

L'AN DEUX MIL HUIT

Le trente et un octobre.

Par devant Nous, Maître Patrick GUSTIN, notaire résidant à Auderghem et à l'intervention de Maître Danny GEERINCKX, notaire résidant à Aarschot.

ONT COMPARU :

1.a. La société anonyme BRUVACO, ayant son siège social à Woluwe-Saint-Lambert (1200 Bruxelles), chaussée de Louvain, 1118, RPM Bruxelles, TVA BE 0442.609.911.

Société constituée suivant acte reçu par le Notaire Eric NARTUS, à Hoeselt, le dix-sept janvier mil neuf cent nonante et un, publié par extrait aux annexes du Moniteur belge le deux février suivant, sous le numéro 910202.558.

Dont les statuts ont été modifiés pour la dernière fois aux termes du procès-verbal de l'assemblée générale extraordinaire des actionnaires dressé par le Notaire Marc JANSSEN, à Hasselt, le trente mars deux mil un, publié aux annexes du Moniteur belge du cinq mai suivant, sous le numéro 20010505-135.

Ici représentée, conformément à l'article 22 de ses statuts, par Mademoiselle BERTH Sylvie Jacqueline Josette, juriste, née à Saint-Josse-ten-Noode le treize juillet mil neuf cent septante-six, célibataire, domiciliée et demeurant à 1160 Auderghem, chaussée de Wavre 1547, inscrite au registre national sous le numéro 76.07.13-052.39, en vertu d'une procuration reçue par le Notaire GUSTIN soussigné, le dix-huit juillet deux mil huit dont une expédition demeurera ci-annexée et consentie par son administrateur-délégué, Monsieur TANS Frank, domicilié et demeurant à Kortesseem, Printhagendreef, 4, nommé à cette fonction aux termes du conseil d'administration du huit décembre deux mil six, publié aux annexes du Moniteur belge du dix-huit décembre suivant, sous le numéro 06192672.

Ci-après dénommée le « Propriétaire du terrain » ou « BRUVACO »

1.b. La société anonyme LES TERRASSES DE WOLUWE, ayant son siège social à Woluwe-Saint-Lambert, Chaussée de Louvain, 1188, RPM Bruxelles, TVA BE 0899.551.571.

Société constitué suivant acte reçu par le Notaire Patrick GUSTIN, soussigné, en date du dix-juillet deux mil huit, publié par extrait aux annexes du Moniteur belge du huit août suivant, sous la référence 2008-08-08 / 0131972, ici représentée par ses administrateurs, étant :

1. Monsieur TANS Frank, domicilié et demeurant à Kortesseem, Printhagendreef, 4
2. La société privée à responsabilité limitée « SCHIMPEN » ayant son siège social à Woluwe-Saint-Lambert, chaussée de Louvain 1188 ici représentée par son représentant permanent Monsieur Bart TANS, domicilié à 3511 Hasselt-Kuringen, Stevoortse Kiezel 192.

3. La société anonyme « KOLMONT WOONPROJECTEN », ayant son siège social Woluwe-Saint-Lambert, chaussée de Louvain 1188, ici représentée par son représentant permanent Monsieur Bart TANS, domicilié à 3511 Hasselt-Kuringen, Stevoortse Kiezel 192.

Tous trois nommés à cette fonction aux termes de l'acte constitutif précité.

Ci-après dénommée le « Promoteur » ou « LES TERRASSES DE WOLUWE ».

Ci-après dénommées ensemble "les venderesses", lesquelles ne sont pas tenues solidairement.

2. Mademoiselle WAGEMANS Stephanie Juliet, née à Bombay (Inde) le vingt-huit août mil neuf cent septante-cinq, de nationalité belge, célibataire, domiciliée et demeurant à Ixelles (1050 Bruxelles), Anoulstraat, 20/3E

Inscrite au registre national sous le numéro 750828 278 28.

Ci-après dénommée "L'ACQUEREUR".

Comparante dont l'identité est bien connue du notaire GEERINCKX et certifiée sur

base de sa carte d'identité.

EXPOSE PREALABLE

La société BRUVACO déclare être propriétaire des terrains situés sur le site dit « Les Terrasses de Woluwe » sis à Woluwe-Saint-Lambert (1200 Bruxelles), Chaussée de Louvain, 1196/1204, 1204, 1210 et 1228 et connus au cadastre sous la Section A, numéros 2 K 7, 2 G 7, 2 H 7 et 2 A 6, et y développe un projet multifonctionnel, comprenant des immeubles de logement, de commerce, ainsi que des parkings, des voiries et des espaces verts. Ce projet global, divisé en 3 phases successives, est réalisé par le promoteur, LES TERRASSES DE WOLUWE.

Aux termes d'un acte reçu par le Notaire Patrick GUSTIN, soussigné, le onze août deux mil huit, transcrit au cinquième bureau des hypothèques de Bruxelles, sous la formalité 51-T-19/09/2008-10663, la société BRUVACO a renoncé purement et simplement, au profit de la société anonyme LES TERRASSES DE WOLUWE, au droit d'accession lui appartenant sur les constructions, plantations et ouvrages à ériger sur le terrain prédécrit, en vertu des articles 546 et 551 et suivants du Code civil, en vue de la construction d'un complexe immobilier. Cette renonciation se limitant toutefois à l'ensemble des emplacements de parking, box-garages, box-garages avec caves, caves et appartements, à l'exclusion des deux espaces commerciaux dénommés « MEDIAMARKT » et « V » pour lesquels il n'y a pas eu de renonciation.

Ceci étant exposé, les comparants nous ont requis d'acter en la forme authentique les conventions suivantes négociées et conclues entre elles.

VENTE

Le propriétaire du terrain, pour ce qui concerne les quotités de terrain, et le promoteur, pour ce qui concerne les constructions, déclarent vendre sous les garanties ordinaires de fait et de droit, et sous le régime de la copropriété et de l'indivision forcée, à l'acquéreur, ici présent et acceptant, le bien immeuble suivant, savoir:

COMMUNE DE WOLUWE-SAINT-LAMBERT – première division

Dans un complexe immobilier en cours de construction sur :

I. Une parcelle de terrain de fond sis chaussée de Louvain numéro 1196/1204, disposant d'un droit de passage, ayant été cadastrée suivant titre, section A numéro 2 C 7 pour une superficie de vingt-neuf ares trente-trois centiares, et suivant extrait de matrice cadastrale datant de moins d'un an, section A numéro 2 K 7 pour trente-deux ares quarante-trois centiares.

II. Une parcelle de terrain à bâtir, comprenant un grand hall à l'arrière du complexe, utilisé à ce jour comme atelier, située chaussée de Louvain numéro 1204, pour une superficie d'après titre de trente-deux ares huit centiares, ayant été cadastrée suivant titre, section A numéros 2 V 5 et 2 N 6 pour une superficie totale de trente-deux ares quarante-sept centiares, et suivant extrait de matrice cadastrale datant de moins d'un an, section A numéro 2 G 7 pour une superficie de trente-deux ares huit centiares.

III. Une parcelle de terrain située à front de la chaussée de Louvain, numéro 1210, ayant été cadastrée suivant titre, section A numéro 2 K 6 pour une superficie de dix-sept ares quarante centiares, et suivant extrait de matrice cadastrale datant de moins d'un an, section A numéro 2 H 7 pour une superficie de quatorze ares trente centiares.

IV. Une parcelle de terrain située à front de la chaussée de Louvain numéro 1228, où elle présente un développement de façade de vingt mètres, ayant d'après titre, une superficie de dix-sept ares cinq centiares septante dixmilliaires, ayant été cadastrée suivant titre, section A, numéros 2 P 3 et 2 Q 3 pour une superficie totale de seize ares quatre-vingt centiares et suivant extrait de matrice cadastrale datant de moins d'un an, section A numéro 2 A 6 pour

une superficie de dix-sept ares six centiares :

Dans le Bloc « C » :

I. L'appartement dénommé « C 3.6 », au troisième étage, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

un hall d'entrée, un water-closet, un débarras, une salle de séjour avec balcon, une cuisine de type américaine, un hall de nuit, deux chambres, une salle de bains.

b) en copropriété et indivision forcée :

- cinq cent deux/centmillièmes (502/100.000èmes) des parties communes générales,

- cent vingt-quatre/dixmillièmes (124/10.000èmes) des parties communes spéciales de « l'entité jardin » des immeubles « A », « B » et « C » ;

- trois cent douze/dixmillièmes (312/10.000èmes) des parties communes spéciales de l'immeuble « C » ;

II. La cave dénommée « C5 », au sous-sol, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

la cave proprement dite avec sa porte,

b) en copropriété et indivision forcée :

- vingt-cinq/centmillièmes (25/100.000èmes) des parties communes générales,

- vingt/dixmillièmes (20/10.000èmes) des parties communes spéciales de l'immeuble « C ».

Tel que ce bien se trouve décrit à l'acte de base reçu par le Notaire Patrick GUSTIN, soussigné, en date du onze août deux mil huit, transcrit au cinquième bureau des hypothèques de Bruxelles, le dix-neuf septembre suivant sous la référence 51-T-19/09/2008-10662.

ORIGINE DE PROPRIETE

La société anonyme BRUVACO, prénommée, déclare devenue propriétaire dudit bien de la manière suivante :

1/ En ce qui concerne les biens prédécrits sub I et sub III, pour se les être vus attribués aux termes d'un procès-verbal d'adjudication définitive reçu par le Notaire Hans BERQUIN, à Bruxelles, à l'intervention du Notaire Floris HENDRICKX, à Wilrijk-Antwerpen, en date du trente mars mil neuf cent nonante-trois, transcrit au cinquième bureau des hypothèques de Bruxelles le vingt-quatre juin suivant, volume 8612 numéro 1, à la requête de la société anonyme LOCDEF, à Vilvoorde.

2/ En ce qui concerne le bien prédécrit sub II pour l'avoir acquis de la société anonyme N.B. SUD, à Aartselaer, aux termes d'un acte de vente reçu par les Notaires GUSTIN, soussigné, et Guy CAEYMAEX, à Bruxelles, en date du vingt-six septembre deux mil trois, transcrit au cinquième bureau des hypothèques de Bruxelles, le vingt-trois octobre suivant, sous la référence 51-T-23.10.2003-11400.

3/ En ce qui concerne le bien prédécrit sub IV pour l'avoir acquis de Monsieur DUPONT José Jules Camille Auguste, et son épouse, Madame DEWATINES Monique, ensemble à Woluwe-Saint-Lambert, aux termes d'un acte de vente reçu par les Notaires Philippe JACQUET, à Evere, et GUSTIN, soussigné, en date du huit octobre mil neuf cent nonante-huit, transcrit au cinquième bureau des hypothèques de Bruxelles, le vingt octobre suivant, volume 10.076 numéro 17.

L'acquéreur déclare se contenter de l'origine de propriété qui précède; il ne pourra exiger du vendeur d'autre titre de propriété qu'une expédition des présentes.

LOI BREYNE

Conformément à la loi du neuf juillet mil neuf cent septante et un, modifiée par la loi du trois mai mil neuf cent nonante-trois, ci-après nommée « loi Breyne », les comparantes

10258/2008.0355-sb

nous ont requis d'acter ce qui suit :

1. Après vérification par les notaires soussignés, les parties déclarent que l'acquéreur a reçu quinze jours avant la signature de la convention sous seing privée, les documents suivants:

- une photocopie du permis d'urbanisme délivré par le collège des Bourgmestre et Echevins de la commune de Woluwe-Saint-Lambert le sept février deux mil huit sous le numéro 18517 ;
- les plans des entités privatives vendues ;
- un exemplaire des statuts de l'immeuble dont question ci-avant,
- le descriptif de vente.

b) L'attention de l'acquéreur a été attirée sur le fait que l'acquéreur ou le maître de l'ouvrage a le droit d'invoquer la nullité de la convention ou d'une clause contraire à la loi Breyne en cas de non-respect des dispositions des articles 7 et 12 de la loi Breyne ou des dispositions prises en vertu de ces articles dont la teneur a été intégralement reprise dans la convention sous seing privé et qui stipulent textuellement :

« Article 7 :

Les conventions visées à l'alinéa 1er de la présente loi ainsi que les promesses de pareilles conventions doivent :

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

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

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

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

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 tout cas dans un alinéa distinct et en caractères différents et gras, que l'acquéreur ou le maître de l'ouvrage a le droit d'invoquer la nullité de la convention ou d'une clause contraire à la loi en cas de non-respect des dispositions des articles 7 et 12 ou des dispositions prises en vertu de ces articles, dont le texte doit être repris intégralement dans le contrat.

Le Roi peut déterminer les conditions minima auxquelles doivent répondre les dispositions du présent 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 20 mars 1991 organisant l'agrégation des entrepreneurs, il est tenu de constituer un cautionnement dont le montant ainsi que les modalités de dépôt et de libération sont déterminés par le Roi.

Lorsque le vendeur ou l'entrepreneur ne répond pas aux conditions de la loi du 20 mars 1991, 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 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 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. »

c) Après vérification par les notaires soussignés, toutes les prescriptions des articles 7 et 12 susvisés ont été respectées, ce que les comparants confirment.

d) Le promoteur déclare ne pas répondre aux conditions de la loi du vingt mars mil neuf cent nonante et un.

Une copie de la garantie d'achèvement délivrée par "KBC" au profit de l'acquéreur restera annexée au présent acte

CONDITIONS GENERALES

La présente vente est faite aux charges et conditions suivantes :

1. Les biens sont vendus pour francs, quittes et libres de toute inscription ou transcription privilégiée ou hypothécaire généralement quelconque.

2. Le propriétaire du terrain ne garantit pas la contenance ci-dessus indiquée ; en conséquence, la différence entre la contenance réelle et celle ci-dessus indiquée excédât-elle un vingtième fera profit ou perte pour l'acquéreur, sans indemnité du propriétaire ni recours contre lui.

Les indications cadastrales ne sont données qu'à titre de simple renseignement et l'acquéreur ne pourra se prévaloir d'une inexactitude ou d'une omission dans lesdites indications.

3. La présente vente ne comprend ni les compteurs ou canalisations appartenant à des compagnies ou régies, ni les effets mobiliers qui se trouveraient dans le bien vendu.

4. Le propriétaire du terrain n'est tenu à aucune garantie quant à la qualité du sol et du

sous-sol.

5. Transfert de la propriété du sol, des constructions à ériger et des risques.

L'acquéreur est propriétaire des quotités de terrain à compter du seize septembre deux mil huit.

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

6. Entrée en jouissance – impôts

L'Acquéreur aura la libre jouissance du bien vendu par la prise de possession effective du bien à compter de la réception provisoire au sens de l'article 11 des présentes, moyennant le complet paiement du prix.

L'Acquéreur supportera les taxes, impôts et contributions de toute nature auquel le bien vendu est ou sera assujéti à dater du jour de l'entrée en jouissance.

7. Achèvement, début des travaux et délai d'exécution

Les biens sont vendus dans leur futur état neuf et d'achèvement complet tel qu'il est prévu à l'acte de base et ses annexes et au descriptif de vente, sous réserve d'éventuelles modifications convenues entre parties.

Les travaux ont débuté le premier juin deux mil huit.

Le délai d'exécution des travaux mettant les biens vendus en état de réception provisoire, assurant l'habitabilité normale des parties privatives est de cinq cent jours ouvrables après leur commencement.

Ne sont pas comptés comme jours ouvrables :

- ☐ les samedis, dimanches et jours fériés légaux ;
- ☐ les jours de vacances annuelles et de congé compensatoire ;
- ☐ les jours d'intempéries, ceux-ci étant définis comme ceux pendant lesquels le travail a, par suite de conditions météorologiques défavorables ou de leurs conséquences, été rendu impossible durant 4 heures au minimum ;
- ☐ les jours où le travail est rendu impossible en raison d'impositions émanant d'autorités publiques.

Les différentes réceptions provisoires doivent être sollicitées par le Vendeur, conformément aux modalités prévues à l'article 11 ci-après, au plus tard dans l'intervalle de soixante (60) jours prenant cours à l'expiration des délais d'exécution de l'entreprise calculés conformément aux modalités stipulées aux alinéas ci-avant.

Le délai d'exécution pourra cependant être prorogé pour autant que le retard soit dû à un fait indépendant de la volonté du Vendeur.

Tout événement constituant un obstacle insurmontable à l'exécution normale des obligations du Vendeur ou le contraignant à suspendre temporairement ou définitivement ses travaux est considéré comme force majeure. Il en est ainsi, notamment en cas de grève, même partielle, en cas de force majeure provoquée par des circonstances de guerre ou de révolution, en cas de difficultés anormales en matière de transport ou de livraison, accidents, des mauvaises conditions météorologiques, etcetera. Cette énumération est exemplative et non limitative.

Le délai d'exécution sera également prorogé de (quinze) 15 jours au minimum si l'acquéreur demande pour ses parties privatives, des modifications aux plans et aux matériaux prévus dans le présent compromis.

Le délai initialement prévu sera également prorogé si le Vendeur était tenu d'apporter des modifications au projet en raison d'impératifs techniques ou de prescriptions légales

nouvelles d'application immédiate aux immeubles en cours de construction. Le Vendeur informera l'Acquéreur des conséquences de telles modifications techniques et, le cas échéant, des prescriptions légales nouvelles justifiant les dites modifications. Ces prorogations éventuelles de délai seront constatées par une convention distincte entre parties.

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

Les jours d'arrêt de travail sont mentionnés au registre tenu au chantier.

La prorogation du délai ne constitue, en aucun cas, une cause de résiliation de la vente, ni une cause de dommages et intérêts.

8. Indemnités de retard

Dans l'hypothèse où les réceptions provisoires interviendraient, du fait du Vendeur, postérieurement aux échéances stipulées à l'article 7 ci-avant, le Vendeur devra payer à l'Acquéreur, à titre d'indemnité forfaitaire, un montant de vingt Cents (0,20 €) par centmillième, par jour calendrier, ce montant couvrant le loyer normal que l'Acquéreur pourrait escompter de la mise en location de son bien, ainsi que tous préjudices subis.

Cette indemnité n'est toutefois due, le cas échéant, que pour la période postérieure à la mise en demeure adressée par l'Acquéreur au Vendeur par exploit d'huissier de justice.

9. Exécution conforme

Les immeubles sont construits conformément aux plans, au descriptif des travaux, sans préjudice de l'article 20, et sauf la faculté réservée au Vendeur d'apporter les modifications décrites sous le chapitre VI de l'acte de base sous « Modifications éventuelles des appartements ».

Le Vendeur se réserve par ailleurs la possibilité de remplacer certains matériaux par des matériaux similaires, à la condition que ces matériaux de remplacement présentent un niveau de qualité similaire à celui des matériaux originaux.

Les cotes et mesures portées sur les plans annexés au présent acte sont données à titre indicatif. Une tolérance de un/vingtième est admise comme différence de surface brute entre les plans et l'exécution, sans aucune indemnité.

Si la différence entre la surface brute prévue et la surface brute exécutée était supérieure à un/vingtième, elle ne pourrait jamais servir de prétexte à une action en résolution.

On tiendra compte dans ce calcul, de la surface brute totale bâtie privative de l'entité privative telle qu'elle figure au plan, et de la surface brute totale privative réellement exécutée, en prenant pour base le prix de l'entité privative fixé au compromis de vente. L'indemnité sera donc calculée par une simple règle de trois.

La surface brute du bien est mesurée au nu extérieur des murs des façades, les planchers étant supposés continus, sans tenir compte de l'interruption par les cloisons et murs intérieurs.

Sauf conventions particulières, en cas de divergence entre les plans et descriptif des travaux, la prévalence sera accordée au descriptif.

10. Exécution de variantes à la demande de l'acquéreur

L'Acquéreur ne peut solliciter l'exécution de variantes de parachèvements qu'aux parties privatives qu'il achète. L'exécution de variantes doit être sollicitée par l'Acquéreur auprès du vendeur préalablement à la réalisation des parachèvements, et pour autant que le vendeur n'ait pas déjà passé commande de ce qui était prévu à l'origine. Les variantes ne

seront exécutées qu'après acceptation du devis chiffré établi par les soins du Vendeur.

Tout changement dans les travaux ou dans le choix des matériaux doit faire l'objet d'une convention écrite distincte, à établir directement avec le vendeur. Les frais qui en résultent seront à charge de l'acquéreur. Ce dernier paiera cinquante pour cent (50%) du montant du devis le jour de l'acceptation de ce dernier, et le solde restant dû le jour de la réception provisoire du bien.

L'architecte décidera quant à la possibilité de leur exécution. L'acquéreur supportera les honoraires de l'architecte relatifs aux modifications à sa demande des plans originaux. Pour la modification des plans, et dans la limite de 2 plans modifiés, les honoraires de l'architecte seront forfaitaires d'un montant de cinq cents Euros (500,00 €) hors Taxes.

Jusqu'à la réception provisoire et la mise à disposition du privatif, les travaux doivent obligatoirement être exécutés par des entrepreneurs désignés par le vendeur et sous la direction et la responsabilité de ce dernier.

Comme stipulé ci avant, en cas de modifications aux travaux ou de travaux supplémentaires demandés par l'acquéreur, le délai prévu sera augmenté de quinze jours au moins, sauf engagement différent du vendeur à ce sujet.

Ils ne peuvent causer aucun retard dans l'avancement des travaux des autres propriétaires.

L'acquéreur est seul responsable pour les modifications qu'il demanderait en dépit des réserves expresses du Vendeur.

11. Réception du bien

11.a. Réception provisoire

11.a.1. Réception provisoire des parties privatives

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 sollicite la réception provisoire par lettre recommandée à la poste invitant l'Acquéreur 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.

La réception provisoire sera effectuée contradictoirement entre :

- ☐ le Vendeur ;
- ☐ l'Architecte ;
- ☐ l'Acquéreur ;

Elle donne lieu à un procès-verbal dressé par l'architecte et établi contradictoirement entre les parties.

La réception provisoire emporte l'agrément de l'Acquéreur sur les travaux qui lui sont délivrés et exclut tout recours de sa part pour les vices apparents.

La date de la réception provisoire constitue le point de départ de la responsabilité décennale.

L'Acquéreur s'engage à donner son agrément si les immeubles sont conformes aux plans et au cahier des charges et il ne pourra refuser l'agrément si de menus travaux d'achèvement, de réfection ou mises au point doivent encore être exécutés.

Les réserves éventuellement formulées lors de la réception provisoire seront sans effet sur l'octroi global de celle-ci. Le Vendeur s'engage à procéder aux travaux palliant les réserves formulées de manière diligente.

Le Vendeur s'engage à fournir, pour les parties privatives du bien vendu, 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.

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 ouvrables 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 quinze jours ouvrables suivant 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 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 sommerá par exploit d'huissier et l'Acquéreur sera présumé accepter la réception provisoire s'il omet de comparaître à la date fixée dans cet exploit, aux fins de réception.

En cas de refus injustifié de la réception provisoire et de non-paiement du solde du prix, ce solde impayé sera majoré de plein droit d'un intérêt de retard conformément aux dispositions de l'article 5 des présentes.

Par dérogation à ce qui précède et sauf preuve contraire, si l'Acquéreur occupe ou utilise le bien avant la réception provisoire, malgré les dispositions de l'article 5, dernier alinéa, il est présumé avoir accepté tacitement cette réception provisoire.

11.a.2. Réception provisoire des parties communes

Pour rendre la réception provisoire des parties communes 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.

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.

La réception provisoire sera effectuée contradictoirement entre :

- ☐ le Vendeur ;
- ☐ l'Architecte ;

l'ensemble des copropriétaires représentés par le Syndic ou, à défaut, par un mandataire spécial commun désigné par l'ensemble des copropriétaires ;

Par le présent compromis, l'Acquéreur s'engage à conférer au syndic ou, à défaut, à un mandataire spécial commun à désigner par l'ensemble des copropriétaires, le mandat irrévocable de procéder aux réceptions provisoire et définitive en son nom et pour son compte.

Le Vendeur sollicite la réception provisoire par lettre recommandée à la poste invitant l'ensemble des copropriétaires, représentés comme mentionné ci-avant, à y procéder dans un délai de quinze jours suivant la date d'envoi de cette demande.

Elle donne lieu à un procès-verbal dressé contradictoirement entre les parties.

La réception provisoire emporte l'agrément des copropriétaires, représentés comme mentionné ci-avant, sur les travaux qui leur sont délivrés et exclut tout recours de leur part pour les vices apparents.

La date de la réception provisoire constitue le point de départ de la responsabilité

décennale.

Les copropriétaires, représentés comme mentionné ci-avant, s'engagent à donner leur agréation si les immeubles sont conformes aux plans et au descriptif des travaux et ils ne pourront refuser l'agréation si de menus travaux d'achèvement, de réfection ou mises au point doivent encore être exécutés.

Les réserves éventuellement formulées lors de la réception provisoire seront sans effet sur l'octroi global de celle-ci. Le Vendeur s'engage à procéder aux travaux palliant les réserves formulées de manière diligente.

Le Vendeur s'engage à fournir, pour les parties communes, au syndic et en un exemplaire, 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.

Le refus éventuel des copropriétaires, représentés comme mentionné ci-avant, 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 ouvrables suivant l'envoi par ce dernier de la demande de réception.

Le refus éventuel des copropriétaires, représentés comme mentionné ci-avant, d'accepter la réception provisoire, devra être notifié, avec ses motifs, par une lettre recommandée à la poste et adressée au Vendeur dans les quinze jours ouvrables suivant 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 réfection.

Si la validité 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.

11.b. Réception définitive

11.b.1. Réception définitive des parties communes

La réception définitive des parties communes aura lieu un an après leur date de la réception provisoire.

Le Vendeur demande la réception définitive par écrit en invitant par lettre recommandée à la poste l'Association des copropriétaires à y procéder dans un délai de quinze jours ouvrables suivant la date d'envoi de cette demande.

La réception définitive sera effectuée contradictoirement entre :

- ☐ Le Vendeur ;
- ☐ L'Architecte ;

L'ensemble des copropriétaires représentés par le Syndic ou, à défaut, par un mandataire spécial commun désigné par l'ensemble des copropriétaires ;

Par le présent compromis, l'Acquéreur s'engage à conférer au syndic ou, à défaut, à un mandataire spécial commun à désigner par l'ensemble des copropriétaires, le mandat

irrévocable de procéder aux réceptions provisoire et définitive en son nom et pour son compte.

La réception définitive donne lieu à un procès-verbal dressé contradictoirement entre les parties.

Le refus éventuel des copropriétaires 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 ouvrables suivant l'envoi par ce dernier de la demande de réception.

Le refus éventuel de l'ensemble des copropriétaires d'accepter la réception définitive devra être notifié, avec ses motifs, par une lettre recommandée à la poste et adressée au Vendeur dans les quinze jours ouvrables suivant 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 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 réfection.

Si la validité de la réception définitive 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 définitive 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.

Les réserves éventuellement formulées lors de la réception définitive seront sans effet sur l'octroi global de celle-ci. Le Vendeur procèdera aux travaux palliant aux réserves formulées de manière diligente.

11.b.2. Réception définitive des parties privatives

La réception définitive des parties privatives aura lieu au plus tôt un an à compter de leur réception provisoire, et pour autant qu'il ait déjà été procédé à la réception définitive des parties communes tel que précisé au point 11.2.1 ci-avant.

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

La réception définitive sera effectuée contradictoirement entre :

- ☐ Le Vendeur ;
- ☐ L'Architecte ;
- ☐ L'Acquéreur ;

Elle donne lieu à un procès-verbal dressé contradictoirement entre les parties.

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 ouvrables 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 quinze jours ouvrables suivant 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 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 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 sommerá par exploit d'huissier de procéder à la réception définitive, et l'Acquéreur sera présumé accepter la réception définitive si, il omet de comparaître à la date fixée dans cet exploit, aux fins de réception.

Les réserves éventuellement formulées lors de la réception définitive seront sans effet sur l'octroi global de celle-ci. Le Vendeur procédera aux travaux palliant les réserves formulées de manière diligente.

12. Assurance

L'Acquéreur sera tenu, en ce qui concerne les contrats d'assurances contre les risques d'incendies et autres de se conformer aux dispositions de l'article 25 du chapitre VI – Responsabilité assurances reconstruction – du Règlement de copropriété annexé au présent compromis.

13. Mandat

L'Acquéreur donne, par les présentes, mandat général et irrévocable au Vendeur pour procéder à toutes modifications éventuelles à l'acte de base dont question au chapitre VI de l'acte de base sous « Modifications éventuelles des appartements », étant entendu que ces modifications ne peuvent en aucun cas porter atteinte au droit de propriété de l'Acquéreur.

ACTE DE BASE

1. L'Acquéreur reconnaît avoir parfaite connaissance des statuts de l'immeuble.

Il sera subrogé dans tous les droits et obligations des venderesses stipulés dans lesdits statuts se rapportant aux biens présentement vendus, dans tous les droits et obligations qui en découlent, et dans tous les droits et obligations résultant du règlement d'ordre intérieur.

L'Acquéreur déclare être en possession d'une copie conforme des statuts comprenant l'acte de base, le règlement de copropriété et le règlement d'ordre intérieur qui, par conséquent, sont censés ici être reproduits dans toute leur teneur.

L'Acquéreur s'oblige à s'y soumettre et ce, tant pour lui-même que pour ses héritiers et successeurs à tous titres.

2. Tous actes translatifs ou déclaratifs de propriété ou de jouissance ayant pour objet les biens ci-dessus décrits, y compris les baux et les concessions de jouissance, devront contenir la mention expresse que les nouveaux intéressés ont une parfaite connaissance de l'acte de base, du règlement de copropriété et du règlement d'ordre intérieur, ainsi que de toutes les modifications décidées par l'assemblée générale des copropriétaires, et qu'ils sont subrogés dans tous les droits et obligations qui en découlent.

3. Les organes de la copropriété n'étant pas encore en fonction, les parties dispensent le notaire instrumentant de demander l'état dont question à l'article 577-11, paragraphe 1 du code civil.

CONDITIONS PARTICULIERES

En ce qui concerne les conditions spéciales figurant dans les titres de propriété, les comparants s'en réfèrent à l'acte de base, et dispensent le notaire instrumentant de les reproduire aux présentes.

SITUATION URBANISTIQUE

En application des articles 99 et 280 du Code Bruxellois de l'Aménagement et du territoire de la Région de Bruxelles-Capitale, le notaire instrumentant, a quatorze février deux mil huit à la Commune de Woluwe-Saint-Lambert de lui communiquer les renseignements

urbanistiques relatifs au bien.

Ladite Commune a répondu en date du dix mars suivant textuellement ce qui suit :

« (...) – les biens ne sont pas repris dans les limites d'un plan particulier d'affectation du sol, de lotissement ou d'expropriation approuvé.

- les biens sont situés dans une zone de forte mixité et le long d'un espace structurant du Plan Régional d'Affectation du Sol approuvé par arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 03 mai 2001.

- ils ne sont pas repris dans une liste de sites ou monuments classés ou susceptibles de l'être, ni inscrits d'office à l'inventaire du patrimoine immobilier de la Région de Bruxelles-Capitale.

- ils ne sont grevés d'aucune emprise pour canalisation de produits gazeux ou autres.

- tout projet de transformation même intérieure et tout changement d'affectation doivent faire l'objet d'un permis d'urbanisme.

- nous vous informons que, conformément à l'article 28 du Règlement Communal sur les Bâtisses, la zone de recul doit être aménagée en jardin ; le quart au moins de sa surface doit être planté et parfaitement entretenu en tout temps. Les plantations à haute tige y sont interdites. Cette zone de recul doit conserver constamment cette affectation de jardin et à l'exclusion de tout autre usage. La zone de recul ne peut être utilisée par aucune exploitation. Il ne peut être rien établi ni déposé sans la zone de recul qui puisse nuire à la viabilité ou à la beauté de la voie publique.

- les biens ne sont pas repris dans un espace de développement renforcé du logement et de la rénovation.

- nous vous informons qu'il n'existe pas, pour la Commune de Woluwe-Saint-Lambert, de périmètre soumis au droit de préemption tel que prévu par le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire approuvé par arrêté du 09/04/2004 du Gouvernement de la Région de Bruxelles Capitale.

Nous vous informons qu'un règlement communal, voté le 26/06/2003 permet aux acquéreurs d'obtenir, sous certaines conditions, une prime à l'acquisition d'un logement dont le montant varie en fonction de sa surface.

Tout renseignement peut être obtenu auprès du Service des Propriétés communales (...)

Les venderesses font remarquer que, conformément au permis d'urbanisme, « (...) la dérogation à l'alignement à front de la chaussée de Louvain, fixé par le plan d'alignement du 27 janvier 1958 n° K 1208 du Ministère des Travaux publics et de la Reconstruction, est accordée. »

Les parties déclarent avoir parfaite connaissance de ladite lettre de réponse pour en avoir reçu copie.

En application desdites dispositions, le notaire instrumentant précise à ce sujet, sur base des renseignements obtenus auprès du bureau des hypothèques et de la commune et conformément aux déclarations de la partie venderesse :

- qu'aucune citation n'a été émise pour le bien prédécrit conformément au Code Bruxellois de l'Aménagement et du territoire de la Région de Bruxelles Capitale.
- que le bien vendu n'est grevé, aux termes d'une décision judiciaire définitive, d'aucune obligation d'exécuter des mesures de réparations

Le vendeur déclare que le bien objet des présentes n'a pas fait l'objet d'un permis d'urbanisme, autre que celui dont question sous rubrique, ou d'un certificat d'urbanisme laissant prévoir que pareil permis pourrait être obtenu et qu'il n'est pris aucun engagement quant à la possibilité d'effectuer sur le bien aucun des actes et travaux visés à l'article 98

paragraphe un du Code Bruxellois de l'Aménagement du territoire de la Région de Bruxelles Capitale. Par conséquent aucun des actes et travaux dont question ne peut être effectué sur le bien objet de l'acte, tant que le permis d'urbanisme n'a pas été obtenu.

Le vendeur garantit l'affectation des constructions qui sont érigées sur le bien avec la législation et la réglementation en vigueur et notamment avec la législation sur l'aménagement du territoire (affectation : habitation-logement).

ORDONNANCE RELATIVE A LA GESTION DES SOLS POLLUES

Les parties déclarent avoir été informées par le notaire instrumentant des prescriptions de l'ordonnance du treize mai deux mil quatre relative à la gestion des sols pollués et plus particulièrement de l'obligation pour le cédant d'un droit réel de faire réaliser, avant toute aliénation de droits réels sur un terrain identifié comme pollué ou pour lequel existent de fortes présomptions de pollution ou sur un terrain sur lequel s'est exercée ou s'exerce une activité à risque, une reconnaissance de l'état du sol et le cas échéant, une étude de risque avec pour conséquence éventuelle la prise de mesures conservatoires, de contrôle, de garantie et de traitement ou de mesures d'assainissement.

Le vendeur déclare :

- ne pas avoir été avisé de l'insertion du bien dans l'inventaire des sols pollués ou pour lesquels existent de fortes présomptions de pollution importante, établi par l'IBGE.
- qu'il n'a pas connaissance de présomption de pollution du sol relativement au bien vendu et qu'il a respecté toutes les obligations en la matière et que le bien ne fait pas l'objet d'un permis d'environnement.
- que le bien cédé ne constitue pas et n'est pas lié à un terrain où s'exerce ou où s'est exercée une activité à risque ni un terrain identifié comme pollué par la cartographie des sols de l'Institut Bruxellois pour la Gestion de l'Environnement (IBGE) ;
- que la vente n'est ni accompagnée, ni liée à la cession d'un permis d'environnement relatif à une activité à risque ;
- qu'aucune des hypothèses visées à l'article 10 de ladite ordonnance n'est réalisée ;
- qu'une reconnaissance de l'état du sol et une étude de risques ne doivent pas être effectuées.

L'acquéreur déclare avoir connaissance des dispositions de ladite ordonnance et notamment des obligations relatives à toutes nouvelles activité à risque, pour en avoir reçu copie aux présentes.

A défaut par les personnes visées à l'article 11 de l'ordonnance d'avoir respecté leurs obligations, la nullité de toute cession de droits réels sur un terrain où s'exerce ou s'est exercée une activité à risque ou sur un terrain identifié comme pollué par la cartographie des sols de l'IBGE peut être poursuivie devant les Cours et Tribunaux de l'Ordre Judiciaire par l'IBGE et par les cessionnaires ou ayants droits.

1. La lettre de l'IBGE du vingt-sept mai deux mil huit, précise textuellement : « Nous ne disposons actuellement d'aucune information pour le terrain sis à Chaussée de Louvain 1210 (2/H/7) à 1200 Bruxelles.

2. La lettre de l'IBGE du vingt-sept mai deux mil huit, précise textuellement : « Nous ne disposons actuellement d'aucune information pour le terrain sis à Chaussée de Louvain 1228 (2/A/6) à 1200 Bruxelles.

3. La lettre de l'IBGE du onze juillet deux mil huit, précise textuellement :

« (...) Nous émettons un avis favorable pour ce rapport, qui indique que l'assainissement a été réalisé conformément au projet d'assainissement de ARCADIS BELGIUM S.A (Réf. 11/003982, daté du 12 décembre 2007) et aux conditions de l'IBGE émises dans son courrier d'approbation du 22/01/08.

(...) 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) (...) »

4. La lettre de l'IBGE du neuf septembre deux mil huit, précise textuellement :

« (...) Après avoir analysé l'ensemble des réactions reçues dans le cadre de la validation des informations détaillées relatives au terrain susmentionné, nous vous informons que Bruxelles Environnement – IBGE a décidé de ne pas inscrire la parcelle cadastrale 21018_A_0002_G_007_00 à l'inventaire des sites pollués ou potentiellement pollués (...) ».

RESPONSABILITE DU VENDEUR – ACTION EN GARANTIE

Le Vendeur est solidairement responsable avec l'Architecte et l'Entrepreneur général des vices dont ceux-ci répondent après réception provisoire, en vertu des articles 1792 et 2270 du Code civil.

Toute action de ce chef n'est toutefois recevable que si elle est intentée dans un délai de 6 mois à compter de la prise de connaissance du vice par l'Acquéreur.

La garantie due par le Vendeur sur base des articles 1792 et 2270 du Code civil bénéficie aux propriétaires successifs de l'appartement. L'action ne peut néanmoins être exercée que contre le Vendeur originaire.

La période de garantie des vices cachés basée sur l'article 1648 du Code civil est limitée à trois ans à dater de la réception provisoire du bien vendu.

Durant la période s'écoulant entre la réception provisoire et la réception définitive, le Vendeur sera tenu de remédier aux vices et désordres qui surviendraient et qui lui seraient signalé par écrit, à condition que ces désordres ne puissent être la conséquence d'un abus, d'une maladresse, d'un défaut d'entretien, d'un accident, d'un vol ou d'une tentative de vol, d'un usage anormal, d'un cas fortuit ou de force majeure.

GARANTIE D'ACHEVEMENT

Le Vendeur déclare ne pas répondre relativement à la nature et à l'importance des travaux dont il est chargé, aux conditions de la loi du 20 mars 1991 organisant l'agrégation des entrepreneurs.

En garantie du bon achèvement du bâtiment, le Vendeur produira, à ses frais, endéans les trente jours calendrier suivant la date à laquelle il aura connaissance de la réalisation des conditions suspensives du présent compromis de vente, une attestation émanant d'une institution financière de la place par laquelle celle-ci s'engage en tant que caution solidaire du Vendeur envers l'Acquéreur à payer les sommes nécessaires à l'achèvement du bâtiment.

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

CLAUSE D'INALIENABILITE

L'Acquéreur du bien présentement vendu s'interdit de revendre le bien avant la réception provisoire de celui-ci et le paiement complet du solde restant encore dû.

PRO FISCO

1. Les venderesses reconnaissent que le notaire instrumentant leur a donné lecture de l'article 62, paragraphe 2 et de l'article 73 du code de la taxe sur la valeur ajoutée.

Elles déclarent :

- que la société BRUVACO est assujettie à la taxe sur la valeur ajoutée sous le numéro 0442.609.911.

- que la société LES TERRASSES DE WOLUWE est assujettie à ladite taxe, sous le numéro 0899.551.571.

b) Les parties déclarent :

10258/2008.0355-sb

- que la première occupation des biens vendus n'a pas encore eu lieu,
- que la vente sera imposable, dans le chef de l'acquéreur, aux droits d'enregistrement de mutation immobilière à concurrence de la valeur des quotités du terrain, et que le solde sera soumis à la taxe sur la valeur ajoutée.

En conséquence, les parties demandent l'application de l'article 159, 8° du code des droits d'enregistrement.

Elles déclarent estimer la valeur vénale des quotités du terrain vendues, avant le commencement des travaux, à vingt-mille huit cent septante-cinq Euros (20.875,00 €).

PRIX

Les parties reconnaissent que le notaire instrumentant leur a donné lecture de l'article 203, premier alinéa du code des droits d'enregistrement.

Le prix de vente comprend les taxes et frais de bâtisse divers, les frais d'honoraires de l'architecte et des bureaux d'études, l'assurance tous risques chantier.

Ne sont toutefois pas compris la location des compteurs individuels ainsi que les garanties exigées par les sociétés distributrices, les équipements communs tels que containers des poubelles, outillage et matériel d'entretien en général ainsi que les redevances de raccordement aux réseaux de distribution d'eau, de gaz, et d'électricité et au réseau d'égouttage.

Elles déclarent que la vente des biens prédécrits est consentie et acceptée moyennant le prix global non révisable, sauf ce qui est dit au point 10 des conditions générales de vente, de cent quatre-vingt mille Euros (180.000,00 €) soit :

- vingt- mille huit cent septante-cinq Euros (20.875,00 €) pour les quotités du terrain, et,
- cent cinquante-neuf mille cent vingt-cinq Euros (159.125,00 €) pour les constructions.

La propriétaire du terrain reconnaît avoir reçu de l'acquéreur :

- antérieurement aux présentes une somme de neuf mille Euros (9.000,00 €) ;
- ce jour, la somme de onze mille huit cent septante-cinq (11.875,00 €), représentant le solde du prix des quotités du terrain, en

Le promoteur reconnaît avoir reçu de l'acquéreur ce jour, la somme de trente-neuf mille sept cent quatre-vingt-un Euros vingt-cinq Cents (39.781,25 EUR), représentant le prix constructions déjà réalisées, majoré de la taxe sur la valeur ajoutée, soit huit mille trois cent cinquante-quatre Euros six Cents (8.354,06 €), au moyen d'un chèque numéro 438056 tiré sur la Banque KBC compte numéro 734-0132288-86.

DONT QUITTANCE entière et définitive, faisant double emploi avec toute autre délivrée pour le même objet, sous réserve d'encaissement.

Le solde du prix des constructions sera payable au fur et à mesure de l'avancement des travaux, conformément aux tranches de paiement mentionnées ci-après, sur présentation des factures et sans que les appels de fonds puissent excéder le coût des ouvrages effectués :

- 10% après les fondations,
- 15% après la pose de la dalle au dessus de la cave,
- 10% après la pose de la dalle au dessus du rez-de-chaussée,
- 10% après la pose de la dalle au dessus du premier étage,
- 10% après les finitions de maçonnerie,
- 10% après les travaux de toiture,
- 10% après la pose de la menuiserie extérieure,
- 10% après la pose des canalisations,

- 10% après la pose des revêtements du sol,
- 5% (dernière tranche) après la réception provisoire du lot privatif présentement vendu ou antérieurement, au moment de l'entrée en jouissance du(des) lot(s) privatifs.

Les travaux ne doivent pas nécessairement intervenir dans l'ordre ci-avant mentionné : ainsi en principe, le paiement d'une tranche due peut être demandée avant la fin des travaux de la tranche précédente.

Ainsi si l'acquéreur ne respecte pas le paiement des tranches tels qu'indiquées ci-avant et paye plus de quinze (15) jours après la date indiquée sur la facture, le constructeur se réserve la possibilité de suspendre les travaux jusqu'au parfait paiement des arriérés et ce, par simple lettre recommandée adressée à l'acquéreur, et de prendre toutes les mesures de conservation nécessaires aux frais de l'acquéreur nonobstant tout droits, réclamations et indemnités complémentaires.

Dans cette hypothèse, le délai de livraison sera, de plein droit et sans mise en demeure, suspendu.

Chaque facture réclamée, pour laquelle le montant n'aura pas été acquitté dans un délai de 15 jours mentionné ci-avant, produira de plein droit et sans mise en demeure une indemnité fixe égale à un pour cent (1%) par mois ;

Tout ceci sans préjudice du droit au constructeur de réclamer les sommes dues ainsi que des indemnisations.

Aucun paiement partiel ne peut être demandé pour la mise en œuvre effective des tranches de la construction comme explicité ci-avant.

L'acquéreur ne pourra emménager dans l'appartement ou leoyer qu'après un paiement intégral des sommes dues.

ATTESTATION DE L'ARCHITECTE

Est annexée aux présentes une attestation émanant de l'architecte approuvant l'exigibilité des montants dus au promoteur.

NANTISSEMENT

L'acquéreur déclare avoir connaissance du fait que, par acte du trente et un octobre deux mil huit, le vendeur a donné en nantissement à la SA KBC Bank la créance à leur charge pour le solde impayé du prix d'achat du bien susmentionné. Ce solde s'élève à cent quarante-quatre mille quatre cent cinq Euros nonante-quatre Cents (144.405,94 €), taxe sur la valeur ajoutée comprise. Les acheteurs déclarent reconnaître le droit de nantissement sur la créance susmentionnée et s'engagent à payer les soldes découlant de la créance susvisée directement et exclusivement à KBC Bank par virement sur le compte 735-0211654-85 au nom de LES TERRASSES DE WOLUWE (bloc C) en mentionnant le numéro de l'appartement et/ou du garage."

DEFENSE D'HYPOTHEQUER ET D'ALIENER

L'Acquéreur s'interdit formellement et irrévocablement, jusqu'à complet paiement du prix de vente, 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.

Le promoteur déclare avoir été informé par l'acquéreur du crédit qui lui est consenti par la société Fortis Bank en vue de l'acquisition des biens objets des présentes; il déclare y consentir.

DISPENSE D'INSCRIPTION D'OFFICE

Le conservateur des hypothèques compétent est formellement dispensé de prendre inscription d'office lors de la transcription des présentes, pour quelque cause que ce soit.

Le promoteur se réserve cependant expressément le droit de prendre inscription

conformément à l'article 36 de la loi du seize décembre mil huit cent cinquante et un.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile en leur demeure respective ci-dessus indiquée et/ou en leur siège social ci-dessus indiqué.

REGLEMENT COLLECTIF DES DETTES

Les comparants déclarent qu'aucune requête en règlement collectif des dettes n'a été introduite à ce jour.

RESTITUTION des droits d'enregistrement et ABATTEMENT

Restitution

Le vendeur a déclaré ne pas se trouver sous les conditions requises pour bénéficier de la restitution des droits d'enregistrement prévue par l'article 212 du Code des droits d'enregistrement.

Abattement

En vue de bénéficier de l'abattement de soixante mille Euros (60.000,00 €) applicable en vertu de l'ordonnance de la Région de Bruxelles-Capitale du vingt décembre deux mil deux modifiant le Code des droits d'Enregistrement, d'hypothèque et de Greffe, l'acquéreur déclare que :

- l'immeuble sous rubrique sera affecté son habitation principale
- il s'engage à s'inscrire dans le registre de la population ou dans le registre des étrangers de la commune où est situé le bien, dans les deux ans de l'enregistrement de la présente acquisition
- il s'engage à maintenir sa résidence principale dans la Région de Bruxelles-Capitale pendant une durée ininterrompue de cinq ans à compter de la date de l'établissement de sa résidence principale dans l'immeuble pour lequel la réduction a été obtenue
- la présente acquisition concerne la totalité en pleine propriété de l'immeuble
- qu'il n'est pas propriétaire, ensemble ou séparément, de la totalité d'un autre bien immobilier affecté en tout ou en partie à l'habitation

Le notaire GUSTIN attire l'attention de l'acquéreur sur les amendes encourues en cas de non-respect des engagements ci-avant.

DROIT D'ECRITURE

Conformément à l'article 6 de l'Arrêté royal du vingt et un décembre deux mil six transformant le règlement général sur les taxes assimilées au timbre, le notaire instrumentant certifie avoir reçu des acquéreurs à la signature des présentes la somme de cinquante euros (50.00€) à titre de paiement du droit d'écriture résultant des présentes.

DECLARATION DES PARTIES

L'acquéreur déclare expressément que les fonds utilisés pour financer la présente acquisition ne proviennent pas d'un jugement ou arrêt soumis au droit proportionnel d'enregistrement.

CHANTIERS TEMPORAIRES ET MOBILES

L'article 48 de l'arrêté royal du vingt cinq janvier deux mille un, lequel stipule :

« Afin de permettre au nouveau propriétaire de répondre à ses obligations futures en tant que maître d'ouvrage d'éventuels travaux ultérieurs à l'ouvrage, la personne ou les personnes qui cèdent l'ouvrage, remettent, lors de chaque mutation totale ou partielle de l'ouvrage, le dossier d'intervention ultérieur (D.I.U.) au nouveau propriétaire. Cette remise est enregistrée dans l'acte confirmant la mutation. »

L'attention de l'acquéreur est attiré sur l'obligation de tout maître d'ouvrage d'établir lors de tous travaux prévus par ledit arrêté un dossier d'intervention ultérieure

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 selon l'article 36 :

- 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. »

Le vendeur précise, en ce qui concerne ce dossier d'intervention ultérieure, que ledit dossier devra encore être complété pendant l'achèvement des travaux et ne pourra être remis à l'acquéreur que lors de la réception provisoire des parties privatives.

CERTIFICAT D'ETAT CIVIL et IDENTITE

Le notaire instrumentant certifie, au vu des pièces requises par la loi, l'exactitude de l'état civil des comparants personnes physiques tel qu'il apparaît en tête des présentes et que l'identité, la forme juridique et numéro de registre des personnes morales tels qu'indiqués en têtes des présentes sont exactes et conformes.

REGISTRE NATIONAL

Les parties marquent leur accord aux présentes sur la mention de leur numéro respectif d'inscription au registre national.

FRAIS

Tous les frais, droits et honoraires, taxe sur la valeur ajoutée, et quote-part dans l'acte de base à résulter des présentes, ainsi que ceux qui pourraient en être la suite, sont à charge de l'acquéreur.

La quote-part de l'acquéreur dans les frais d'acte de base s'élève forfaitairement, conformément aux stipulations de l'acte de base, à un euros par centmillième pour les appartements, les emplacements de parking / box garage et les caves, soit à cinq cent vingt-sept Euros (527,00 €).

DISPOSITION FINALE

Les comparants reconnaissent qu'ils ont été informés de l'obligation imposée au notaire en vertu de l'article 9, premier paragraphe, alinéas 2 et 3 de la Loi Organique sur le Notariat.

Les comparants reconnaissent que le notaire instrumentant leur a expliqué que, lorsque le notaire constate l'existence d'intérêts manifestement contradictoires ou des engagements à l'évidence disproportionnés, il a l'obligation d'attirer l'attention des parties et de les aviser qu'il est loisible à chacune d'elles de désigner un autre notaire ou de se faire assister par un conseil.

Le notaire a en outre l'obligation d'informer chaque partie des droits, des obligations et des charges découlant des actes juridiques dans lesquels elle intervient et il doit conseiller les parties en toute impartialité.

Ensuite, les comparants ont déclaré qu'à leur avis, il n'existe pas d'intérêts manifestement contradictoires en l'espèce et que toutes les clauses reprises au présent acte sont proportionnées et qu'ils les acceptent.

Les comparants confirment en outre que le notaire instrumentant les a clairement informés des droits, obligations et charges découlant du présent acte et les a conseillés en toute impartialité.

DONT ACTE.

Fait et passé à Auderghem, en l'Etude.

SUIVENT LES SIGNATURES

le ...14 novembre 2008.....

Reçu... vingt-cinq euros (25 EUR)

PREMIERE ANNEXE

[illegible]