B) La société anonyme "**SOGEI**" est propriétaire du terrain sis avenue du Cimetière de Bruxelles, cadastrée d'après titre section C numéros 43 U/4, 43 r/3, 43 s/3, 43 o/4 ; 43 V/4, 43 L4, 44 e2 et 44 H2, pour une contenance totale de quarante-sept ares vingt centiares et d'après extrait cadastral récent section C numéro 44/K/2 pour une contenance de quarante-sept ares vingt-et-un centiares, décrit ci-avant.

2. PLANS-DESCRIPTIF DES TRAVAUX-PERMISS D'URBANISME (ex. PERMISS DE BATIR).

La société anonyme « ENTREPRISES JAZY » a fait établir les plans de constructions d'un immeuble à ériger sur la parcelle de terrain prédécrite, par le bureau d'architectures LENCHANT, établi à 1435 Mont-Saint-Guibert, Petite Chaussée, 1a.

La société anonyme "ENTREPRISES JAZY" a obtenu du Collège des Bourgmestre et Echevins de la Commune d'Evere, un permis d'urbanisme octroyé le 18 novembre 2008 et délivré le 3 décembre 2008 sous la référence «dossier n°2007-178-54-128/136.

Monsieur Michaël LENCHANT, architecte du bureau d'études LENCHANT, a rédigé le descriptif des travaux avec indication explicite de la manière et des matériaux avec lesquels les travaux seront exécutés.

Le bien ci-après décrit est vendu dans l'état futur d'achèvement avec obligation de le livrer clef sur porte, la construction se faisant conformément au cahier des charges en annexe de l'acte de base.

Code de mesurage :

cent nonante-et-un, publié aux annexes du Moniteur belge du sept mai suivant sous le numéro 910507-378.

Ici représentée par Mademoiselle DELVALLEE Maryline, employée, domiciliée à Evere rue Pierre Dupont, 184 aux termes d'une procuration authentique reçue par le notaire Bernard Houet, à Wavre, en date du 10 mars 2009, dont une copie est demeurée annexée à l'acte de base dont question ci-après

Ci-après dénommée « le vendeur des quotités de terrain »

Ci-après dénommées ensemble la « la partie venderesse » ou « le vendeur ».

Et d'autre part :

1. Monsieur DEGAILLIER Michel Marie Ghislain né le 17 mai 1950 à Ixelles, inscrit au registre national sous le numéro 50.05.17-061.29, et son épouse,
2. Madame S'JEGERS Rosette Paula née le 11 avril 1952 à Merksem, inscrite au registre national sous le numéro 52.04.11-434.65, domiciliés et demeurant ensemble à Overijse, Poelweg 14/8 ;  
Mariés sous le régime *légal à défaut de contrat de mariage.*

3. Monsieur DEGAILLIER Sam Daniel né le 2 mars 1984 à Jette inscrit au registre national sous le numéro 84.03.02-367.97, célibataire, domicilié et demeurant à Overijse, Poelweg 14/8 ;

Ci-après dénommés « la partie acquéreur » ou « l'acquéreur » déclarant acquérir dans des proportions à déterminer d'ici l'acte authentique.

#### A. EXPOSE PREALABLE.

##### 1. Le bien:

A) La société anonyme "ENTREPRISES JAZY" est propriétaire du bien suivant :

##### COMMUNE D'EVERE – deuxième division

Les constructions érigées ou à ériger sur une parcelle de terrain sise avenue du Cimetière de Bruxelles, cadastrée d'après titre section C numéros 43 U/4, 43 r/3, 43 s/3, 43 o/4 ; 43 V/4, 43 L4, 44 e2 et 44 H2, pour une contenance totale de quarante-sept ares vingt centiares et d'après extrait cadastral récent section C numéro 44/K/2 pour une contenance de quarante-sept ares vingt-et-un centiares, parcelle de terrain portant d'après titre sur trois lots, savoir :  
**LOT 1** : un terrain à bâtir, sis le long de la Kerkhof van Brussellaan, avec dix mètres de

de tous les documents mentionnés dans la présente convention pour en avoir reçu préalablement à la signature de la présente convention.

##### 1. Situation hypothécaire.

La vente est faite moyennant l'obligation pour la partie venderesse de rendre le bien quitte et libre de toutes charges hypothécaires et privilégiées généralement quelconques, qui pourraient le grever.

En cas de charges hypothécaires ou saisies-arrêts valablement notifiées au notaire instrumentant, pour un montant supérieur au prix de vente, la présente vente est faite sous la condition suspensive de l'engagement écrit des créanciers, au plus tard huit jours avant la date limite ci-avant stipulée pour la signature de l'acte authentique, de donner mainlevée de leurs inscription, transcription ou saisie. Cette condition est stipulée dans l'intérêt exclusif de la partie acquéreur qui pourra seule s'en prévaloir.

##### 2. Condition suspensive de l'obtention d'un financement.

La présente vente est consentie et acceptée sous la condition suspensive de l'obtention par la partie acquéreur d'un prêt hypothécaire d'un montant de 150.000 € (cent cinquante mille euros)..... au taux du marché.

La partie acquéreur s'engage à introduire sa demande de prêt dans les huit jours des présentes.

Le refus d'accord de la société de crédit ainsi que la preuve de l'introduction de la demande dans le délai de huitaine dont question ci-avant, devront être notifiés dans le mois des présentes, au notaire instrumentant. A défaut de justification tant de la demande que du refus de la société de crédit, la présente sera considérée comme réalisée sans condition suspensive. Par contre, en cas de justification de l'introduction de la demande et de la notification du refus dans les délais prévus, la présente vente sera considérée comme nulle et non avenue et la garantie restituée.

Assurance en cas de décès accidentel des acquéreurs (si au minimum 5 % du prix est payé et constaté par un reçu délivré par un notaire et que le compromis est signé en une étude notariale).

La partie acquéreur reconnaît avoir été informée par le notaire rédacteur du présent compromis et identifié en tête des présentes, de l'assurance accidents souscrite auprès des Assurances du Notariat S.C. suivant une police souscrite par le notaire et dont les caractéristiques essentielles sont rappelées ci-après :

- gratuité de l'assurance pour la partie acquéreur
- risque garanti : le décès accidentel
- personnes assurées : acquéreurs personnes physiques
- capital assuré : montant du prix de vente augmenté des frais, droits et honoraires de mutation, sous



déduction des sommes déjà versées antérieurement à la survenance du risque à l'exclusion des droits complémentaires et amendes suite à l'insuffisance de la valeur vénale constatée par l'administration fiscale

- limitation générale : 250.000 euros par événement donnant lieu à la garantie, quelque soit le nombre de compromis

- période de couverture : de la signature du compromis de vente jusqu'à la signature de l'acte authentique d'acquisition pendant une durée de quatre mois au maximum après la date de signature du compromis ou la réalisation des conditions suspensives contenues dans le présent compromis. Toutefois, si le décès survient durant ces quatre mois, l'acte authentique devra être passé dans les quatre mois qui suivent la date du décès.

Fait en 2 exemplaires à Wavre, en l'étude, en présence du Notaire ou de l'un de ses collaborateurs, chaque partie reconnaissant avoir reçu l'exemplaire lui revenant, signé le ~~2012~~ 13 juillet 2012.

LE VENDEUR

L'ACQUÉREUR

ETUDE DE MAITRE BERNARD HOUET

Notaire

Chaussée de Louvain 152 - 1300 WAVRE

Tél. 010.22 21 33 & 22 34 04 \*\*\* Fax 010.24 12 75

**COMPROMIS DE VENTE (Appartement – Région bruxelloise).**

D'une part:

a) La société anonyme "**ENTREPRISES JAZY**", en abrégé "Ent. Jazy", ayant son siège social à Schaerbeek, boulevard Lambermont, 310, inscrite au registre des personnes morales de Bruxelles sous le numéro 0418.575.487, assujettie à la taxe sur la valeur ajoutée sous le numéro 418.575.487.

Société constituée sous forme de société privée à responsabilité limitée IMMO JAZY, par acte de Maître Guy SORGELOOS, notaire à Bruxelles, le neuf juin mil neuf cent septante-huit, publié par extrait à l'annexe du Moniteur belge du vingt et un juin suivant sous le numéro 1612-3.

Statuts modifiés par acte de Maître Philippe BOUTE, notaire à Bruxelles, le huit août mil neuf cent nonante, publié par extrait à l'annexe du Moniteur belge du dix-huit octobre suivant sous le numéro 901018-44.

Société transformée en société anonyme par acte de Maître Philippe BOUTE, précité, du quinze juillet mil neuf cent nonante-deux, publié à l'annexe du Moniteur belge du quinze août suivant sous le numéro 920815-7, ce dernier acte modifiant également la dénomination de la société en l'actuelle.

Société dont les statuts ont été modifiés pour la dernière fois par acte du notaire Philippe Boute, à Bruxelles, en date du douze mars deux mille deux, publié aux annexes du Moniteur belge du trente mars suivant, sous le numéro 20020330-270.

Ici représentée par Mademoiselle DELVALLEE Maryline, employée, domiciliée à Evere rue Pierre Dupont, 184 aux termes d'une procuration authentique reçue par le notaire Bernard Houet, à Wavre, en date du 10 mars 2009, dont une copie est demeurée annexée à l'acte de base dont question ci-après.

Ci-après dénommée « le constructeur »

b) La société anonyme "**SOGEI**", ayant son siège social à Schaerbeek, Boulevard Lambermont, 310, inscrite au registre des personnes morales de Bruxelles sous le numéro 0433.649.386 et assujettie à la Taxe sur la Valeur Ajoutée sous le numéro 433.649.386.

Société constituée aux termes d'un acte reçu par le notaire Philippe Boute, à Bruxelles, le huit mars mil neuf cent quatre-vingt-huit, publié aux Annexes du Moniteur belge du deux avril suivant, sous le numéro 88.04.02-294 et dont les statuts ont été modifiés pour la dernière fois par acte du notaire Philippe Boute, à Bruxelles, en date du dix avril mil neuf