

# Philippe JACQUET

NOTAIRE - NOTARIS

Soc. Civ. à forme de SPRL / R.P.M. 0460 934 003

Burg. Ven. onder de vorm van BVBA / M.P.R. 0460 934 003

---

EVERE

Bruxelles 1140 Brussel

---

Damien COLLON, Notaire  
Société civile sous forme de SPRL  
RPM 0871.439.684  
A Etterbeek, Boulevard Saint-Michel, 70

L'AN DEUX MILLE DIX.  
Le vingt-deux décembre

Par devant Maître Damien COLLON-WINDELINCKX,  
Notaire de résidence à Etterbeek et à l'intervention de  
Maître Philippe JACQUET, Notaire de résidence à Evere.

ONT COMPARU:

I. La société momentanée "CONSORTIUM - S&V INVEST - CARTER" ayant son siège social à 1000 Bruxelles avenue Franklin Roosevelt 8 constituée entre :

1) La société anonyme "CONSORTIUM IMMOBILIER GENERAL" ayant son siège social à Bruxelles avenue Franklin Roosevelt 8, immatriculée au RPM de Bruxelles sous le numéro 0413.137.648.

Société constituée aux termes d'un acte reçu le douze avril mil neuf cent septante-trois, publié à l'annexe du Moniteur belge du cinq mai mil neuf cent septante-trois, sous le numéro 1152-1.

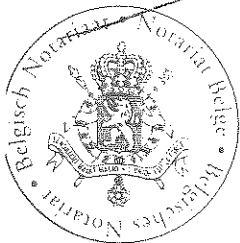
Société dont les statuts ont été modifiés à diverses reprises et pour la dernière fois aux termes d'un acte reçu par le notaire Gérald Snyers d'Attenhoven à Bruxelles, le quatorze octobre mil neuf cent nonante-trois, publié à l'annexe du Moniteur belge du onze novembre suivant sous le numéro 677.

d Ici représentée conformément à l'article 13 de ses statuts par son administrateur-délégué Monsieur Serge FRAEYS de VEUBEKE, domicilié à Uccle, avenue des Chênes, 53A, nommé à cette fonction aux termes de l'assemblée générale extraordinaire et du conseil d'administration du 30 juin 2009, publié à l'annexe du Moniteur belge du 21 décembre suivant sous le numéro 09179299.

2) La société anonyme « S&V INVEST » à 1050 Bruxelles, avenue des Saisons 118 A, numéro d'entreprise 434.746.278.

Société constituée aux termes d'un acte reçu par le notaire Philippe Boute le dix juin mil neuf cent quatre-vingt-huit, publié aux annexes du Moniteur belge du vingt-six juillet suivant sous le numéro 392.

Société dont les statuts ont été modifiés par acte du notaire Philippe Boute le dix mars mil neuf cent nonante-



deux, publié aux annexes du Moniteur belge du huit avril suivant sous le numéro 102.

Société dont les statuts ont été modifiés par acte du notaire Gilberte Raucq, à Bruxelles le vingt-sept décembre deux mille un, publié aux annexes du Moniteur belge du trente janvier suivant sous le numéro 597.

Société dont les statuts ont été modifiés pour la dernière fois par acte du notaire Damien Hisette à Bruxelles, le trente août deux mille cinq, modification publiée à l'annexe du Moniteur belge du vingt septembre suivant sous le numéro 05131383.

Ici représentée par Monsieur Serge FRAEYS de VEUBEKE ci-avant nommé en vertu d'un mandat reçu par le notaire soussigné le 18 avril 2008 et dont une expédition est restée annexée à l'acte de base reçu par le Notaire Damien Collon, soussigné, le 30 octobre 2009, transcrit au 3ème bureau des hypothèques de Bruxelles sous la référence 50-T-04/11/2009-12361.

3) La société privée à responsabilité limitée « **CARTER AND CO** » ayant son siège social à 1050 Bruxelles, avenue des Saisons 118 A, numéro d'entreprise 435.491.297.

Société constituée aux termes d'un acte reçu par le notaire Jacques Neyrinck, à Bruxelles, le six octobre mil neuf cent quatre-vingt-huit, publié aux annexes du Moniteur belge du vingt-huit octobre suivant sous le numéro 249.

Société dont les statuts ont été modifiés par acte du notaire Philippe Boute, le vingt-quatre décembre mil neuf cent nonante-sept, publié aux annexes du Moniteur belge du cinq février suivant sous le numéro 209.

Société dont les statuts ont été modifiés pour la dernière fois par acte du notaire Damien Hisette à Bruxelles, le vingt-sept juin deux mille cinq, modification publiée à l'annexe du Moniteur belge du vingt-cinq juillet suivant sous le numéro 051007022.

Ici représentée par Monsieur Serge FRAEYS de VEUBEKE ci-avant nommé en vertu d'un mandat reçu par le notaire soussigné le 18 avril 2008 et dont une expédition est restée annexée à l'acte de base reçu par le Notaire Damien Collon, soussigné, le 30 octobre 2009, transcrit au 3ème bureau des hypothèques de Bruxelles sous la référence 50-T-04/11/2009-12361.

Ci-après dénommée "le vendeur".

II. Monsieur **DE PAUW Daniel Joseph Malvine**, né à Watermael-Boitsfort, le 12 août 1958, divorcé, domicilié à Machelen Koning Albertlaan 30, NN 580812 439 87.

ci-après dénommé « l'acquéreur ».

### EXPOSE PREALABLE

#### 1) TERRAIN:

Le vendeur est propriétaire en pleine propriété du bien ci-après décrit:

Commune de Schaerbeek - 2ème division

Un terrain sis rue du Tilleul 156, ayant un développement de façade de dix-neuf mètres soixante-six centimètres à la rue du Tilleul, l'ensemble cadastré selon extrait cadastral récent section A, numéro 259/X/3 pour une superficie de douze ares quatre-vingt-deux centiares (12a 82ca).

#### 2) EDIFICATION D'UN COMPLEXE A APPARTEMENTS - PLANS - CAHIER DES CHARGES - PERMIS D'URBANISME.

Le vendeur érige actuellement sur l'ensemble du terrain prédécrit un complexe immobilier.

Les **plans** du complexe immobilier ont été établis par le bureau d'architecture «ACROTERE sprl», dont le siège est situé à 1630 Linkebeek, rue de l'Eglise 13.

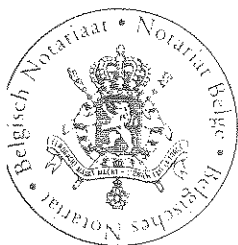
Un exemplaire du **cahier des charges des travaux et matériaux** établi et signé par l'architecte précité a été remis à l'acquéreur à la signature du compromis de vente. Le vendeur se réserve le droit d'apporter à ce cahier toutes modifications nécessaires sans que celles-ci ne puissent porter atteinte à la solidité du bâtiment ou à la qualité des matériaux mis en œuvre.

Le vendeur se réserve le droit de modifier les parachèvements, si nécessaire, pour autant que les parachèvements modifiés soient de qualité égale à ceux qui étaient prévus. Les éventuelles modifications seront notifiées à l'acquéreur avant l'accomplissement de la construction.

Le **permis d'urbanisme** relatif à l'ensemble immobilier dont le bien objet des présentes fait partie a été délivré par le Collège des bourgmestres et échevins de la commune de Schaerbeek le 23 janvier 2007 sous la référence B/256/156 et le **permis d'urbanisme modificatif** a été délivré par le Collège des bourgmestres et échevins de la commune de Schaerbeek le 12 décembre 2008 sous la référence 2008/346=256/156/KS.

#### ACTES DE BASE - REGLEMENT DE COPROPRIETE

Le statut juridique de l'ensemble immobilier dont le bien vendu fait partie est défini par l'acte de base avec règlement de copropriété et règlement d'ordre intérieur, reçu par le Damien COLLON, soussigné, en date du trente octobre deux mille neuf, transcrit au troisième



bureau des hypothèques à Bruxelles, le quatre novembre deux mille neuf, numéro de formalité 50-T-04/11/2009-12361, et à l'acte de base modificatif reçu par le même notaire, le 3 juin 2010, en cours de transcription au troisième bureau des hypothèques de Bruxelles. La modification reprise à l'acte de base modificatif ne concerne pas le lot vendu.

#### **4) DOCUMENTS EN POSSESSION DE L'ACQUEREUR.**

Un exemplaire des documents suivants a été remis à l'acquéreur qui reconnaît en avoir pris connaissance avant la signature du compromis de vente.

- l'exemplaire de **l'acte de base et de l'acte de base modificatif**, dont question ci-avant;

- un extrait du **cahier des charges détaillé des travaux et matériaux** signés par l'architecte de l'immeuble;

- un **plan du bien acheté**, aussi signé par le même architecte;

- copie des **permis d'urbanisme**;

L'acquéreur déclare avoir été informé, et s'être documenté et avoir obtenu tous conseils et renseignements nécessaires à cet effet.

Cet exposé fait, les parties comparantes, ont convenu ce qui suit :

#### **C O N V E N T I O N**

Les comparants Nous ont requis d'acter en la forme authentique la convention suivante directement intervenue entre eux :

#### **ARTICLE 1 : OBJET DE LA VENTE-DESCRIPTION DES BIENS**

##### **VENDUS**

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

##### **DESCRIPTION DES BIENS**

##### COMMUNE DE SCHAERBEEK - 2ÈME DIVISION

Dans un complexe immobilier sis rue du Tilleul 156, ayant un développement de façade de dix-neuf mètres soixante-six centimètres à la rue du Tilleul, l'ensemble cadastré selon extrait cadastral récent section A, numéro 259/X/3 pour une superficie de douze ares quatre-vingt-deux centiares (12a 82ca):

1) **La maison 0.3 (M1)**, première à droite en entrant dans l'îlot comprenant :

a) En propriété privative et exclusive :

- Un séjour donnant sur une terrasse avec jardin, un coin cuisine, un hall de nuit, un water-closet, une salle de bains, une chambre et la cave numéro 9.

b) En copropriété et indivision forcée :

- 515/10.000 des parties communes dont le terrain

c) La jouissance privative et exclusive à charge d'entretien du jardin 0.3.

Observation faite qu'en réalité ledit bien ne comprend pas de jardin mais uniquement une terrasse.

2) **L'emplacement** de parking portant le **numéro 13**, comprenant:

a) En propriété privative et exclusive :

L'emplacement de parking proprement dit tel qu'il sera délimité au sol par des lignes de peinture ou autres moyens de marquage.

b) En copropriété et indivision forcée :

50 / 10.000 des parties communes dont le terrain.

Tels et ainsi que ces biens sont décrits à l'acte de base de l'immeuble reçu par Maître Damien COLLON soussigné le trente octobre deux mille neuf, transcrit au troisième bureau des hypothèques à Bruxelles le quatre novembre deux mille neuf, numéro de formalité 50-T-04/11/2009-12361, et à l'acte de base modificatif reçu par le même notaire, le 3 juin 2010, transcrit au 3<sup>ème</sup> bureau des hypothèques de Bruxelles sous la référence 50-T-10/06/2010-07035.

#### ORIGINE DE PROPRIETE

La société momentanée "CONSORTIUM - S&V INVEST CARTER" est propriétaire dudit bien pour l'avoir acquis de la société anonyme « Entreprises De Kepper », ayant son siège social à Schaerbeek, aux termes d'un acte reçu par le notaire soussigné, à l'intervention du notaire Pierre-Henri Grandjean à Dinant, le dix-huit avril deux mille huit transcrit sous la référence 50-T-22/04/2008-05393.

La société anonyme « Entreprises De Kepper » était propriétaire dudit bien pour l'avoir acquis de Madame VAN DEUREN Jacqueline Martine Pierrette, à Uccle, aux termes d'un acte reçu par le notaire Chantal Loche à Schaerbeek, le neuf juin mil neuf cent nonante-quatre, transcrit au



troisième bureau des hypothèques de Bruxelles, le vingt juin suivant volume 11.500 numéro 1.

A l'origine ledit bien appartenait à Monsieur Jan Baptist Louis VAN DEUREN depuis plus de trente ans à compter de ce jour, lequel est décédé intestat à Woluwe-Saint-Lambert, le six octobre mil neuf cent quatre-vingt-deux, laissant pour seuls et uniques héritiers légaux et réservataires ses trois enfants 1) Madame Jacqueline VAN DEUREN, 2) Madame Paule VAN DEUREN et 3) Monsieur Christian VAN DEUREN.

Aux termes d'un acte de partage reçu en date du douze décembre mil neuf cent quatre-vingt-trois par Maîtres Albert Richir, Notaire à Bruxelles, Chantal Loche à Schaerbeek et Ludovic Van Beneden à Schaerbeek, transcrit au troisième bureau des hypothèques de Bruxelles le quatre janvier mil neuf cent quatre-vingt-quatre, volume 9238 numéro 2, le bien a été attribué en pleine propriété à Madame DE KEPPEL-VAN DEUREN Jacqueline.

L'acquéreur devra se contenter de l'origine de propriété qui précède. Il ne pourra exiger d'autre titre qu'une expédition des présentes.

#### **ARTICLE 2 : CONDITIONS GENERALES DE LA VENTE**

La présente vente est faite sous les clauses, charges et conditions contenues dans le cahier des charges des travaux et matériaux resté annexé à l'acte de base dont question ci-avant, ainsi que les clauses et conditions suivantes :

##### **2.1. ETAT DU BIEN**

2.1.1. Les biens sont vendus avec l'obligation de les livrer, suivant plans et descriptions remis à l'acquéreur, ce qu'il reconnaît, avec toutes les servitudes actives ou passives, apparentes et occultes, continues ou discontinues qui peuvent ou pourront les avantager ou les grever, sauf à l'acquéreur à s'en défendre ou à profiter de celles actives s'il en existe.

Le vendeur déclare qu'il n'existe pas de servitudes grevant le bien, à l'exception des servitudes mentionnées dans l'acte de base, dont l'acquéreur reconnaît avoir reçu une copie, et que personnellement il n'a conféré aucune servitude.

2.1.2. Il est entendu que la vente des biens se faisant "dans leur état actuel", la description des travaux n'est applicable que pour ceux restant à effectuer au moment de la signature des présentes et que les travaux déjà réalisés l'ont été dans le respect des plans et du cahier des charges remis à l'acquéreur.

Le bien est vendu sans garantie des vices du sol et du sous-sol.

2.1.3. L'acquéreur s'interdit toute intervention dans la conduite des travaux. Il s'interdit également de prescrire une quelconque modification aux plans ou au descriptif des travaux.

Au cas où l'acquéreur souhaiterait voir apporter certaines autres modifications aux parachèvements types des éléments privatifs tels qu'ils sont décrits aux plans et descriptif des travaux, le vendeur se réserve le droit de refuser ces modifications ou de les accepter moyennant modification des conditions de prix et de délai de livraison.

En toute hypothèse, les modifications doivent être demandées en temps utile pour le déroulement normal des travaux ne soit pas perturbé. Les modalités de modification en cours de travaux sont décrites dans les clauses générales du Descriptif des Travaux joint en annexe.

L'acquéreur s'interdit de prescrire l'intervention d'autres fournisseurs ou entrepreneurs que ceux choisis par le vendeur, pendant toute la durée de la construction, et jusqu'à la réception provisoire dudit bien.

## 2.2. CONTENANCE

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

L'acquéreur renonce à se prévaloir d'une discordance éventuelle pouvant exister entre les superficies éventuellement reprises aux présentes ou aux documents de vente remis ou annexés.

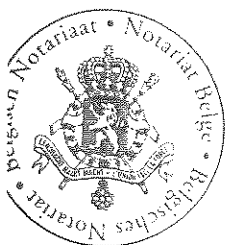
## 2.3. CONTRIBUTIONS, IMPOTS ET CHARGES COMMUNES.

L'acquéreur supportera et paiera, à compter de la réception provisoire, tous impôts, contributions et taxes généralement quelconques mises ou à mettre sur les biens vendus, ainsi que sa quote-part dans le précompte immobilier de l'année en cours calculée prorata temporis.

## 2.4. ASSURANCES.

A cet égard, le vendeur déclare que le bien prédécrit est assuré en vertu d'une assurance « Tous risques chantier » et le restera jusqu'à la réception provisoire du bien.

Après réception provisoire du premier lot privatif vendu, un contrat d'assurance incendie sera souscrit, dans un premier temps, par le promoteur pour compte de la copropriété.





Conformément aux dispositions de l'acte de base dont question ci-dessus, l'acquéreur acquittera les primes de ce contrat au titre de charges communes, à concurrence de ses quotités, à partir du jour de la réception provisoire.

## **2.5. EAU, GAZ, ÉLECTRICITE, TELEDISTRIBUTION.**

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

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

2.5.3. Les frais de mise en service relatifs aux fournitures d'intérêt général pour chaque appartement privatif et pour les parties communes sont compris dans le prix de vente.

## **2.6. URBANISME**

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

2.6.2. Les parties déclarent avoir été amplement informées par ses conseils des dispositions découlant du Code bruxellois de l'aménagement du territoire.

Aucun des actes et travaux prévus à l'article 98 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire ne peuvent être effectués sur le bien vendu, tant que le permis d'urbanisme/permis de bâtir n'a pas été obtenu.

2.6.3. Le vendeur déclare qu'à sa connaissance, le bien vendu ne fait l'objet ni d'une procédure ou projet d'expropriation, ni d'une mesure provisoire ou définitive prise dans le cadre de la législation sur l'aménagement du territoire et l'urbanisme et la protection de l'environnement, des monuments et des sites.

2.6.4. En application des articles 98 et 275 dudit COBAT, les renseignements urbanistiques concernant les biens immeubles objets des présentes ont été demandés par le Notaire Collon soussigné, à la Commune de Schaerbeek par lettre datée du 16 mars 2010.

Dans sa réponse en date du 18 mars suivant, la Commune de Schaerbeek a indiqué que l'affectation prévue par les plans régionaux et communaux est la suivante :

" POUR LE TERRITOIRE OU SE SITUE LE BIEN.

**a) En ce qui concerne la destination:**

Le bien est soumis aux prescriptions:

- du Plan Régional d'Affectation du Sol, (Arrêté du Gouvernement du trois mai deux mille un, paru au Moniteur belge du quatorze juin deux mille un) où il est repris en zone d'habitation.

**b) En ce qui concerne les conditions auxquelles un projet de construction serait soumis, sont d'application:**

- le Règlement Régional d'Urbanisme,
- le Règlement Général sur les Bâtisses de la Commune,
- le Règlement Communal d'Urbanisme sur le placement des antennes paraboliques extérieures.

**c) 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 concernant le bien considéré.

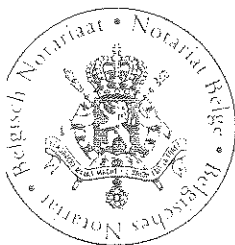
**d) En ce qui concerne l'existence d'un périmètre de préemption:**

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

**e) Autres renseignements:**

- Si l'immeuble a été construit avant 1932, il est inscrit à l'inventaire du patrimoine immobilier (art. 333 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire) ;
- Le bien se situe en zone d'Espace de Développement Renforcé du Logement et de la Rénovation;
- Le bien fait l'objet de permis d'urbanisme délivrés en date des 23/01/2007 en vue de « démolir les immeubles existants et construire à front de rue un immeuble R+4 » et 2/12/2008 en vue de « changer l'affectation du rez-de-chaussée avant de bureau en logement, modifier le sous-sol, les logements du 3<sup>ème</sup> étage et l'aspect architectural de la façade avant ». Tant que ces permis n'ont pas fait l'objet d'une visite de fin de travaux, nous ne pouvons pas attester de la conformité des travaux. Pour plus d'informations, veuillez prendre contact avec la cellule Contrôle au 02/244.71.13 ou au 02/244.71.50 ;
- Le bien fait également l'objet d'une demande de permis d'urbanisme introduite en date du 27/01/2010. »

La demande de permis d'urbanisme introduite en date du 27/01/2010, dont mention dans les renseignements urbanistiques repris ci-dessus, ne concerne pas le lot vendu.



L

2.6.5. Hormis les travaux autorisés par les permis d'urbanisme dont question ci-dessus, le vendeur déclare qu'il n'est pris par lui aucun engagement quant à la possibilité d'effectuer sur les biens objets du présent acte, aucun des actes et travaux visés par l'article 98, paragraphe 1 du COBAT sans avoir obtenu préalablement un permis d'urbanisme.

Le vendeur déclare avoir obtenu tous les permis et autorisations nécessaires pour les constructions et/ou modifications (même de destination) qu'il aurait effectué, et n'avoir connaissance d'aucune infraction aux normes applicables en matière d'urbanisme et d'aménagement du territoire.

Le vendeur déclare ne pas avoir connaissance de litiges avec des architectes, entrepreneurs ou voisins.

#### 2.6.6. GESTION DES SOLS POLLUES

Les parties déclarent avoir été informées des dispositions contenues dans l'Ordonnance du 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 une reconnaissance de l'état de sol ainsi que, le cas échéant, au traitement de la pollution.

L'acquéreur reconnaît avoir été informé du contenu de l'attestation du sol délivrée par l'Institut Bruxellois pour la Gestion de l'Environnement en date du 1<sup>er</sup> mars 2010, mentionnant les informations détaillées de l'inventaire de l'état du sol relative à la parcelle vendue.

L'attestation mentionne ce qui suit :

« La parcelle est inscrite à l'inventaire de l'état du sol dans la catégorie 2.

Les informations détaillées relatives à cette parcelle n'ont pas encore fait l'objet d'une procédure de validation.

Informations détaillées disponibles dans l'inventaire de l'état du sol :

Identification des titulaires de droits réels :  
Entreprises de Kepper, rue du Tilleul 156 à 1030 Schaerbeek.

Activités à risque et autres événements :

L'IBGE dispose de l'historique suivant pour cette parcelle :

Exploitant	Activité à risque	Année début	Année exploitation	Année fin
ENTREPRISES DE KEPPEL	Dépôts de liquides inflammables.	1973		2009
M. VANDEUREN J	Dépôts de liquides inflammables.			1978

Evènement(s) ayant pu engendrer une pollution du sol connus sur le site : non

Etudes réalisées et leurs conclusions :

L'IBGE dispose de l'(es) étude(s) suivante(s) pour cette parcelle

Type étude	Mois/année	conclusions
Reconnaissance de l'état du sol (2002/0754/01)	06/2007	Pas de pollution détectée

Nature et titulaires des obligations :

Une reconnaissance de l'état du sol doit être réalisée lorsque la parcelle susmentionnée fait l'objet :

- de l'implantation d'une nouvelle activité à risque et ce à charge du demandeur du permis d'environnement (art. 13§3).

- d'une découverte de pollution lors d'une excavation du sol, et ce à charge de la personne qui exécute ces travaux ou pour le compte de laquelle les travaux sont réalisés (art. 13§6).

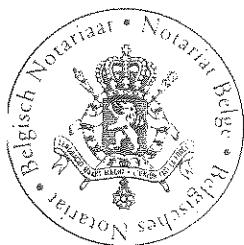
- d'un évènement ayant engendré une pollution du sol, et ce à charge de l'auteur de cet évènement (art. 13§7).

Sachez que des dispenses de l'obligation de réaliser une reconnaissance de l'état du sol sont prévues à l'article 60 de l'ordonnance du 5 mars 2009. Les demandes de dispense doivent être envoyées par lettre recommandée à l'IBGE.

La présente attestation du sol est valide de manière indéfinie.

De manière générale, la validité de la présente attestation du sol, déterminée ci-dessus est annulée lorsque il y a l'un des changements suivants :

- exploitation d'activités à risque, autres que celles citées dans la présente attestation du sol ou cessation d'activités à risque citées dans la présente attestation du sol,



- découverte de pollution du sol pendant l'exécution de travaux d'excavation,
- événement autre que les activités à risque motivant une présomption de pollution du sol ou ayant engendré une pollution du sol,
- données administratives de la parcelle, entre autre sa délimitation, son affectation, etc,
- non respect ou changement des conditions figurant dans les déclarations de conformité ou les évaluation finales citées aux articles 15, 27, 31, 35, 40, 43 et 48 de l'ordonnance du 5/3/2009 relative à la gestion et à l'assainissement des sols pollués (M.B. 10/3/2009)"

Une étude de reconnaissance du sol a été menée par le bureau d'étude SGS Belgium SA.

Par courrier daté du 16 août 2007 sous référence 371522, l'Institut bruxellois pour la gestion de l'environnement (IBGE) a indiqué ce qui suit :

« Nous émettons un **avis favorable** pour ce **rapport de reconnaissance de l'état du sol** et du **rapport d'étude de risque**.

Sur base de l'évaluation du risque, le bureau d'étude conclut que :

- la pollution ne présente pas de risque pour la santé humaine selon l'usage actuel du site c'est-à-dire une zone couverte par une dalle béton ;
- la pollution ne présente pas de risque de dispersion ;
- la pollution ne présente pas de risque pour les écosystèmes ;
- **Tout changement des conditions et/ou d'occupation au droit des zones contaminées devra faire l'objet d'une réévaluation des risques réellement encourus.**

Vu la présence de la pollution en plomb, nous insistons sur le fait que le site devra **en permanence présenter un revêtement du type dalle de béton** afin d'éviter le contact direct ou indirect avec le sol pollué, toute dispersion des polluants et toute formation de poussières inhalables.

En conséquence, nous vous informons que :

- le revêtement permanent est nécessaire ;
- lors d'une éventuelle **démolition de la dalle de béton existante**, une réévaluation des risques et donc une nouvelle étude de risque devra être réalisée et transmise à l'IBGE pour approbation.

- Si de futurs travaux d'excavation du sol sont envisagés, il faudra réaliser un projet d'assainissement et nous le transmettre au préalable pour approbation.

Vu la présence de pollution sur le site, ce dernier reste enregistré au projet d'inventaire des sites pollués et potentiellement pollués.

Dès lors, nous vous informons que vous avez satisfait aux obligations vous incombant du fait de l'ordonnance du 13/05/2004 relative à la gestion des sols pollués (MB 24/6/2004) et que l'IBGE ne voit aucun inconvénient à la vente du site.»

Suite à un rapport de complément d'étude de risque réalisé par le bureau d'étude SGS Belgium SA, daté du 21 novembre 2007 (ref : E986.2), l'IBGE a répondu en date du 14 décembre 2007 ce qui suit :

« Nous émettons un avis **favorable** pour ce rapport et ses conclusions qui démontrent que la pollution au plomb n'a été détectée que sur la parcelle 260 r S et non sur la parcelle 259 x 3.

La parcelle 259 x 3 est donc considérée comme non polluées. Les restrictions d'usage décrites dans notre courrier du 16/08/2007 (numéro d'envoi 371522) ne s'appliquent plus à la parcelle 259 x 3.

(...) »

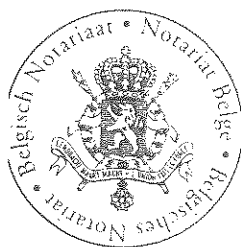
Le vendeur déclare qu'il ne détient pas d'information supplémentaire susceptible de modifier le contenu de cette attestation du sol et précise notamment, après avoir pris connaissance de la liste des activités à risque au sens de l'Ordonnance, qu'à sa connaissance aucune de ces activités n'est ou n'a été exercée sur le terrain objet de la présente convention.

L'acquéreur déclare avoir reçu une copie de l'attestation du sol et de la lettre de l'IBGE datée du 16 août 2007.

## **2.7. ACTE DE BASE.**

Le statut juridique de l'ensemble immobilier dont le bien fait partie est défini par l'acte de base avec règlement de copropriété, dressé par Maître Damien COLLON, soussigné, en date du trente octobre deux mille neuf, dont question ci-avant.

L'acquéreur sera subrogé aux droits et obligations de la partie venderesse résultant de l'acte de base ou statut immobilier avec règlement de copropriété y annexé, dont question ci-dessus, dressé à l'intention de tous les copropriétaires dudit immeuble à appartements et desquels statut immobilier et règlement de copropriété la partie



acquéreur reconnaît expressément avoir reçu connaissance par la remise qui lui a été faite de l'acte de base et règlement de copropriété. Un exemplaire définitif de l'acte de base sera remis dans les deux mois des présentes, à l'acquéreur.

Tous les 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 cet acte de base et qu'il est subrogé dans tous les droits et obligations qui en résultent et qui résulteront des décisions prises valablement par l'assemblée générale des copropriétaires.

#### **MANDAT POUR MODIFIER L'ACTE DE BASE**

L'acquéreur donne mandat irrévocable, à

- Madame Bérengère DUPLAT, domiciliée à Lasne, chaussée de Louvain, 604 ;
- Madame Michaelina de RADZITZKY,
- Monsieur Didier MALONGO

, collaborateurs du Notaire Damien COLLON, à Etterbeek, ayant pouvoir d'agir ensemble ou séparément aux effets d'apporter pour lui et en son nom, même après son décès, toutes modifications à l'acte de base, qu'elles jugeront utiles ou nécessaires, et cet effet signer tous actes et pièces.

Ce mandat aux effets de modifier l'acte de base est irrévocable, mais limitée dans le temps pour une durée qui ne pourra excéder un an après la dernière réception définitive des parties privatives et communes des bâtiments. Aucune modification ne pourra être faite dans la division des parties privatives ou le calcul des charges communes.

#### **2.8. COPROPRIETE**

Il est stipulé que le fonctionnement de la copropriété n'a pas encore commencé.

Eu égard aux dispositions de l'article 577-11° du Code Civil, le vendeur informe l'acquéreur de ce qui suit :

- aucun syndic définitif n'est encore désigné, le syndic provisoire étant la venderesse aux présentes;
- à ce jour, il n'y a pas encore eu d'assemblée générale des copropriétaires;
- il n'existe ni fonds de réserve, ni fonds de roulement;
- les charges communes ordinaires et extraordinaires seront supportées par l'acquéreur à compter de la réception provisoire des parties privatives.

## 2.9. INTERDICTION D'ALIENER ET D'HYPOTHEQUER.

L'acquéreur s'interdit d'aliéner ou d'hypothéquer les biens présentement acquis avant le paiement intégral du prix de vente ci-après stipulé sauf délégation aux vendeurs des fonds empruntés.

### MANDAT :

L'acquéreur donne mandat irrévocable, à  
 - Madame Bérengère DUPLAT, domiciliée à Lasne, chaussée de Louvain, 604 ;  
 - Madame Michaelina de RADZITZKY;  
 - Monsieur Didier MALONGO  
 collaborateurs du Notaire Damien COLLON, à Etterbeek, ayant pouvoir d'agir ensemble ou séparément.

Avec pouvoir d'agir séparément, aux effets de :  
 hypothéquer au profit des vendeurs, pour sûreté du prix ou de son solde, de trois années d'intérêts dont la loi conserve le rang et de dix pour cent du prix total pour accessoires non privilégiés, le bien présentement acquis et stipuler l'indivisibilité et la solidarité.

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

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

## ARTICLE 3 : PRIX

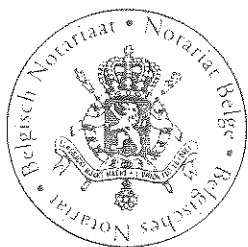
3.1. La présente vente est consentie et acceptée pour le prix global non révisable de **CENT SEPTANTE-CINQ MILLE CINQ CENTS EUROS (175.500,-EUR)** (hors frais et hors taxe sur la valeur ajoutée).

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

### 3.2. Ce prix s'analyse comme suit :

- en ce qui concerne la quotité de terrain vendue : CINQUANTE-TROIS MILLE SIX CENT SEPTANTE-CINQ EUROS (53.675,-EUR) soumis au droit d'enregistrement,
- en ce qui concerne les constructions (comprenant le gros-œuvre, le parachèvement de l'immeuble): CENT VINGT ET UN MILLE HUIT CENT VINGT-CINQ EUROS (121.825,00 EUR) soumis au régime de la TVA;

Ce prix s'est entendu à la signature du compromis et ne comprend ni les taxes diverses (droits





d'enregistrement, T.V.A.) qui grèveraient les biens vendus, ni les frais d'ouverture des compteurs ni, plus généralement, d'autres biens, éléments ou services non inclus expressément dans les présentes, notamment les frais afférents à l'établissement de l'acte de base.

La quote-part dans les frais et honoraires afférents à l'acte de base de l'immeuble est de six cent septante-huit euros (678,00 €).

3.3. Le prix est payable de la manière suivante :

a) **Antérieurement à la signature des présentes** : le vendeur reconnaît avoir reçu de l'acquéreur, à titre d'acompte sur le prix des quotités de terrain vendues, la somme de HUIT MILLE SEPT CENT SEPTANTE-CINQ EUROS (8.775,-EUR)

Dont quittance entière et définitive.

b) **Présentement**: Le vendeur reconnaît avoir reçu de l'acquéreur:

1/le solde du prix de la quotité du terrain, soit une somme de QUARANTE-QUATRE MILLE NEUF CENTS EUROS (44.900,00 EUR);

2) le prix des constructions érigées à ce jour, soit :

QUATRE-VINGT-SEPT MILLE NEUF CENT SOIXANTE-CINQ EUROS (87.965,00 EUR), correspondant à 70% dans l'échelle de paiement pour la maison et 95% pour le parking et la cave.

tiré du compte numéro 210-0521457-37.

Dont quittance sous réserve d'encaissement faisant double emploi avec toute autre délivrée pour le même objet.

L'Etat d'avancement des constructions est démontré à l'aide d'une attestation établie par le bureau d'architecte ACROTERE sprl, précité, laquelle attestation restera ci-annexée.

#### **DISPOSITION RELATIVE A LA LUTTE CONTRE LE BLANCHIMENT D'ARGENT**

Le Notaire instrumentant atteste que le paiement qu'il a personnellement constaté a été effectué par le débit des comptes précités.

c) **Ultérieurement**, au fur et à mesure de l'avancement des travaux, le solde du prix des constructions restant à ériger sera réglé suivant descriptif des travaux en annexe.

L'exigibilité des tranches de paiement des travaux est déterminée uniquement par les travaux exécutés, de sorte que l'ordre des tranches peut être interverti.

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

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

En outre, à défaut de paiement après un commandement d'huissier de justice resté infructueux pendant quinze jours à dater de sa signification, le vendeur aura le droit, sans préjudice de l'action résolutoire ou à l'action personnelle, de faire revendre les biens présentement acquis conformément aux dispositions des articles 1560 et suivants du Code Judiciaire.

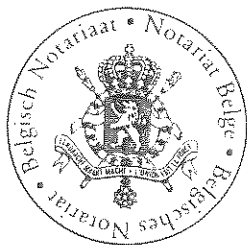
Si le bien est propriété indivise de plusieurs personnes, celles-ci sont tenues d'une manière solidaire et indivisible relativement aux sommes dues en vertu des présentes.

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 du présent acte.

Les factures sont payables au siège social de la société venderesse. Toute facture exigible et dont le montant n'est pas réglé à l'échéance produira intérêt de plein droit et sans mise en demeure dès la date d'échéance jusqu'au jour du paiement effectif sur base d'un taux d'intérêt égal à deux pour cent supérieur à celui imposé par la Banque Nationale de Belgique pour les prêts et avances sur effets publics autres que des certificats de trésorerie, payable et exigible sans préjudice à l'exigibilité du montant en principal et des accessoires.

Pour la perception de l'impôt et en exécution de l'article 159-8° du Code des Droits d'Enregistrement, les parties déclarent :

- que la présente vente est faite dans le cadre de l'article 159-8° du Code précité, la taxe sur la valeur ajoutée devant être perçue sur les prix des constructions;



- Que le bien présentement vendu est utilisé soit exclusivement soit à titre principal comme logement privé durable.

- que le vendeur est tenu de déposer les déclarations périodiques pour la perception de la taxe sur la valeur ajoutée au bureau de contrôle d'Ixelles, où il lui a été attribué le numéro 0897.534.070.

- que le premier enrôlement au précompte immobilier des constructions vendues n'a pas encore eu lieu;

- que la première occupation ou utilisation du bien vendu n'a pas encore eu lieu.

- que les parties estiment la valeur du terrain faisant partie de la présente vente à CINQUANTE-TROIS MILLE SIX CENT SEPTANTE-CINQ EUROS (53.675,-EUR).

#### **ARTICLE 4 : CONDITIONS RELATIVES A LA VENTE DE BIENS EN CONSTRUCTION**

##### **4.1. PROPRIETE - JOUISSANCE.**

4.1.1. L'acquéreur aura la propriété des quotités de terrain et des constructions déjà réalisées à compter de ce jour.

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

4.1.2. Le transfert des risques visés par les articles 1788 et 1789 du Code Civil ne s'opérera toutefois qu'à la réception provisoire des parties privatives vendues. La date de réception provisoire constituera dès lors l'origine de la responsabilité décennale.

4.1.3. L'acquéreur aura la jouissance et la libre disposition des quotités terrain et des constructions, et recevra les clés, après signature du procès-verbal de réception provisoire des parties privatives acquises et après paiement intégral du prix de vente et des frais et accessoires.

##### **4.2. GARANTIE.**

Les articles 1792 et 2270 du Code civil, relatifs à la garantie décennale, sont applicables au Vendeur selon les modalités prévues à l'article 6 de la loi du 9 juillet 1971 réglementant la construction d'habitations et la vente d'habitations à construire ou en voie de construction (ci-après : « la loi Breyne ») modifiée par la loi du 3 mai 1993.

Le délai de responsabilité décennale prend cours à la réception provisoire des Parties communes.

Sans préjudice de la garantie décennale, le Vendeur garantit l'Acquéreur contre les vices cachés du Bien pendant une période prenant cours lors de la réception provisoire des parties privatives et expirant de plein droit un (1) an après celle-ci. Ne sont pas couverts par cette garantie, les travaux d'entretien ni ceux qui seraient la conséquence d'un abus, d'une maladresse, d'un événement accidentel, d'un vol ou tentative de vol, d'un usage anormal ou d'un défaut d'entretien, d'un cas fortuit ou de force majeure.

#### **4.3. GARANTIE D'ACHEVEMENT.**

Conformément à la loi du neuf juillet mil neuf cent septante et un, modifié par la loi du trois mai mil neuf cent nonante-trois, les comparants nous ont requis d'acter ce qui suit:

1° qu'après vérification par le Notaire instrumentant, l'acquéreur est en possession:

- des plans précis et cahier des charges des travaux;

- d'un exemplaire de l'acte de base:

2° qu'il a une parfaite connaissance depuis au moins quinze jours des données et documents repris à l'article 7 de la loi du neuf juillet mil neuf cent septante et un, modifié par la loi du trois mai mil neuf cent nonante-trois.

3° que l'attention de l'acquéreur a été attirée sur le fait que l'acquéreur ou le maître de l'ouvrage ont le droit d'invoquer la nullité de la convention ou d'une clause contraire à ladite loi en cas de non respect des articles 7 et 12 de cette loi ou des dispositions prises en vertu de ces articles dont la teneur est reprise intégralement aux présentes.

4° qu'après vérification par le notaire, toutes les prescriptions des articles 7 et 12 précités ont été respectées.

5° Le vendeur déclare ne pas répondre relativement à la nature et à l'importance des travaux dont ils sont chargés, aux conditions de la loi du vingt mars mil neuf cent nonante et un organisant l'agrégation des entrepreneurs.

Conformément à la loi du neuf juillet mil neuf cent septante et un, modifié par la loi du trois mai mil neuf cent nonante-trois, et à l'Arrêté royal du vingt et un octobre mil neuf cent septante et un, modifié par l'Arrêté royal du vingt et un septembre mil neuf cent nonante-trois, le vendeur produit à l'instant une attestation délivrée par la Banque BNP Paribas Fortis, certifiant qu'elle s'engage en tant que caution solidaire

du vendeur envers l'acquéreur, à payer les sommes nécessaires à l'achèvement de l'immeuble dont font partie les biens vendus; l'engagement de la caution prend fin à la réception provisoire des travaux. L'acquéreur déclare avoir pris connaissance de cette garantie d'achèvement et en accepter les modalités. Une copie de cette attestation restera ci-annexée et l'original est remis à l'acquéreur qui le reconnaît.

#### **4.4. LOI BREYNE.**

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

L'acquéreur aura le droit d'invoquer la nullité de la présente convention ou d'une clause contraire à la loi en cas de non-respect des dispositions des articles 7 et 12 de la loi réglementant la construction d'habitations et la vente d'habitations à construire ou en voie de construction dite "loi Breyne", dont le texte intégral suit, ou des dispositions prises en vertu de ces articles.

#### **"Article 7.**

Les conventions visées à l'article premier 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/<sup>bis</sup> 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 une 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 la 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 cahier des charges détaillés des travaux sur lesquels portent 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 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 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'habitabilité normale.

e/<sup>bis</sup> 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-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.

**La convention mentionne en tous 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 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 minimas auxquelles doivent répondre les dispositions du présent

article.

#### **Article 12.**

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'agrération 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, il est tenu de garantir l'achèvement de la maison ou de l'appartement, ou le cas échéant, de la transformation ou de 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 d'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.

#### **4.5.DEBUT DES TRAVAUX - DELAIS D'EXECUTION - ECHELLE DES PAIEMENTS.**

Le vendeur déclare que les travaux ont débuté le 3 avril 2009.

La date de livraison des parties privatives mettant celles-ci en état d'être reçues provisoirement ainsi que la livraison des parties communes assurant l'habitabilité normale des parties privatives est fixée au plus tard dans un délai de quatre cent vingt-neuf jours ouvrables qui suivront le début des travaux.

La date de livraison des parties communes mettant celles-ci en état d'être reçues provisoirement est fixée au plus tard dans l'année suivant la réception provisoire des parties privatives.

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

Doivent être considérés comme jours "**non ouvrables**" les week-ends, jours fériés légaux, et les vacances annuelles, les jours où la température est inférieure à zéro degré centigrade, 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.

Dans le cas où les travaux sont complètement ou partiellement interrompus ou suspendus suite à un événement imprévisible ou un cas de force majeure, tels que, entre autres: intempéries (pluie, gel, vent, etcetera), émeutes, grèves ou lock-out, difficultés avec les services de la circulation, retard dans la fourniture de matériaux, interruptions de travail imposées par les autorités, faillite d'un sous-traitant, et en général, tous autres facteurs indépendant de la volonté de la comparante- cette énumération n'étant pas limitative; Le délai de parachèvement sera prorogé de la durée de la suspension des travaux, augmentée de la durée qui est nécessaire pour redémarrer le travail, sans indemnité.

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

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

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

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

En cas de retard d'exécution ou de livraison imputable au vendeur des travaux, le vendeur devra payer à l'acquéreur une indemnité forfaitaire de cinq pour cent (5%) annuel calculé sur le prix de vente TVA comprise représentant un loyer que les acquéreurs pourraient escompter du bien, objet des présentes.

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

#### **4.6. OBLIGATIONS PENDANT LE DELAI DE GARANTIE**

Au cours du délai de garantie s'écoulant entre la réception provisoire et la réception définitive, le promoteur est tenu, outre les mises au point signalées lors de la réception provisoire, sans préjudice des articles 1792 et 2270 du code Civil, à remédier à ses frais (en dépit de son recours éventuel contre ses sous-traitants ou autres cocontractants que l'acquéreur ne



connaît pas) à tous les désordres qui surviendraient ou seraient constatés à l'usage, pour autant qu'il en ait été informé par écrit et avant la date d'expiration de ladite période de garantie.

Toutefois, ne sont pas compris dans cette obligation de garantie, les travaux d'entretien normal ni ceux qui seraient la conséquence d'un abus, d'une maladresse, d'un événement accidentel, d'un vol ou tentative de vol, d'un usage anormal ou d'un défaut d'entretien, d'un cas fortuit ou de force majeure.

## **ARTICLE 5 : RECEPTIONS**

### **5.1. RECEPTION PROVISOIRE:**

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.

Le vendeur demande cette réception provisoire par écrit en invitant, par lettre recommandée à la poste, l'acquéreur d'y procéder dans un délai de quinze jours calendrier suivant la date d'envoi de cette demande. Les travaux sont présumés être en état de réception provisoire, jusqu'à preuve du contraire, à la date d'achèvement qu'a indiquée le constructeur dans la demande de réception.

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

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

La réception provisoire du bien vendu sera effectuée contradictoirement entre l'acquéreur et le vendeur, en présence de l'architecte et du représentant des copropriétaires (syndic de l'Immeuble, mandataire ad hoc, conseil de gérance), désigné et mandaté par eux à la majorité absolue lors de la première Assemblée Générale particulière, qui pourra se faire assister en la circonstance d'un ou plusieurs experts choisis dans ou en dehors et aux frais des copropriétaires (autres que le Vendeur).

Seul un acte écrit et contradictoire des parties ou la remise et acceptation des clefs à et par l'acquéreur, fera la preuve de la réception provisoire de l'ouvrage. Chacune des parties pourra être accompagnée

par un expert à ses frais.

La dernière tranche de paiement est intégralement payée par l'acquéreur au promoteur, le jour de la réception provisoire, et avant la remise des clefs de l'immeuble.

Des petites réfections à effectuer par le promoteur peuvent avoir été constatées et seront dès lors actées, le cas échéant, lors de l'établissement du procès-verbal de réception provisoire.

Celle-ci sera considérée comme accordée à cette date, nonobstant la réserve de l'exécution de ces menus travaux.

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

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

Le refus éventuel de l'acquéreur d'accepter la réception provisoire devra être notifié, avec ses motifs, par une lettre recommandée à la poste et adressée au vendeur dans les huit jours calendrier qui suivent la date de la réception provisoire.

Lorsque le refus motivé de procéder à la réception ou d'accepter la réception a été notifié au vendeur, celui-ci peut :

- soit admettre les motifs du refus et demander à nouveau la réception après avoir procédé aux travaux de réfection demandés;

- soit solliciter, à l'amiable ou à défaut en justice, sous réserve de dommage et intérêts, la nomination d'un expert chargé de constater la réalité ou l'inexistence des motifs du refus de réception et de fixer le coût éventuel des travaux de réfection.

Toutefois, et sauf preuve contraire, **si l'acquéreur occupe ou utilise le bien avant la réception provisoire, il est présumé avoir accepté tacitement cette réception provisoire**: la prise de possession vaut réception provisoire.

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

Si l'acquéreur laisse sans suite la requête écrite du 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, sans remarques, si dans les quinze jours calendrier qui suivent cette sommation, il omet de comparaître à la date fixée dans cet exploit, aux fins de réception.

## **5.2. RECEPTION DEFINITIVE DES PARTIES PRIVATIVES :**

La réception définitive aura lieu au plus tôt un an après la date de leur réception provisoire, et pour autant qu'il ait été procédé à la réception définitive des Parties communes.

Le vendeur demande cette réception définitive par écrit en invitant, par lettre recommandée à la poste, l'acquéreur d'y procéder dans un délai de quinze jours calendrier suivant la date d'envoi de cette demande.

La réception définitive du bien vendu sera effectuée contradictoirement entre l'acquéreur et le vendeur, en présence de l'architecte. Seul un acte écrit et contradictoire des parties fera la preuve de la réception définitive de l'ouvrage. Chacune des parties pourra être accompagnée par un expert à ses frais.

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

Le refus éventuel de l'acquéreur d'accepter la réception définitive devra être notifié, avec ses motifs, par une lettre recommandée à la poste et adressée au vendeur dans les huit jours calendrier qui suivent la date de la réception définitive.

Lorsque le refus motivé de procéder à la réception ou d'accepter la réception a été notifié au vendeur, celui-ci peut :

- soit admettre les motifs du refus et demander à nouveau la réception après avoir procédé aux travaux de réfection demandés;

- soit solliciter, à l'amiable ou à défaut, en justice, la nomination d'un expert chargé de constater la réalité ou l'inexistence des motifs du refus de réception et de fixer le coût éventuel des travaux de réfection.

Si l'acquéreur laisse sans suite la requête écrite du 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 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.

Après la réception définitive, la responsabilité du vendeur ne peut plus être engagée que sur base des articles 1792 et 2270 du Code civil relatifs à la responsabilité décennale.

### **5.3. RECEPTION DEFINITIVE DES PARTIES COMMUNES :**

La réception définitive des Parties communes aura lieu un an au plus tôt après leur réception provisoire.

Elle sera effectuée contradictoirement entre le Vendeur, l'architecte, et le représentant des copropriétaires, désigné et mandaté par eux lors de la première Assemblée générale, qui pourra se faire assister en la circonstance d'un ou plusieurs experts choisis dans ou en dehors et aux frais des copropriétaires (autres que le Vendeur).

La réception définitive doit être accordée si, au jour fixé pour celle-ci, les défauts et malfaçons repris au procès-verbal de réception provisoire ou étant apparus entre la réception provisoire et la date fixée pour la réception définitive, ont été corrigés conformément aux règles de l'art.

De convention expresse, la réception définitive couvrira tous les défauts de conception ou d'exécution quelconques, malfaçons et vices, même cachés, sauf les vices décennaux, moyennant la subrogation de l'acquéreur dans tous les droits et obligations que le Vendeur tient à l'encontre de l'architecte et des entrepreneurs. Cette subrogation ne privera cependant pas le vendeur de la faculté d'agir en garantie contre l'architecte et les entrepreneurs au cas où il ferait l'objet d'une quelconque réclamation.

Après la réception définitive, la responsabilité du vendeur ne pourra plus être engagée que sur base des articles 1792 et 2270 du Code civil relatifs à la responsabilité décennale.

### **ARTICLE 6 : DOSSIER D'INTERVENTION ULTERIEUR**

#### **ARRETE ROYAL CONCERNANT LES CHANTIERS TEMPORAIRES OU MOBILES.**

Les parties reconnaissent avoir été parfaitement mise au courant par le Notaire instrumentant de l'obligation incombant au vendeur en vertu de l'article 48 de l'arrêté royal du vingt-cinq janvier deux mil un.

Interrogé quant à l'existence d'un dossier d'intervention ultérieure (D.I.U), le vendeur déclare

qu'il effectue dans le bien vendu des travaux et qu'il remettra à l'acquéreur le dossier d'intervention ultérieur y afférent lors de la réception provisoire des parties privatives du bien, et qu'il existe également un dossier d'intervention ultérieur pour les parties communes qui sera transmis au syndic lors de la réception provisoire des parties communes.

L'acquéreur reconnaît être averti quant à l'obligation de tout maître d'ouvrage d'établir lors de tous travaux prévus par ledit arrêté un dossier d'intervention ultérieure (D. I. U.) lequel doit contenir les éléments utiles en matière de sécurité et de santé à prendre en compte lors d'éventuels travaux ultérieurs et qui est adapté aux caractéristiques de l'ouvrage (article 34) et qui comportera au moins:

1° les éléments architecturaux, techniques et organisationnels qui concernent la réalisation, la maintenance et l'entretien de l'ouvrage.

2° l'information pour les exécutants de travaux ultérieurs prévisibles, notamment la réparation, le remplacement ou le démontage d'installations ou d'éléments de construction.

3° la justification pertinente des choix en ce qui concerne entre autres les modes d'exécution, les techniques, les matériaux ou les éléments architecturaux. (article 36).

4° le procès-verbal de contrôle de l'installation électrique du bien vendu.

#### **ARTICLE 7 : DISPOSITIONS DIVERSES**

##### **7.1. COPROPRIETE**

Il est stipulé qu'il n'a pas été adressé au syndic la demande d'information prévue à l'article 577-11 paragraphe 1 du Code Civil, le fonctionnement de la copropriété venant à peine de commencer, l'acte de base ayant été dressé en date du 30 octobre 2009, comme il est dit ci-dessus.

##### **7.2. FRAIS**

Tous les frais, droits et honoraires du présent acte seront supportés par l'acquéreur, en ce compris la taxe sur la valeur ajoutée et une quote-part dans les frais d'acte de base comme mentionné ci-dessus de six cent septante-huit euros (678,00 EUR).

##### **7.3. CERTIFICAT D'ETAT CIVIL**

Le Notaire soussigné atteste et certifie que l'identité des comparants au présent acte a été établie au vue des pièces requises par la loi.

Pour satisfaire aux prescriptions de la loi

hypothécaire, les Notaires soussignés certifient au vu des pièces requises par la loi, l'exactitude du nom, des prénoms, du lieu et de la date de naissance de l'acquéreur.

#### 7.4. DISPENSE D'INSCRIPTION D'OFFICE

Monsieur le Conservateur des hypothèques compétent est formellement dispensé de prendre inscription d'office pour quelque motif que ce soit, lors de la transcription du présent acte.

#### 7.5. ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution du présent acte, les parties font élection de domicile en leur demeure et siège social respectifs ci-dessus indiqués.

#### 7.6. DECLARATIONS PRO FISCO

Le Notaire instrumentant a donné lecture aux parties, qui le reconnaissent :

a. du premier alinéa de l'article 203 du Code des Droits d'Enregistrement.

b. de l'article 62 paragraphe 2 et de l'article 73 du Code de la Taxe sur la Valeur Ajoutée.

Suite à cette dernière lecture, le vendeur Nous a déclaré :

- qu'il est assujetti à la Taxe sur la Valeur Ajoutée sous le numéro 897.534.070;

- qu'il n'a pas, dans les cinq années précédant la date des présentes, vendu un immeuble avec application de la taxe sur la valeur ajoutée, conformément aux stipulations de l'article 8 paragraphe 2 ou 3 dudit Code;

- qu'il n'a pas participé à une association de fait qui réponde aux conditions résumées ci-dessus;

- qu'il n'a pas participé à une association momentanée qui soit assujettie à la taxe sur la valeur ajoutée.

c. de l'article 212 du Code des Droits d'Enregistrement.

Suite à cette dernière lecture, le vendeur a déclaré ne pas se trouver dans les conditions requises pour bénéficier de la restitution des droits d'enregistrement prévue par ledit article.

#### d. Abattement.

L'acquéreur :

1° précise qu'il demande l'application de l'article 46 bis du Code des Droits d'Enregistrement ;

2° A cet égard, il est fait observer que le bien se situe en **Espace de Développement Renforcé du Logement et de la Rénovation**

3° déclare qu'il n'est pas, plein propriétaire à la date de la convention d'acquisition d'un autre bien (en Belgique ou à l'étranger) affecté en tout ou en partie à l'habitation ;

4° s'engage à fixer sa résidence principale dans le bien acquis endéans le délai exigé dans l'article précité (soit endéans les deux ans à compter des présentes) et à conserver sa résidence principale dans la Région de Bruxelles-Capitale durant une période de cinq ans ininterrompue.

e. Les parties déclarent :

- Que la présente vente est faite dans le cadre de l'article 159-8° du Code des Droits d'Enregistrement, la Taxe sur la Valeur Ajoutée devant être perçue sur le prix des constructions conformément à :

\* l'Arrêté Royal du premier décembre mil neuf cent nonante-cinq modifiant l'arrêté royal numéro 20 du vingt juillet mil neuf cent septante fixant les taux de la taxe sur la valeur ajoutée et déterminant la répartition des biens et des services selon ces taux.

- Que le bien présentement vendu est utilisé soit exclusivement soit à titre principal comme logement privé durable.

- Que le vendeur est tenu de déposer les déclarations périodiques pour la perception de la Taxe sur la Valeur Ajoutée à l'Office de Contrôle d'Ixelles, où il lui a été attribué le numéro 897.534.070.

- Que le premier enrôlement au précompte immobilier du bien vendu, ni la première occupation du bien n'ont pas encore eu lieu.

- Qu'ils estiment la valeur des quotités de terrain faisant partie de la présente vente à CINQUANTE-TROIS MILLE SIX CENT SEPTANTE-CINQ EUROS (53.675,-EUR), la Taxe sur la valeur ajoutée devant être perçue sur celle des constructions érigées à ce jour, estimées ce jour à quatre-vingt-sept mille neuf cent soixante-cinq euros (87.965,00 €).

f. Tarif avantageux temporaire de six pour cent

Les parties déclarent que le bien n'a pas encore été occupé.

Le vendeur déclare avoir déposé la déclaration, dont question à l'article 1 quinquies § 2, 1° de l'arrêté royal numéro 20 concernant la taxe sur la valeur ajoutée, au bureau de contrôle compétent, où cette déclaration a été inscrite sous le numéro de référence

L'acquéreur déclare avoir complété et signé cette déclaration et confirme que le bien lui servira, soit

exclusivement, soit principalement comme habitation privé et qu'il y mettra, sans retard son domicile.

L'acquéreur déclare savoir que, sous peine de perdre l'avantage, il doit rester domicilié dans le bien acquis jusqu'au trente et un décembre de la cinquième année suivant sa première occupation du bien acquis.

Le vendeur déclare savoir que :

- la facture doit faire la mention que le bien servira, soit exclusivement, soit principalement comme habitation privée de l'acquéreur et qu'il y mettra son domicile ;

- la facture avec application du tarif de six pour cent doit être envoyée, au plus tard le dernier jour du mois suivant la remise de la facture, au bureau de contrôle.

Dans le cadre de la présente vente un montant de cinquante mille euros (50.000,00 EUR) est soumis au tarif avantageux temporaire de six pour cent.

g. Droit d'écriture (Code des droits et taxes divers)

Le droit s'élève à cinquante euros (50,00,-EUR).

#### **DECLARATIONS FINALES**

Chaque Comparant déclare :

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

- qu'il n'a à ce jour déposé aucune requête en règlement collectif de dettes;

- qu'il n'est pas pourvu d'un administrateur provisoire ou d'un conseil judiciaire;

- qu'il n'a pas déposé de requête en concordat judiciaire;

- qu'il n'est pas pourvu d'un administrateur provisoire désigné par le Tribunal de Commerce;

- qu'il n'a pas été déclaré en faillite non clôturée à ce jour;

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

#### **DISPOSITIONS FINALES.**

Les comparants reconnaissent que le notaire a attiré leur attention sur le droit de chaque partie de désigner librement un autre notaire ou de se faire assister par un conseil, en particulier quand l'existence d'intérêts contradictoires ou d'engagements disproportionnés est constaté.

**PROJET D'ACTE - LECTURE - COMMENTAIRE.**



1) Les comparants déclarent avoir reçu chacun un projet du présent acte au moins cinq jours ouvrables avant la passation du présent acte.

2) Le présent acte a été intégralement lu en ce qui concerne les mentions visées à l'article 12, alinéa 1 et 2 de la Loi Organique du Notariat, ainsi que les modifications qui ont été apportées au projet d'acte communiqué préalablement.

3) L'acte a été commenté aux parties par le notaire instrumentant.

**DONT ACTE.**

Fait et passé à Etterbeek, en l'étude.

Date comme dessus.

Et, après accomplissement des formalités susdites, les parties ont signé avec nous, notaires, la minute revenant au notaire Damien Collon.

/suivent les signatures/

Enregistré *Seize*... rôle(s) *acte*... renvoi(s)  
au 3<sup>ème</sup> bureau de l'Enregistrement d'Ixelles  
le *11<sup>er</sup> janvier*... *2011*...  
vol. .... *60*... fol. .... *73*... case .... *03*...  
Reçu *Vingt-cinq euros (25,00 €)*

L'Inspecteur principal

(*signé*)

*MAR 01 2011*



**BNP PARIBAS  
FORTIS**

Garanties bancaires RPB CB South 1  
Place Xavier Neujean 8  
4000 Liège  
Téléphone: + 32 (0)4 220.46.76  
Téléfax: + 32 (0)2 226.27.44

Annexe 1

111

**GARANTIE N° 81012-50876-26**

Garantie d'achèvement délivrée conformément à l'article 4 de l'arrêté royal du 21 octobre 1971 (modifié par l'arrêté royal du 21 septembre 1993) portant exécution de la loi du 9 juillet 1971 réglementant la construction d'habitations et la vente d'habitations à construire ou en voie de construction (modifiée par la loi du 3 mai 1993).

Nom de l'acquéreur : **Monsieur Daniel DE PAUW, Koning Albertlaan, 30/B01 à 1830 MACHELEN.**

Par la présente, la Fortis Banque, Société Anonyme, établie à Bruxelles, Montagne du Parc 3, inscrite au Registre des personnes morales sous le numéro 0403.199.702, agissant par son service Garanties bancaires RPB-CB South 1, Place Xavier Neujean n° 8 à 4000 LIEGE, s'engage en tant que caution solidaire de la société momentanée « **CONSORTIUM S&V INVEST - CARTER** », Avenue Franklin Roosevelt n° 8 1050 à Bruxelles constituée entre la SA CONSORTIUM IMMOBILIER GENERAL, Avenue Franklin Roosevelt n° 8 à 1050 Bruxelles, la SA S&V INVEST, Avenue des Saisons, 118/A à 1050 BRUXELLES et la SPRL CARTER AND CO, avenue des Saisons n°118/A à 1050 Bruxelles, en faveur de Monsieur Daniel DE PAUW à payer les sommes nécessaires à l'achèvement de l'immeuble rue du Tilleul n°156 sis à 1030 Bruxelles dont fait partie la maison « Tilleul » M1 (cave 9 et emplacement de parking n°13 inclus) au cas où la société momentanée « **CONSORTIUM S&V INVEST - CARTER** » n'exécute pas envers Monsieur Daniel DE PAUW ses obligations résultant de l'acte de vente qui sera passé devant Maître Damien COLLON, Notaire à Etterbeek.

En cas de cession du bien immeuble, mentionné ci-dessus, intervenant avant la réception provisoire des travaux, ce cautionnement peut être transféré par le vendeur – bénéficiaire du cautionnement en question en faveur de l'acheteur, à condition qu'il n'ait pas encore été fait appel au cautionnement.

Le transfert du cautionnement doit être signifié à la Banque par l'acheteur par lettre recommandée à laquelle sera joint l'accord écrit du vendeur sur ce transfert, dans les trois mois qui suivent l'acte notarié de transfert de propriété. La signature du vendeur doit être authentifiée par le notaire.

Pour autant que ces conditions soient remplies et qu'entretemps le vendeur n'ait pas fait appel au cautionnement, alors seul le « nouvel » acheteur peut faire appel au cautionnement sous les conditions qui y sont mentionnées et un paiement éventuel de la banque du chef du cautionnement ne pourra être effectué qu'à son bénéfice.

Toute autre transfert du cautionnement, sous quelque forme que ce soit, n'est pas admis, et est inopposable à la banque, tant dans le chef du vendeur que dans le chef de l'acheteur.

Ce cautionnement, qui est conféré conformément à l'article 4 de l'Arrêté Royal du 21 octobre 1971, modifié par l'Arrêté Royal du 21 septembre 1993 portant exécution de la loi du 9 juillet 1971 (modifiée par la loi du 3 mai 1993) réglementant la construction d'habitations et la vente d'habitations à construire ou en voie de construction, prend fin à la réception provisoire des travaux.

Fait à Liège, le 14 décembre 2010.

Hélène Leduc  
Officer

Fortis Banque sa, Montagne du Parc 3, B-1000 Bruxelles  
TVA BE 0403 199 702 - RPM Bruxelles  
Intermédiaire agréé sous le n° CBFA 25879A

Béatrice Liebens  
Manager  
Bank Guarantees RPB-CB

Enregistré au rôle(s) de rôle(s) renvoi(s)  
au 3ème bureau de l'Enregistrement d'Ixelles  
le 06 JAN 2011  
vol. 21 fol. 05 case 18  
Reçu vingt-cinq euros (25)  
L'inspecteur principal (vps)

DIX-SEPTIEME ROL

ETUDE  
DU NOTAIRE

KANTOOR  
VAN NOTARIS

PHILIPPE JACQUET

Acte du  
Akte van

22 décembre 2010

Acte S.A. Pousonhion - s.d.v. J. West

De Pauw

exp.