

Chaque garantie décennale court à dater du jour de la réception provisoire.

#### **PRIX**

La présente vente est conclue sous le régime des droits d'enregistrement en ce qui concerne le terrain et le régime de la taxe sur la valeur ajoutée en ce qui concerne les constructions.

La présente vente est consentie et acceptée pour et moyennant le prix hors T.V.A. de **deux cent septante-trois mille huit cent dix-neuf euros quarante-sept cents (273.819,47 EUR)** se décomposant comme suit :

- pour le terrain : trente-neuf mille trois cent et deux euros (39.302,- EUR);
- pour les constructions après achèvement complet (hors taxe sur la valeur ajoutée) : deux cent trente-quatre mille cinq cent dix-sept euros quarante-sept cents (234.517,47 EUR).

Le prix convenu et indiqué ci-dessus est celui fixé à la date de la signature du compromis de vente.

Bien que ce prix puisse être revu conformément à la loi, les parties conviennent expressément que le prix fixé ci-dessus n'est pas sujet à révision. Il comprend tous les travaux nécessaires à garantir l'habitabilité normale du bien vendu.

#### **Avancement des travaux**

Les parties déclarent que les travaux relatifs au bien vendu sont réalisés à concurrence de septante-cinq pour cent (75 %).

Ces travaux ont été approuvés par l'architecte Sébastien Van Esch à Waterloo tel qu'il ressort de l'attestation rédigée en date du vingt-deux décembre dernier et qui restera ci-annexée.

#### **Quittance**

Le vendeur déclare et reconnaît avoir reçu de l'acquéreur:

- seize mille trois cent quatre-vingt-six euros quatre-vingt cents (16.386,80 EUR), antérieurement aux présentes et
- cent nonante-huit mille huit cent trois euros trente cents (198.803,30 EUR) présentement en un chèque.

Soit au total deux cent quinze mille cent nonante euros dix cents (215.190,10 EUR) se décomposant comme suit

- trente-neuf mille trois cent et deux euros (39.302,- EUR) pour la totalité du prix des quotités de terrain
- cent septante-cinq mille huit cent quatre-vingt-huit euros dix cents (175.888,10 EUR) correspondant à la valeur

des constructions déjà réalisées, outre la Taxe sur la Valeur Ajoutée y afférentes.

Dont quittance et décharge entière et définitive (par la comptabilité du notaire instrumentant), faisant double emploi, le cas échéant, avec toute autre délivrée pour le même objet, et sous réserve d'encaissement dudit chèque.

Le prix dont question ci-avant a été payé par l'acquéreur au moyen d'un chèque tiré sur le compte numéro 850-8235810-23.

#### **Payement du solde du prix**

Le solde du prix des constructions, soit cinquante-huit mille six cent vingt-neuf euros trente-sept cents (58.629,37 EUR) représentant la partie des travaux restant à réaliser, sera payé, au fur et à mesure de l'avancement des travaux et en l'occurrence de la manière suivante :

Les tranches suivantes (les tranches mentionnées sont calculées sur le prix total des constructions) sont payables dans les quinze jours de :

- le placement des fenêtres: vingt pour cent (20 %)
- la réception provisoire du gros œuvre fermé : cinq pour cent (5 %)

A ce sujet, la garantie d'achèvement dont question ci-avant et dont une copie est annexée au présentes stipule littéralement en son article 4 :

*"La présente garantie est subordonnée au paiement, sur le compte numéro 057-6441200-76 avec référence 071-6018361-57 - numéro de facture" ou de tout autre compte que Dexia Banque communiquera à l'acheteur, de toutes les sommes dues par ce dernier en vertu du contrat de vente."*

Toute somme qui ne serait pas payée à son échéance sera productive de plein droit et sans aucune mise en demeure d'un intérêt au taux de dix pour cent l'an (10%).

A défaut pour l'acquéreur d'honorer les tranches dans les dix 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 les mesures conservatoires utiles aux frais de l'acquéreur et sans préjudice à tous les droits ainsi qu'à toutes les actions.

Les factures sont payables au domicile du vendeur.

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

#### **Interdiction d'aliéner et d'hypothéquer**

L'acquéreur s'interdit d'aliéner le bien présentement

vendu en tout ou en partie, par acte entre vifs, sauf accord écrit du vendeur, avant le paiement intégral du prix convenu et de ses accessoires.

L'acquéreur s'interdit formellement et irrévocablement d'hypothéquer le bien vendu ou de le grever de tout autre droit ou charges réels ou personnels quelconques sans l'accord préalable exprès et écrit du vendeur et ce jusqu'au complet paiement du prix de vente.

Le vendeur donne cependant par les présentes son consentement à l'affectation hypothécaire du bien au profit du créancier auprès duquel est souscrit le financement de la présente acquisition, moyennant délégation de sommes par ce créancier hypothécaire.

#### **Mandat hypothécaire**

L'acquéreur déclare en outre constituer par les présentes pour mandataires spéciaux, avec pour chacun d'eux d'agir individuellement :

- Monsieur LENAERTS Jean Marie, né à Vottem le vingt-trois juillet mil neuf cent quarante-quatre, domicilié à 1410 Waterloo, avenue des Coquelicots 21, qui accepte;

- Madame LENAERTS Henriette Martha Gertrude, née à Zichen-Zussen-Bolder le vingt-huit octobre mil neuf cent quarante-quatre, domiciliée à 1410 Waterloo, avenue des Coquelicots 21, pour qui accepte monsieur LENAERTS Jean Marie, précité;

à qui il donne mandat irrévocable, en cas de défaut de paiement de tout ou partie du prix de vente à son échéance, aux fins d'affecter le bien vendu en hypothèque au profit du vendeur, en une ou plusieurs fois, et ce en garantie du paiement de toute somme due au vendeur.

#### **URBANISME - DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES**

a) En application de l'article 275 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire, le notaire soussigné a demandé à la Ville de Bruxelles de délivrer les renseignements urbanistiques concernant le bien vendu.

Dans sa réponse en date du vingt-neuf juillet deux mille cinq la commune a fait savoir ce qui suit :

##### **"Pour le territoire où se situe le bien**

##### **En ce qui concerne la destination**

• Il existe un plan régional d'affectation du sol approuvé par l'Arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001, qui inscrit ce bien dans la carte d'affectation du sol :

- en zone d'habitation (voir aussi la carte des bureaux admissibles\*)

\* Un permis d'urbanisme ou de lotir portant sur des

d'une qualité, origine ou type déterminé et ce en dépit des réserves écrites et motivées des vendeurs, ces derniers sont déchargés de toute responsabilité du fait des défauts ayant pour origine le choix des acquéreurs, à condition qu'aucune faute de mise en œuvre ne puisse leur être reprochée.

Pour être valables, les communications entre les acquéreurs et les vendeurs relatives à l'exécution des travaux supplémentaires ou modificatifs devront être faites par écrit.

Les vendeurs pourront toutefois apporter la preuve des modifications éventuellement ordonnées par les acquéreurs par toute autre voie de droit.

Les travaux commandés par les acquéreurs sont exécutés par les vendeurs ou pour leur compte sous leur responsabilité.

#### **Garantie d'achèvement**

Le vendeur déclare ne pas répondre, relativement à la nature et à l'importance des travaux à exécuter, 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'instant à l'acquéreur, une attestation faisant la preuve qu'une institution de crédit, au sens de la loi du vingt-deux mars mil neuf cent nonante-trois relative au statut et au contrôle des établissements de crédit, ou une entreprise hypothécaire au sens de la loi du quatre août mil neuf cent nonante-deux relative au crédit hypothécaire, s'engage en tant que caution solidaire du vendeur envers l'acquéreur à payer les sommes nécessaires à l'achèvement du bâtiment.

Une copie de cette attestation reste annexée aux présentes.

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

#### **Responsabilité du vendeur- Action en garantie**

Le vendeur est solidairement responsable avec l'architecte et les entrepreneurs des vices dont ceux-ci répondent après réception, en vertu des articles 1792 et 2270 du Code civil.

La date de la réception provisoire fait courir le délai de la garantie décennale prévue par les articles 1792 et 2270 du code civil.

La garantie due par le vendeur en vertu de l'alinéa précédent bénéficie aux propriétaires successifs des parties privatives vendues. L'action ne peut néanmoins être exercée que contre le vendeur originaire.

La garantie du vendeur sur base des articles 1792 et 2270 du Code civil en ce qui concerne les parties communes bénéficie également de la garantie décennale.

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 provisoire.

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

#### **Réception provisoire des parties communes**

La réception provisoire des parties communes sera effectuée contradictoirement entre le vendeur, l'architecte et l'ensemble des copropriétaires représentés par le Syndic ou, à défaut, par un mandataire spécial commun désigné par l'ensemble des copropriétaires, qui pourront se faire assister en la circonstance d'un ou de plusieurs experts choisis dans ou en dehors et aux frais de la copropriété.

Elle se fera au surplus suivant les mêmes règles que la réception provisoire des parties privatives, à l'exception de la présomption d'acceptation de la réception suite au défaut de comparution après sommation par exploit d'huissier, qui n'est pas d'application pour la réception des parties communes.

Si la réalisation de la réception provisoire des parties communes requiert la présence d'un des copropriétaires et si celui-ci omet de comparaître dans le délai raisonnable que le vendeur lui aura fixé par exploit d'huissier, le tribunal statuera sur ladite réception en ce qui concerne le copropriétaire en défaut.

Si, au moment de la réception provisoire des parties communes, le vendeur est encore propriétaire d'une , partie de l'immeuble qu'il présente aux fins de réception, il n'exercera aucun des droits qui s'attachent à la copropriété lors de la réception des parties communes du bien.

#### **Réception définitive**

La réception définitive s'effectuera selon la procédure décrite ci-avant pour la réception provisoire.

La réception définitive des parties privatives, faisant l'objet de la présente convention, aura lieu au plus tôt un an après leur réception provisoire, et pour autant qu'il ait déjà été procédé à la réception définitive des parties communes, en ce compris les accès de telle sorte qu'une habitabilité normale soit assurée.

#### **Modification des travaux**

Si les acquéreurs imposent aux vendeurs des matériaux

superficielles de plancher de bureaux et/ou d'activités de production de biens immatériels ne peut être délivré que pour autant qu'au moment de la délivrance du permis, le solde mis à jour permet la réalisation des superficies demandées.

- il n'existe pas de plan particulier d'affectation du sol.

En ce qui concerne les conditions auxquelles un projet de construction serait soumis :

- Le règlement régional d'urbanisme approuvé par l'Arrêté du Gouvernement du 03/06/1999 adoptant les titres I à VII

- Le règlement sur les bâtisses de la Ville de Bruxelles

- Le règlement communal d'urbanisme visant les jeux de divertissement et les spectacles de charme, approuvé par l'Arrêté de l'Exécutif du 29/04/1993

- Le règlement communal d'urbanisme sur les dispositifs de publicité, approuvé par Arrêté du Gouvernement du 22/12/1994

- Le règlement communal d'urbanisme sur le placement extérieur d'antennes hertziennes, paraboliques ou réceptrices de radiodiffusion et des télévisions, approuvé par l'Arrêté du Gouvernement du 05/03/1998

- Le règlement communal d'urbanisme sur la fermeture des vitrines commerciales, approuvé par Arrêté du Gouvernement du 23/03/2000

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.

En ce qui concerne l'existence d'un périmètre de préemption:

A ce jour, l'administration communale n'a connaissance d'aucun périmètre de préemption dans lequel le bien considéré serait repris.

#### Autres renseignements

- Le bien n'est pas inscrit sur la liste de sauvegarde

- Le bien n'est pas classé ni soumis à une procédure d'ouverture de classement

- Le bien n'est pas situé dans un site classé

- Dans le cadre de la loi du 12/04/1965, relative aux canalisations de produits gazeux, la société concernée souhaite que contact soit pris avec elle : S.A. FLUXYS, avenue des Arts 31 à 1040 Bruxelles (tél. 02/282.72.53 - fax 02/282.75 54)

• Renseignement supplémentaire : une demande de permis de lotir a été introduite le 16/02/2005 pour la parcelle cadastrée n° 15/F

• Suivant la réglementation en vigueur, la division d'une maison unifamiliale en appartements, la modification de la répartition des appartements dans un immeuble de logement ou la création d'un nouveau logement dans un immeuble d'habitation doivent faire l'objet d'un permis d'urbanisme."

b) Le vendeur déclare que le bien ne fait pas l'objet d'un permis d'urbanisme ou d'un certificat d'urbanisme laissant prévoir que pareil permis puisse être obtenu, à l'exception du permis délivré en date du trois mars deux mille cinq sous la référence 38P/04-04/AFD/159234, et qu'à défaut de ce permis ou de ce certificat, 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 paragraphe premier du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire.

Le notaire instrumentant indique qu'aucun des actes et travaux visés à l'article 98 paragraphe premier du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire, ne peuvent être effectués sur le bien objet du présent acte, tant que le permis d'urbanisme n'a pas été obtenu.

En ce qui concerne le bien vendu, le vendeur déclare qu'à sa connaissance :

- il n'est pas inscrit sur la liste de sauvegarde des biens relevant du patrimoine immobilier;

- il ne fait pas l'objet d'une mesure prise en vertu de la législation ou réglementation sur la protection du patrimoine immobilier;

- il n'est pas repris à l'inventaire des sites d'activités inexploités;

- il n'est pas visé par une mesure ou un plan d'expropriation ou d'alignement;

- il n'est pas compris dans un périmètre soumis au droit de préemption découlant du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire;

- il ne fait pas l'objet d'infraction à la législation ou réglementation urbanistique.

c) Code Bruxellois du Logement

Au regard du Code Bruxellois du Logement du dix-sept juillet deux mille trois (soumettant notamment la location de logements meublés et de petits logements dans la région de Bruxelles-Capitale à l'obtention d'une attestation de conformité), le vendeur déclare ce qui suit :

- le bien vendu ne fait pas l'objet de locations meublées;

demeure adressée par courrier recommandé par les acquéreurs aux vendeurs.

**Réception des travaux**

Pour rendre la réception provisoire possible, les travaux 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.

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 délai de garantie.

La date de la réception provisoire des parties communes constitue l'origine de la responsabilité décennale.

**Réception provisoire des parties privatives**

La réception provisoire des parties privatives faisant l'objet du présent acte sera effectuée contradictoirement entre le vendeur, l'architecte et l'acquéreur.

Seul un écrit contradictoire signé par les parties fera la preuve de la réception provisoire de l'appartement.

Le vendeur demande cette réception provisoire par écrit en invitant l'acquéreur par lettre recommandée à la poste à y procéder dans un délai de quinze jours 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 vendeur dans la demande de réception.

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 vendeur avant l'expiration du délai de quinze jours déterminé ci-dessus.

De même, 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 vendeur dans les huit jours 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 vendeur, celui-ci peut, soit admettre les motifs du refus et demander une nouvelle fois 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

#### **Transfert de jouissance**

L'acquéreur aura la jouissance du bien par libre disposition après l'exécution des travaux des parties privatives vendues et après réception provisoire de ces travaux, à charge pour lui de supporter tous les impôts, taxes et charges communes généralement quelconques concernant le bien vendu.

#### **Assurance incendie**

Le bien vendu est ou sera couvert par une police collective d'assurance d'incendie au nom de la copropriété. L'acquéreur sera subrogé dans tous les droits et obligations du vendeur pouvant en résulter et ce conformément aux stipulations de l'acte de base ; il sera tenu de continuer cette police et d'en payer les primes à compter de la prochaine échéance suivant son entrée en jouissance.

#### **Compteurs et conduites**

Les frais de raccordements à l'eau, au gaz, à l'électricité et à tout autre service de distribution sont à charge de l'acquéreur, qui s'il y a lieu, reprendra après ouverture tous engagements relatifs à l'abonnement ainsi qu'à la location des compteurs, et en paiera les redevances.

#### **DELAI D'EXECUTION - RECEPTION DES TRAVAUX - GARANTIE**

##### **Début des travaux et délai d'exécution**

Les travaux de construction ont été entamés le premier août deux mille cinq.

Les parties privatives vendues, et les parties communes assurant l'habitabilité normale de ces parties privatives, seront construites de façon à mettre les parties privatives en état d'être reçues provisoirement, dans un délai de trois cents (300) jours ouvrables à compter du premier mai deux mille cinq.

Le délai d'exécution pourra toutefois être prorogé en raison d'événements constitutifs de force majeure tels que graves intempéries, grèves, prescriptions administratives nouvelles, etc.

Aucune indemnité ne sera due dans ce cas.

Le délai pourra en outre être prorogé au cas où les travaux seraient interrompus du fait des acquéreurs ou à la suite de défaut de paiement par les acquéreurs des tranches convenues ci-dessus ou si les acquéreurs commandent des travaux supplémentaires.

En cas de retard d'exécution ou de livraison des biens imputables aux vendeurs, les acquéreurs percevront une indemnité forfaitaire de vingt-sept euros (27,- EUR) par jour, montant correspondant à un loyer normal pour ce type de bien. Cette indemnité sera due à dater de la mise en

- les appartements qu'il comprend ne constituent pas des "petits logements" au sens dudit Code (logements d'une superficie habitable ne dépassant pas 28 m<sup>2</sup>);

- le bien ne fait actuellement pas l'objet d'un certificat de conformité ou d'une attestation de conformité;

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

- il n'a pas été déclaré inhabitable et n'est pas considéré comme inoccupé.

Les parties reconnaissent que le notaire instrumentant a attiré leur attention sur le Code Bruxellois du Logement (entré en vigueur le premier juillet deux mille quatre) qui impose notamment la mise en conformité de tous logements donnés en location avec les normes de sécurité, de salubrité et d'équipements des logements, telles que publiées au Moniteur belge du dix-neuf septembre deux mille trois.

#### **d) Assainissement des sols**

Les parties déclarent avoir été parfaitement informées par le notaire instrumentant de l'Ordonnance de la Région de Bruxelles-Capitale du treize mai deux mille quatre publiée au Moniteur belge du vingt-quatre juin deux mille quatre relative à l'assainissement des sols pollués et de ses arrêtés d'exécution du neuf décembre deux mille quatre, publiés au Moniteur belge du treize janvier deux mille cinq.

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance :

- Le terrain, assiette du bien vendu n'est pas identifié comme pollué par la cartographie des sols de l'Institut bruxellois pour la gestion de l'environnement et ne constitue pas au sens de l'Ordonnance précitée, un bien pollué ou pour lequel de fortes présomptions de pollution existent;

- qu'il n'est ou n'a été exercé dans le bien prédécrit et/ou le terrain sur lequel est il sera érigé, aucune activité à risque de nature à causer une pollution du sol;

- qu'il n'existe pour le bien vendu aucun permis d'environnement relatif à une activité à risque.

L'acquéreur déclare avoir été informé de la possibilité de recourir aux services d'un expert aux fins d'analyser la qualité du terrain objet des présentes. En suite de quoi et pour autant que la déclaration précédente ait été faite de bonne foi par le vendeur, l'acquéreur prend à sa charge tous les risques éventuels de pollution du sol, tous les dommages ainsi que les frais qui peuvent en résulter et déclare que le vendeur n'est pas tenu à s'en porter garant.

Les parties ont été informées de l'inopposabilité éventuelle de cette clause à l'égard des autorités

administratives compétentes.

**e) Monuments et sites - Expropriation**

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance, le bien prédécrit n'est pas visé par une décision d'expropriation ou de mesures de protection prises en vertu de la législation sur les monuments et sites.

**f) Dossier d'intervention ultérieure**

Interrogé par le notaire instrumentant sur l'existence d'un dossier d'intervention ultérieure, le vendeur a répondu de manière affirmative; il déclare que ce dossier doit encore être complété pendant l'achèvement des travaux et ne peut donc pas encore être remis à l'acquéreur. Les parties reconnaissent que ledit dossier devra être transmis ultérieurement à l'acquéreur.

Le vendeur s'engage à fournir le dossier d'intervention ultérieure, les plans As Built, les documents techniques relatifs aux équipements installés, les notices d'utilisation et d'entretien ainsi que les garanties des fournisseurs endéans le mois qui suit la réception provisoire des parties privatives vendues.

**LOI « BREYNE »**

Toute clause contraire aux articles 3, 6 et 8 à 11 de la loi du neuf juillet mil neuf cent septante et un réglementant la construction d'habitation à construire ou en voie de construction, ainsi qu'aux arrêtés royaux pris en exécution de l'article 8, alinéa 2 de la même loi, figurant dans quelque document que ce soit relatif à la présente convention, est réputée non écrite.

**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 articles 7 et 12 de la loi du neuf juillet mil neuf cent septante et un ou des dispositions prises en exécution de ces articles.**

**Article 7 de la loi du neuf juillet mil neuf cent septante et un**

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

ou le grever, sauf à l'acquéreur à profiter des unes et à se défendre des autres, à ses frais, risques et périls, et sans intervention du vendeur, ni recours contre lui. A cet égard, le vendeur déclare qu'il n'a personnellement conféré aucune servitude et qu'à sa connaissance, il n'existe pas de servitudes grevant le bien vendu autres que celles mentionnées dans le titre de propriété ou à l'acte de base dont question ci-avant; l'acquéreur déclare et reconnaît être parfaitement au courant de l'acte de base et de ses annexes et de toutes les stipulations qu'il contient.

- avec les limitations du droit de propriété qui peuvent résulter des dispositions légales, réglementaires ou locales en matière d'urbanisme et d'aménagement du territoire.

Le vendeur déclare :

- que le bien n'est pas grevé d'un droit de préférence ni d'une clause de rachat ni d'une interdiction d'aliénation.

- ne pas avoir pris connaissance d'une décision d'expropriation ou d'une mesure de protection prise en vertu de la législation sur les monuments et site concernant le bien vendu.

- qu'à sa connaissance il n'existe aucune autre charge ou servitude que celles qui sont éventuellement mentionnées dans le titre de propriété ou l'acte de base.

- qu'il a obtenu tous les permis nécessaires pour la construction du bâtiment et que celui-ci a été et/ou sera érigé conformément au permis délivré.

**Superficie du terrain**

La contenance du terrain ci-dessus indiquée n'est pas garantie; toute différence de contenance, en plus ou en moins, excédât-elle un/vingtième, fera profit ou perte pour l'acquéreur, sans modification de prix ni recours contre le vendeur.

**Transfert de propriété et des risques**

L'acquéreur a la pleine propriété du bien vendu, notamment les quotités indivises dans le terrain et les constructions existantes à dater de la signature de la convention de vente sous seing privé.

Il sera propriétaire des constructions encore à ériger au fur et à mesure de la mise en œuvre des matériaux et de leur incorporation au sol ou dans l'immeuble en construction, le transfert des risques visé par les articles 1788 et 1789 ne s'opérant toutefois qu'à la réception provisoire des parties privatives.

L'acquéreur mettra le bien à disposition du vendeur afin de lui permettre de continuer l'achèvement du gros œuvre et la finition des parties communes et des parties privatives.



séparé, une grande terrasse panoramique, et une petite terrasse arrière.

En copropriété et indivision forcée  
cent soixante et un/millièmes (161/1.000èmes ) des parties communes, en ce compris le terrain.

L'emplacement de parking couvert « PK 2 » situé au rez-de-chaussée et comprenant :

En propriété privative et exclusive

L'emplacement de parking lui-même.

En copropriété et indivision forcée

douze/millièmes (12/1.000èmes) des parties communes, en ce compris le terrain

Tels que ces biens sont décrits et figurés à l'acte de base et à l'acte de base modificatif du complexe dont ils font partie et dont question ci-avant.

#### CONDITIONS GENERALES DE LA VENTE

##### Etat du bien et servitudes

Le bien est vendu et cédé comme suit :

- le terrain et les constructions déjà achevées dans l'état où ils se trouvent;
- les constructions encore à ériger : dans leur état d'achèvement futur, conformément au contrat d'entreprise relatif au bien vendu, aux devis détaillés les plans exacts, dont l'acquéreur déclare avoir reçu un exemplaire.

Les devis détaillés et plans exacts dont question ci-avant ont été établis par monsieur Sébastien Van Esch, architecte à Waterloo. Les mesures reprises dans ces devis et plans sont des mesures purement indicatives et non contractuelles. Les petites différences, en plus ou en moins qui seraient établies après l'achèvement et à la réception sont considérées comme une tolérance.

Ces documents stipulent clairement le mode d'exécution et les matériaux utilisés pour la construction et le cas échéant, les cas dans lesquels il peut être dérogé à ces stipulations.

Le bien est vendu :

- avec tous droits et avantages y attachés; le vendeur déclare qu'il n'y a pas de procédure en cours relatif au bien vendu;
- sans garantie d'absence de défauts ou de vices cachés (sans préjudice de la garantie décennale);
- sans garantie de mitoyenneté des murs ou clôtures;
- avec les servitudes actives ou passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, qui peuvent l'avantager

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 précis et cahiers des charges détaillés des travaux sur lesquels porte la convention. Ces documents indiquent 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. Ces plans et cahiers 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 la maison ou 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'habilité normale;

e bis) mentionner l'existence des aides publiques régionales au logement et joindre en annexe du contrat les conditions de bases 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-intérêts doivent correspondre au moins à un 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.

Le Roi peut déterminer les conditions minimales auxquelles doivent répondre les dispositions du présent article.

La convention mentionne en tout cas dans un alinéa distinct et en caractères différents et gras, que

l'acquéreur ou le maître d'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 à 12 ou des dispositions prises en vertu de ces articles, dont le texte doit être repris intégralement dans le contrat.

Article 12 de la loi du neuf juillet mil neuf cent septante et un

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'agrément 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 qu'il est précisé à l'alinéa précédent, il est tenu de garantir l'achèvement de la maison ou de l'appartement 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."

**Condition suspensive**

L'acquéreur déclare ne pas (ou ne plus) subordonner la présente acquisition à la condition suspensive de l'obtention d'un financement.

**Plans et devis détaillés**

Le notaire instrumentant déclare que les plans et devis détaillés des travaux objet de la présente convention, ainsi qu'un exemplaire de l'acte de base et du règlement de copropriété sont en possession des parties, ce que ces dernières reconnaissent expressément.

**Aides publiques au logement**

L'acquéreur déclare avoir été informé par le notaire instrumentant de l'existence d'aides au logement qui peuvent être consenties par la Région de Bruxelles-Capitale, Service Logement ; les conditions de base de ces aides publiques au logement sont restées annexées à la convention de vente sous seing privé.

**Connaissance par les parties**

Les parties reconnaissent avoir depuis plus de quinze jours connaissance des données et documents mentionnés ci-avant.

exemplaire ainsi que par l'acte de base modificatif dressé ce jour par le notaire David Hollanders de Ouderaen, soussigné, à transcrire.

Les permis d'urbanisme et les plans approuvés y annexés sont restés annexés à ces acte de base et acte de base modificatif.

Les comparants déclarent vouloir se conformer en tous points aux droits et obligations stipulés dans lesdits actes de base et règlement de copropriété. Tous actes translatifs et déclaratifs de propriété et de jouissance, y compris les baux, devront contenir la mention expresse que les nouveaux intéressés ont une parfaite connaissance des documents dont question et qu'ils s'engagent à respecter les droits et obligations y contenus ainsi que les décisions régulièrement prises ou à prendre aux assemblées générales des copropriétaires.

Mandat

En outre, l'acquéreur donne par la présente mandat au vendeur l'autorisant à procéder en son nom et pour son compte à toute modification de l'acte de base et du règlement de copropriété relative aux parties communes et qui serait nécessaire en raison de certaines prescriptions administratives ou d'impératifs de la construction.

**VENTE**

Cet exposé étant fait, les comparants nous ont requis de dresser acte authentique de la convention ci-après intervenue entre eux.

Le vendeur déclare avoir vendu, délivré et abandonné et s'engage à livrer, sous les garanties ordinaires de droit, et pour franc, quitte et libre de toutes dettes et charges privilégiées et hypothécaires généralement quelconques, ainsi que de toutes inscriptions et transcriptions, à l'acquéreur qui accepte, chacun pour une moitié indivise en pleine propriété, la pleine propriété du bien immeuble suivant :

Ville de BRUXELLES - vingt et unième division

Dans la résidence « Pré aux Oies » à construire sur le terrain sis Rue Pré aux Oies, cadastré ou l'ayant été section A numéro 15/E pour deux ares septante centiares (2a 70ca).

L'appartement «APPT 3.1 » situé au troisième étage et comprenant :

En propriété privative et exclusive

Hall de jour, buanderie, WC, séjour, cuisine, hall de nuit, chambre 1, chambre 2, chambre 3, salle de bains, WC



place des bureau et parking numéro trois (3),

- l'autorisation d'étendre la terrasse du dernier niveau.

Le permis d'urbanisme relatif à ces modifications a été délivré par le collège des Bourgmestre et Echevins de la ville de Bruxelles en sa séance en date du huit décembre deux mille cinq sous la référence 27/P/05-04/AFD/170323.

Extrait du permis susdit :

"Art. 2 Le titulaire du permis devra :

1° respecter les conditions prescrites par l'avis conforme reproduit en annexe du fonctionnaire délégué;

2° respecter les conditions suivantes imposées par le Collège des Bourgmestre et Echevins :

- respecter les droits des tiers et les dispositions du Code civil en matière de vues, de jours et de mitoyennetés;  
- se conformer aux plan indice 5B;

3°

4° respecter les indications particulières reprises dans l'annexe 1 du présent arrêté.

Art. 3 (on omet)

Art 4. Notification du présent arrêté est faite le même jour au demandeur et au fonctionnaire délégué aux fins de l'exercice éventuel par celui-ci de son droit de suspension.

Art. 5 Le titulaire du permis avertit, par lettre recommandée, le Collège des Bourgmestre et Echevins et le fonctionnaire délégué du commencement des travaux ou des actes permis, au moins huit jours avant d'entamer ces travaux ou ces actes.

Art. 6 Le présent permis ne dispense pas de solliciter les autorisations ou permis imposés par d'autres dispositions légales ou réglementaires."

Extrait de l'avis du fonctionnaire délégué

« Avis FAVORABLE, à condition

- de respecter les droits des tiers, d'une part, et les dispositions du Code civil ;

- de respecter le plan indice 5B ;

- prévoir un hall d'entrée au logement »

#### 4. Acte de base et règlement de copropriété

Le statut juridique de l'immeuble est défini par l'acte de base et le règlement de copropriété, dressés en date du trente août deux mille cinq par le notaire David Hollanders de Ouderaen, soussigné, transcrit au troisième bureau des hypothèques de Bruxelles sous la référence 50-T-14.09.2005-12367, et dont l'acquéreur reconnaît avoir reçu un

#### DECLARATIONS FINALES

##### Dispense au Conservateur des Hypothèques

Sous réserve du droit de prendre, le cas échéant, en vertu des présentes et sans autre justification, inscription hypothécaire qui n'aura rang qu'à sa date, le vendeur dispense formellement Monsieur le Conservateur des hypothèques de prendre inscription d'office lors de la transcription du présent acte.

Les parties dispensent expressément Monsieur le Conservateur des Hypothèques de transcrire les annexes au présent acte.

##### Déclarations fiscales

1. Les parties reconnaissent et déclarent que le notaire instrumentant leur a donné lecture et explication de l'article 203 du Code des droits d'enregistrement, ainsi que des articles 62 paragraphe 2 et 73 du Code de la Taxe sur la Valeur Ajoutée.

A notre demande, le vendeur déclare avoir la qualité d'assujetti à la Taxe sur la Valeur Ajoutée sous le numéro BE 0416.232.641.

2. Les parties déclarent soumettre la présente au régime de la T.V.A. en ce qui concerne les constructions et des droits d'enregistrement en ce qui concerne les quotités de terrain.

Les parties déclarent à ce sujet que le bien objet des présentes n'a pas encore donné lieu à un enrôlement au précompte immobilier et que la première occupation n'a pas encore eu lieu, et le vendeur des constructions confirme son assujettissement à la TVA comme dit ci-avant..

3. Informés par le notaire instrumentant sur les conditions requises pour bénéficier de l'abattement prévu par l'article 46bis du Code des droits d'enregistrement, les acquéreurs déclarent pouvoir bénéficier dudit abattement.

Ils déclarent à ce sujet :

- qu'ils ne possèdent pas ensemble ou séparément la totalité en pleine propriété d'un autre immeuble destiné en tout ou en partie à l'habitation;

- qu'ils s'engagent à établir leur résidence principale dans le bien acquis dans les deux ans des présentes et à maintenir celle-ci dans la région Bruxelles-Capitale pour une durée d'au moins cinq ans à compter de cet établissement;

- que le bien acquis aux présentes n'est pas situé dans un espace de développement renforcé du logement et de la rénovation tel que délimité dans le Plan régional de

développement pris en exécution des articles 16 à 24 de l'Ordonnance du vingt-neuf août mil neuf cent nonante et un organique de la planification et de l'urbanisme.

#### Déclarations diverses

1. Le vendeur déclare que le bien vendu n'est grevé d'aucune option d'achat ni d'aucun droit de réméré ni d'aucun droit de préférence ou de préemption.

2. Le vendeur déclare que le bien ne fait pas l'objet d'une procédure judiciaire ou d'un litige quelconque.

3. Chacun des comparants déclare individuellement ce qui suit :

- son état civil est conforme à ce qui est précisé ci-avant;

- il dispose de la capacité requise pour la présente vente et n'est pas visé par une mesure de protection ou une mesure limitant sa capacité de disposer;

- il n'a pas été déclaré en faillite non clôturée à ce jour et il n'a pas déposé de requête en concordat judiciaire ;

- il ne fait pas l'objet d'une procédure de médiation de dettes conformément à la loi du cinq juillet mil neuf cent nonante-huit et il n'a, à ce jour, pas déposé de requête en règlement collectif des dettes et n'a pas l'intention de le faire;

- d'une manière générale, il n'est pas dessaisi de l'administration de ses biens.

4. Le notaire instrumentant certifie les nom, prénoms, lieu et date de naissance des parties - personnes physiques - au présent acte au vu de leur carnet de mariage ou d'un extrait du registre national des personnes physiques, chacune des parties concerne ayant, dans ce dernier cas, expressément autorisé à mentionner au présent acte leur numéro d'identification dans ledit registre.

5. Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile en leur domicile et siège social respectifs.

#### **DONT ACTE**

Fait et passé à Leuven, en l'étude.

Et après lecture intégrale et commentée du présent acte, les parties ont signé avec Nous, Notaires.

SUIVENT LES SIGNATURES.

aux plans et cahier des charges établis par monsieur Sébastien Van Esch, architecte inscrit au tableau du Conseil de l'Ordre des architectes sous le numéro A503237, domicilié à 1410 Waterloo, avenue des Dauphins 40 bte 14.

Ces plans ont fait l'objet d'un permis d'urbanisme délivré en date du trois mars deux mille cinq sous la référence 38P/04-04/AFD/159234 et sous les conditions suivantes :

Extrait du permis susdit :

"Art. 2 Le titulaire du permis devra :

1° respecter les conditions prescrites par l'avis conforme reproduit en annexe du fonctionnaire délégué;

2° respecter les conditions suivantes imposées par le Collège des Bourgmestre et Echevins :

- respecter les droits des tiers et les dispositions du Code civil en matière de vues, de jours et de mitoyennetés;

- se conformer aux 4 plans indice 14;

3° respecter les indications particulières reprises dans l'annexe 1 du présent arrêté.

Art. 3 (on omet)

Art 4. Notification du présent arrêté est faite le même jour au demandeur et au fonctionnaire délégué aux fins de l'exercice éventuel par celui-ci de son droit de suspension.

Art. 5 Le titulaire du permis avertit, par lettre recommandée, le Collège des Bourgmestre et Echevins et le fonctionnaire délégué du commencement des travaux ou des actes permis, au moins huit jours avant d'entamer ces travaux ou ces actes.

Art. 6 Le présent permis ne dispense pas de solliciter les autorisations ou permis imposés par d'autres dispositions légales ou réglementaires."

Extrait de l'avis du fonctionnaire délégué

« Avis FAVORABLE, à condition

- de respecter les droits des tiers, d'une part, et les dispositions du Code civil en matière de vues, de jours et de mitoyennetés, d'autre part ;

- de respecter les 4 plans indice 14 ;

Les dérogations sollicitées au R.R.U titre I art. 4 (profondeur de construction), art. 5 (hauteur de façade) et art. 6 (profil de toiture) ainsi qu'au R.B. art. 74 (bretèches) sont accordées pour les motifs ci-dessus . »

Le vendeur a introduit une demande de modification de ce permis, afin d'obtenir :

- l'autorisation d'aménager un appartement en lieu et

Simmone Devin, née à New-York, (USA), le trente et un août mil neuf cent soixante-sept, de nationalité américaine, demeurant ensemble à 1040 Bruxelles (Etterbeek), chaussée Saint-Pierre 156.

Epoux mariés en Angleterre sous le régime légal anglais de séparation de biens, régime non modifié, ainsi déclaré.

Comparants dont l'identité a été établie au vu de leur carte d'identité et passeport.

Ci-après dénommés "l'acquéreur" ou "les acquéreurs".

#### D'AUTRE PART

#### EXPOSE PREALABLE

##### 1. Description du terrain

La société ALPH@CONSULTING est propriétaire du bien suivant :

##### Ville de BRUXELLES - vingt et unième division

Une parcelle de terrain (terrain potager selon cadastre), sise à la rue du Pré aux Oies, cadastrée suivant titre et extrait cadastral récent section A numéro 15/E pour une superficie de deux ares septante centiares (2 a 70 ca).

Tenant ou ayant tenu outre à ladite rue, à Rechouk et Van Den Eynde, à Taibi et Caccamisi, à Peeters-De Koster et aux consorts Van Den Wyngaerde.

##### ORIGINE DE PROPRIETE

Le bien prédécrit appartient à la société privée à responsabilité limitée "COIN DE PARIS - ALPH@CONSULTING" pour en avoir fait l'acquisition de monsieur Ludovicus De Boeck à Steenokkerzeel aux termes de l'acte reçu par le notaire David Hollanders de Ouderaen, soussigné, le dix-huit février deux mille cinq, transcrit au troisième bureau des hypothèques de Bruxelles sous la référence 50-T-09/03/2005-3221.

A l'origine et depuis plus de trente ans à dater des présentes, le bien appartenait sous plus grande contenance à madame Maria Helena DE WIT épouse de monsieur Philippus Franciscus DE BOECK à Perk.

Madame Maria DE WIT, alors veuve de monsieur Philippus DE BOECK est décédée le deux mars mil neuf cent quatre-vingt-trois, laissant pour seul héritier légal et réservataire son fils, monsieur Ludovicus DE BOECK, précité.

##### 2. Description des opérations de constructions

Le vendeur développe un projet de construction de plusieurs logements dénommé Résidence « Pré aux Oies » comprenant en outre plusieurs emplacements de parking.

##### 3. Plans, cahier des charges et permis d'urbanisme

L'immeuble objet des présentes est construit conformément

Geregistreerd acht bladen twee renvooien  
te Leuven 1<sup>ste</sup> kantoor der Registratie  
op 30.01.2006 boek 276 blad 29 vak 14  
Ontvangen : vijftientig euro (€ 25)  
De Ontvanger : P. WALLYN  
(signé)

POUR EXPEDITION CONFORME.

35780

9786.2/2006.

35780.

Vente (05-HC-0559/04)ah

Rep. n° 58

L'an deux mille six.

Le dix-sept janvier.

Devant Nous, David HOLLANDERS DE OUDERAEN, Notaire de résidence à Leuven;

Associé de la société civile à forme de société privée à responsabilité limitée « HOLLANDERS & ROBERTI », Notaires Associés, ayant son siège à Leuven, à l'intervention de Maître Christian HUYLEBROUCK, Notaire de résidence à Bruxelles.

ONT COMPARU :

La société privée à responsabilité limitée "COIN DE PARIS - ALPH@CONSULTING", en abrégé "COIN DE PARIS" ou "ALPH@CONSULTING" ayant son siège social à 1410 Waterloo, avenue des Coquelicots 21, numéro d'entreprise TVA BE 0416.232.641 RPM Nivelles.

Constituée sous la dénomination "COIN DE PARIS", société de personnes à responsabilité limitée suivant acte reçu par le notaire Bernard de San à Waterloo le vingt-deux juin mil neuf cent septante-sept, publié à l'Annexe au Moniteur belge du quinze juillet suivant sous le numéro 2788-20.

Dont les statuts ont été modifiés à plusieurs reprises et pour la dernière fois suivant acte reçu par le notaire Dominique Roulez, notaire associé à Waterloo le vingt-quatre janvier deux mille cinq, contenant notamment adoption de la dénomination actuelle, publié à l'Annexe au Moniteur belge du dix-huit février suivant sous le numéro 05028802.

Ici représentée par monsieur Jean Marie LENAERTS, domicilié à 1410 Waterloo, avenue des Coquelicots 21, en vertu d'une procuration authentique contenue dans l'acte de base dressé par le notaire David Hollanders de Ouderaen, soussigné en date du trente août deux mille cinq et dont question ci-après.

Comparant dont l'identité a été établie au vu de sa carte d'identité.

Ci-après dénommée "ALPH@CONSULTING", "le vendeur" ou "les vendeurs".

D'UNE PART

Monsieur PRICE Stephen Philip, né à Liverpool (Grande-Bretagne) le vingt et un mars mil neuf cent cinquante-huit, de nationalité britannique, et son épouse madame PRICE