

V E N T E

Dossier: IR/AS

Répertoire: 1054

L'AN DEUX MIL SEPT,

Le treize août,

Par devant nous, Maître **Frank DEPUYT**, notaire associé, membre de la société civile sous forme de société privée à responsabilité limitée "DEPUYT & RAES, notaires associés", ayant son siège à Molenbeek-Saint-Jean, détenteur de la minute et Maître **Hilde KNOPS**, notaire à Bruxelles,

ONT COMPARU :

1. La société anonyme "**B.C.S. INVESTISSEMENT**", dont le siège social est établi à 1050 Bruxelles, avenue Louise 287, boîte 19, inscrite au registre des personnes morales (Bruxelles) sous le numéro d'entreprise 0441.436.112 et auprès de l'administration de la T.V.A. sous le numéro BE 441.436.112.

Constituée par un acte passé devant le notaire SNYERS d'ATTENHOVEN, à Ixelles, le onze juillet mille neuf cent nonante, publié dans les Annexes du Moniteur belge du trente et un juillet suivant, sous le numéro 900731-709. Dont les statuts ont été modifiés pour la dernière fois par un acte passé devant le notaire Boute à Bruxelles le seize janvier deux mille un, publié dans les Annexes du Moniteur belge du huit février suivant, sous le numéro 20010208-017.

"Propriétaire foncière".

2. La société anonyme "**COSIMCO**", dont le siège social est établi à 2550 Kontich, Kartuizersweg 1, Industriepark Satenrozen, inscrite au registre des personnes juridiques (Anvers) sous le numéro d'entreprise 0419.877.168 et auprès de l'administration de la T.V.A. sous le numéro BE 419.877.168.

Constituée par un acte passé devant le notaire Johan STOCKBROECKX, à Anvers, le quinze novembre mille neuf cent septante-neuf, publié dans les Annexes du Moniteur belge du vingt-deux novembre suivant, sous le numéro 1903-15.

Les statuts ont fait l'objet de plusieurs modifications successives et ont été modifiés pour la dernière fois par un acte passé devant le notaire Filip HUYGENS, à Malines, le quatre juillet deux mille cinq, publié dans les Annexes du Moniteur belge du vingt-sept juillet suivant, sous le numéro 05108310.

"Maître d'ouvrage".

PROCURATION

Les comparants sub 1 et 2 sont ici représentés par Monsieur De Merlier Koen, demeurant à 1850 Grimbergen, Lagesteenweg, 3, en vertu d'une procuration authentique reçu par le notaire Adrienne Spaepen à Malines, le trente juin deux mille six, dont un exemplaire est annexé à l'acte de vente reçu par le notaire Benoît Heymans, à Uccle et le notaire Frank Depuyt, à Molenbeek-Saint-Jean, le quatre



juillet deux mille six, dont question ci-après dans l'origine de propriété.

De première part, ci-après dénommés: **"le vendeur"**.

Monsieur DEBLANDER Luc Michel (passeport numéro EE805095), né à Enghien le vingt-huit décembre mil neuf cent cinquante-deux, et son épouse, Madame DANNAU Alexandra Andrée Edgard Ghislaine (passeport numéro EE808401), née à Enghien le vingt-huit février mil neuf cent cinquante-cinq, domiciliés ensemble à L 4131 Esch sur Alzette (Grand Duché de Luxembourg), 25, avenue de la Gare.

« Mariés sous le régime de la communauté réduite aux acquêts aux termes de leur contrat de mariage reçu par le Notaire Ignace CLAEYS, jadis à Enghien, le premier août mil neuf cent septante-quatre, régime non modifié à ce jour ainsi déclaré. »

De deuxième part, ci-après dénommés : **"l'acquéreur"**.

Lesquels comparants nous ont requis de dresser acte authentique des conventions suivantes négociées et conclues entre eux.

VENTE.

Le vendeur déclare vendre, sous les garanties ordinaires de droit, pour franc, quitte et libre de toute inscription ou transcription privilégiée ou hypothécaire généralement quelconque, à l'acquéreur, comparants de deuxième part, qui acceptent pour la communauté le bien immeuble suivant :

DESCRIPTION DU BIEN.

COMMUNE D'EVERE - seconde section.

Dans un immeuble à appartements multiples, dénommé 'HESTRIA', en construction sur une parcelle de terrain, sise à **Evere, le long de la rue des Deux Maisons et de la chaussée de Louvain**, enregistrée au cadastre sous le titre de section C, numéros 75/M/2 et 75/K/2, d'une superficie totale de dix-neuf ares et quarante-cinq centiares (19a 45ca) et, selon un extrait cadastral récent, sous la section C, numéros 75/M/2 et 75/T/2, d'une superficie de dix ares et quarante-huit centiares (10a 48ca).

1. Un appartement situé au quatrième étage, avec un accès par la chaussée de Louvain (à savoir le côté droit de l'immeuble vu depuis la rue), numéroté "B.41", comprenant:

a) en propriété privative et exclusive: hall, living-salon avec cuisine ouverte et terrasse, débarras, salle de bains, toilettes et deux chambres à coucher.

La cave au sous-sol numéro K13.

b) en copropriété et indivision forcée: trois cent nonante-cinq /dix millièmes (395/10.000^{èmes}) dans les parties communes, dont le terrain.

2. L'emplacement de parking, numéroté 5, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive: l'emplacement de parking proprement dit

b) en copropriété et indivision forcée: quarante/dix millièmes (40/10.000^{èmes}) dans les parties communes, dont le terrain.

ACTE DE BASE.

Telles que ces parties privatives et communes sont décrites à l'acte de base de l'immeuble et aux plans y annexés, reçu par le Notaire Frank DEPUYT, à Molenbeek-Saint-Jean, le quatre juillet deux mille six, transcrit au troisième bureau des hypothèques de Bruxelles le vingt-neuf août deux mille six, sous la référence 50-T-29/08/2006-12454.

Ci-après dénommé: **"le bien"**.

ORIGINE DE PROPRIETE.

La société anonyme 'European Trust Investments', précitée, était propriétaire du terrain sur lequel est construit l'immeuble immobilier précité, pour l'avoir acquis de la société anonyme 'Flobrimmo' à Evere, aux termes d'un acte de vente reçu par le notaire Jean Remy, jadis à Uccle, et le notaire Michel Gernaij, à Saint-Josse-ten-Noode, en date du vingt-neuf mai deux mille, à, transcrit au troisième bureau des hypothèques de Bruxelles en date du vingt-trois juin deux mille, registre 13.380, numéro 5.

La société anonyme 'B.C.S. Investissement', précitée, a acquis quatre-vingts pour cent (80%) indivis dans le terrain prédécrit de la société anonyme 'European Trust Investment', prénommée aux termes d'un acte reçu par le notaire Benoît Heymans, à Uccle, et le notaire Frank Depuyt, à Molenbeek-Saint-Jean, à la date du quatre juillet deux mille six, transcrit au troisième bureau des hypothèques de Bruxelles en date du seize août deux mille six, sous la référence 50-T-16/08/2006-11.809.

Dans l'acte de base, dont question ci-avant, la société 'European Trust Investment' et la société 'B.C.S. Investissement' ont renoncé expressément à leur droit d'accession à la propriété en faveur de la société 'COSIMCO', prénommée, en vue d'édifier sur les biens immobiliers précités l'immeuble d'appartements précité comprenant des espaces commerciaux ou des espaces de bureau au rez-de-chaussée et des garages souterrains.

Dans le même acte de base, dont question ci-avant, des parties privatives correspondant aux deux mille/dixmillièmes (2.000/10.000) dans le terrain ont été attribuées à la société anonyme 'European Trust Investment' et des parties privatives - dont les biens ci-avant décrits - correspondant aux huit mille/dix millièmes (8.000/10.000) dans le terrain ont été attribuées à la société 'B.C.S. Investissement'.

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



PLANS - PERMIS D'URBANISME

- Les plans du bâtiment prédécrit ont été dressés par les architectes 'Lassoie, Van Eyck & Associés Bureau d'Architectes', à 1070 Anderlecht, boulevard Poincaré, 61.

- Le permis d'urbanisme de l'immeuble a été délivré par le Collège des Bourgmestre et Echevins de la Commune d'Evere en séance du vingt décembre deux mille cinq, sous le numéro de référence "2004-133-21-57", pour la construction des appartements, emplacements de parking et caves.

- L'acquéreur reconnaît avoir connaissance depuis plus de quinze jours de tous les documents et données mentionnés ci-dessus. Il reconnaît être en possession d'une copie du permis d'urbanisme, des plans, du cahier des charges, de l'acte de base, du règlement de copropriété et les conditions de base pour l'obtention des aides publiques régionales aux logements.

CONDITIONS GENERALES.

La présente vente est faite et acceptée sous les charges, clauses et conditions de la description générale des travaux et matériaux et finitions (cahier des charges). L'acquéreur reconnaît en avoir reçu une copie préalablement aux présentes.

La présente vente est en outre faite sous les conditions suivantes:

1. Le bien prédécrit est vendu avec toutes les servitudes actives et passives, apparentes et occultes, continues et discontinues, dont il pourrait être avantagé ou grevé, sauf à l'acquéreur, à faire valoir les unes à son profit et à se défendre des autres, mais à ses frais, risques et périls, sans intervention du vendeur ni recours contre lui.

2. Le bien est vendu dans son état d'achèvement futur, tel que prévu dans les plans, cahiers des charges, acte de base et le cas échéant, dans les conventions particulières ou correspondance entre parties. La vente porte donc non seulement sur les constructions qui existent matériellement avec leur quote-part du terrain, mais également sur celles qui restent à ériger jusqu'à l'achèvement prévu au cahier des charges de la construction.

L'acquéreur reconnaît et confirme expressément avoir étudié les plans du bien prédécrit en connaissance de cause, les connaître entièrement et avoir marqué son accord sur ces plans, aussi bien en ce qui concerne la situation, le cahier des charges et autres et tout ceci avec le vendeur ou son architecte ou conseil et l'acquéreur même.

3. Les contenances et mesures éventuellement indiquées dans la description du terrain vendu, ne sont pas garanties, 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 bonification ni indemnité.

4. Les indications cadastrales ne sont données qu'à titre de simples renseignements.

5. L'acquéreur sera propriétaire du bien prédécrit comme suit :

- de la quote-part dans le terrain : à compter de ce jour, et

- des constructions à ériger au fur et à mesure de la mise en oeuvre des matériaux et de leur incorporation au sol ou à l'immeuble en construction, pour autant qu'elles soient entièrement payées.

Le transfert des risques visés par les articles 1788 et 1789 du Code Civil ne s'opèrera qu'à la réception provisoire des parties privatives décrites ci-dessus.

6. L'acquéreur laisse la libre disposition du bien au vendeur afin de permettre à ce dernier de terminer les constructions ; il aura la jouissance du bien à partir de la réception provisoire des parties privatives et le paiement intégral du prix.

7. Le vendeur déclare que le bien vendu est assuré au moment de la réception provisoire, l'acquéreur sera subrogé dans les droits et obligations du vendeur, dans les polices d'assurance collectives contre l'incendie et les autres risques concernant le bien vendu et, ce, conformément aux clauses et conditions de l'acte de base, dont question ci-après.

L'acquéreur sera tenu de continuer à décharge du vendeur toutes polices d'assurance incendie, de responsabilité civile ou autres en cours, relatives au bien présentement vendu et en payer les primes et redevances à compter de l'établissement du procès-verbal de réception provisoire.

8. Le vendeur déclare qu'il n'y a pas de fonds de roulement, ni de fonds de réserve et qu'il n'y a pas encore eu d'assemblée générale et qu'il n'y a pas encore de syndic.

L'acquéreur devra supporter les charges communes à partir de la réception provisoire.

9. L'acquéreur devra supporter toutes les taxes et impositions généralement quelconques, même celles récupérables par annuités, qui grèvent ou peuvent grever le bien vendu à partir de la réception provisoire.

10. L'acquéreur devra continuer, dès l'ouverture des compteurs, pour le terme restant à lui courir, à la décharge du vendeur, tous abonnements aux eaux, gaz, électricité etc.

DELAIS.

Les travaux ont été entamés le quatre septembre deux mil six.

La fin d'exécution des travaux des parties privatives, mettant celles-ci en état d'être reçues provisoirement



assurant l'habitabilité normale de ces parties privatives est fixée au trente septembre deux mil huit.

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, etc ...), 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, et, en général, tout autre facteur indépendant de la volonté des comparantes - 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.

Le vendeur se réserve le droit d'imposer à tout acquéreur, sans mise en demeure, une prolongation du délai initial s'il ne paie pas ponctuellement, ou si l'acquéreur cause du retard lors du choix des matériaux à utiliser. Ce délai sera aussi prolongé si le client commande des suppléments nécessitant un délai supplémentaire.

En cas de retard non excusable et si une habitabilité normale est complètement impossible, et que l'absence de réception est due à la faute des vendeurs, ceux-ci devront payer à l'acquéreur, une indemnité égale à un intérêt calculé à raison de cinq pour cent par an sur le prix de vente net (hors frais d'achat et Taxe sur la Valeur Ajoutée) à partir du jour où les vendeurs sont mis en demeure par lettre recommandée.

L'invitation de procéder à la réception provisoire arrête la déduction des dommages.

CONDITIONS SPECIALES.

1. L'acquéreur reconnaît avoir parfaite connaissance de l'acte de base et des conditions spéciales y reprises dressé comme dit ci-dessus.

L'acquéreur est subrogé dans tous les droits et obligations stipulés dans ledit acte de base se rapportant au bien présentement vendu, dans tous les droits et obligations qui en découlent étant, en outre, subrogés dans tous les droits et obligations qui résultent des modifications régulièrement décidées par les assemblées générales des copropriétaires, lesquelles décisions seront conservées dans les livres et procès-verbaux de ces assemblées.

L'acquéreur déclare être en possession d'une copie conforme de l'acte de base qui, par conséquent, est censé ici être reproduit dans toute sa 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 le bien ci-dessus décrit, 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, et qu'ils sont subrogés dans tous les droits et obligations qui en découlent.

3. Sous réserve de ce qui résulte de cet acte de base, le vendeur déclare qu'à sa connaissance le bien n'est pas grevé de servitudes conventionnelles, et que personnellement il n'en a conféré aucune.

CONDITIONS URBANISTIQUES.

1. L'acquéreur devra se conformer aux prescriptions urbanistiques actuellement en vigueur qui déterminent l'affectation du bien et le grevent de servitudes administratives.

A cet égard, le vendeur déclare, conformément aux dispositions du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (COBAT), que l'affectation urbanistique du bien vendu est "*Habitation et parking*".

2. Il résulte de la lettre de la Commune d'Evere, datée du vingt-deux février deux mil six, avec références «29-913/50703», entr'autres ce qui suit relatif aux renseignements urbanistiques, ci-après littéralement reproduit conformément à l'article 275 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (COBAT) (anciennement l'article 174 de l'Ordonnance organique de la planification et de l'urbanisme du vingt-neuf août mil neuf cent nonante et un):

\[...]

Pour le territoire où se situé le bien :

- en ce qui concerne la destination :

- -selon le PRAS (Arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001) Zone de forte mixité + Espace structurant le long de la chaussée de Louvain
- selon le PRD (Arrêté du Gouvernement du 12 septembre 2002) carte 1 - Projet de ville : ne se situe pas en espace de développement renforcé du logement et de la rénovation
- le bien ne se trouve pas dans un PPAS
- le bien ne se trouve pas dans un lotissement
- le bien ne se trouve pas dans une zone à protéger et à rénover

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

- en ce qui concerne une expropriation éventuelle qui porterait sur le bien :

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



- autres renseignements

Nihil

- remarques : il existe un permis d'urbanisme pour la construction d'un immeuble à appartements dossier n° 2004-133-21-57 délivré le 20.12.2005

- Les renseignements ci-dessus sont certifiés exacts à la date du 22 février 2006.

[...]'

L'acquéreur reconnaît avoir reçu du notaire soussigné, une copie de ladite lettre, en avoir pris connaissance, et dispense le notaire instrumentant de la reprendre in extenso aux présentes.

L'acquéreur s'engage, tant pour lui-même que pour ses ayants-droit, à s'y soumettre et de respecter toutes les prescriptions et indications, sans intervention du vendeur, ni recours contre lui.

3. Le vendeur déclare que le bien, objet de la présente, n'a pas fait l'objet d'un permis d'urbanisme et qu'il n'est pris aucun engagement quant à la possibilité d'effectuer sur le bien aucun des actes et travaux visés à l'article 98 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (COBAT) à l'exception du permis urbanistique délivré par le Collège du Bourgmestre et des Echevins de la Commune d'Evere en date du vingt décembre deux mille cinq sous la référence "2004-133-21-57", dont il est question ci-dessus.

Aucun des actes et travaux visés à l'article 98 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (COBAT), ne peuvent être effectués sur le bien objet de l'acte, tant que le permis d'urbanisme n'a pas été obtenu.

L'article 98 COBAT dispose ce qui suit, ci-après littéralement reproduit :

« Article 98.

§ 1er. Nul ne peut, sans un permis préalable, écrit et exprès du collège des bourgmestre et échevins :

1° construire, utiliser un terrain pour le placement d'une ou plusieurs installations fixes, en ce compris les dispositifs de publicité et les enseignes; par construire et placer des installations fixes, on entend le fait d'ériger un bâtiment ou un ouvrage, ou de placer une installation, même en matériaux non durables, qui est incorporé au sol, ancré dans celui-ci ou dans une construction existante ou dont l'appui au sol assure la stabilité, et destiné à rester en place alors même qu'il peut être démonté ou déplacé ;

2° apporter des transformations à une construction existante, à l'exception des travaux de conservation et d'entretien; par transformer, on entend la modification intérieure ou extérieure d'un bâtiment, ouvrage ou installation, notamment par l'adjonction ou la suppression d'un local, d'un toit, la modification de l'aspect de la construction ou l'emploi d'autres matériaux, même si ces

travaux ne modifient pas le volume de la construction existante ;

3° démolir une construction ;

4° reconstruire ;

5° modifier la destination de tout ou partie d'un bien même si cette modification ne nécessite pas de travaux; modifier l'utilisation de tout ou partie d'un bien même si cette modification ne nécessite pas de travaux mais pour autant que cette modification figure sur une liste arrêtée par le Gouvernement.

On entend par :

a) « utilisation », l'utilisation existante de fait d'un bien non bâti ou d'un ou de plusieurs locaux d'un bien bâti;

b) « destination », la destination d'un bien non bâti ou d'un ou de plusieurs locaux d'un bien bâti, indiquée dans le permis de bâtir ou d'urbanisme, ou à défaut d'un tel permis ou de précision dans ce permis, l'affectation indiquée dans les plans d'affectation du sol ;

6° modifier sensiblement le relief du sol ;

7° déboiser ;

8° abattre des arbres à haute tige ;

9° défricher ou modifier la végétation de toute zone dont le Gouvernement jugerait la protection nécessaire ;

10° utiliser habituellement un terrain pour :

a) le dépôt d'un ou plusieurs véhicules usagés, de mitraille, de matériaux ou de déchets;

b) le stationnement de véhicules, en ce compris les véhicules ou remorques destinés à des fins publicitaires;

c) le placement d'une ou de plusieurs installations mobiles pouvant être utilisées pour l'habitation, telles que roulottes, caravanes, véhicules désaffectés, tentes. Le permis n'est cependant pas exigé pour la pratique du camping au moyen d'installations mobiles sur un terrain de camping au sens de la législation sur le camping ;

11° entreprendre ou laisser entreprendre des actes et travaux ayant pour objet la restauration, la réalisation de fouilles ou la modification de l'aspect de tout ou partie d'un bien inscrit sur la liste de sauvegarde ou classé ou en cours d'inscription ou de classement ou de procéder au déplacement d'un tel bien.

Le Gouvernement arrête les modalités d'application du présent paragraphe.

§ 2. Le Gouvernement peut arrêter la liste des travaux et actes qui, en raison de leur minime importance, ne requièrent pas un permis. Cette liste n'est pas applicable aux actes et travaux qui portent sur un bien inscrit sur la liste de sauvegarde ou classé ou en cours d'inscription ou de classement.



§ 3. Les dispositions présent Code sont applicables aux actes et travaux non énumérés au § 1er, lorsqu'un règlement d'urbanisme impose un permis pour leur exécution.

Un tel règlement ne peut toutefois porter sur des actes et travaux figurant sur la liste visée au § 2. »

4. Le vendeur déclare qu'à ce jour, il ne lui a pas été notifié aucune prescription d'ordre urbanistique, projet d'expropriation, ni avis de remembrement autres qu'éventuellement ceux dont question ci-dessus.

CODE BRUXELLOIS DU LOGEMENT.

Le notaire instrumentant attire l'attention des parties sur les dispositions de l'Ordonnance du dix-sept juillet deux mil trois relative au Code Bruxelles du Logement.

A cet égard, le vendeur déclare que :

- le bien vendu ne fait pas l'objet d'une location meublée ou n'est pas un « petit logement » (moins de vingt-huit mètres carrés) et n'est donc pas visé par les dispositions du dit Code, soumettant la location de telles logements dans la Région Bruxelles-Capitale à l'obtention d'une attestation de conformité ;

- le bien vendu ne fait pas l'objet d'une demande de certificat de conformité ; et

- le bien vendu ne fait pas l'objet d'un droit de gestion publique tel que définit aux articles 18 et suivants du dit Code.

ORDONNANCE BRUXELLOISE EN MATIÈRE DE GESTION DES SOLS POLLUÉS.

1. - Les parties reconnaissent que le notaire instrumentant leur a expliqué la portée de l'ordonnance de la Région Bruxelles Capitale relative à la gestion des sols pollués en date du treize mai deux mil quatre et ses arrêtés d'exécution, et leur a donné connaissance de la portée de l'obligation éventuelle d'assainissement, la responsabilité et le devoir d'information des parties.

- Le vendeur déclare présentement, après avoir reçu du notaire instrumentant une liste des activités impliquant un risque de pollution dans le sens de l'Ordonnance bruxelloise concernant la gestion des sols pollués en date du treize mai deux mil quatre, qu'à sa connaissance le bien objet de présentes n'est pas pollué, qu'il ne présente pas de fortes présomptions de pollution, qu'aucune activité impliquant un risque de pollution n'est ou n'a été exercée sur ledit bien, le tout dans le sens donné à ces termes par l'Ordonnance bruxelloise concernant la gestion des sols pollués en date du treize mai deux mil quatre et ses arrêtés d'exécution.

2. L'Institut Bruxellois pour la Gestion de l'Environnement, par courrier en date du vingt-trois mars deux mil cinq, avec références « 14.03.05/INSP/JPJ/SEL » adressé au notaire instrumentant, a attesté ce qui suit, ici littéralement reproduit :

« Par la présente nous vous confirmons avoir reçu des instructions du cabinet de notre ministre de tutelle, Madame Evelyne HUYTEBROECK, visant à exempter la personne qui aliène un droit réel (vente, etc) sur un appartement dans une copropriété disposant d'activités à risque (citernes à mazout, etc.) de l'obligation de réaliser une reconnaissance de l'état du sol. »

3. Le vendeur déclare, relativement au bien présentement vendu, n'avoir pas connaissance de pollution, qui peut causer des dégâts à l'acquéreur ou aux tiers, ou qui peut engendrer une obligation d'assainissement, des limitations d'utilisation ou autres mesures que l'autorité peut imposer en cette matière.

RECEPTIONS - ACCEPTATION.

a) La réception aura lieu sous les conditions minimums prévues dans l'Arrêté Royal du vingt et un octobre mil neuf cent septante et un, en exécution de la loi du neuf juillet mil neuf cent septante et un, modifiée par la loi du trois mai mil neuf cent nonante-trois, portant réglementation de la construction d'habitations et de la vente d'habitations à construire ou en voie de construction.

b) Réception provisoire des privatifs.

Dès que les travaux sont terminés, l'acquéreur sera invité par le vendeur à une visite des lieux de son bien privatif afin de constater la conformité des travaux avec les plans et la description des matériaux, et afin de procéder à la réception provisoire.

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.

Les travaux qui sont constatés être en état de réception provisoire sont présumés, sauf preuve contraire, avoir été dans cet état à la date de l'achèvement que le vendeur a fixée, et qui sera indiquée pour chaque bien privatif dans l'acte de vente notarié.

Les travaux sont prêts à être soumis à la réception provisoire lorsqu'ils sont terminés dans leur ensemble, nonobstant la non exécution de menus travaux ou de travaux d'embellissement, ou nonobstant la constatation d'imperfections réparables durant le délai de garantie, c'est-à-dire lorsque le bien se trouve en état d'habitabilité normale et suffisante, qui en permet l'utilisation conformément à sa destination et dans la mesure où ils n'entraînent pas de troubles de jouissance.

La réception provisoire des parties privatives aura lieu, contradictoirement entre le vendeur et l'acquéreur, étant bien entendu qu'il est permis à ce dernier de se faire assister, à ses frais, par n'importe quel technicien ou expert de son choix. Un procès verbal de réception provisoire sera dressé en deux exemplaires, qui seront signés



par les deux parties. Ce procès verbal constituera la preuve de ladite réception. Il contient l'énumération des travaux non acceptés soit parce qu'ils ne sont pas en ordre soit parce qu'ils n'ont pas encore été exécutés. Les clés seront remises à l'acquéreur à la signature du procès verbal de réception provisoire, pour autant que ce dernier ait payé intégralement le prix des biens acquis et libéré la garantie bancaire constituée. Le vendeur ne sera pas tenu de livrer les biens et d'en remettre les clés avant que l'acquéreur n'en ait acquitté le prix complet, y compris les révisions et, le cas échéant, le montant des travaux supplémentaires. Les menus travaux inachevés, ainsi que les imperfections constatées qui sont réparables durant le délai de garantie ne peuvent être invoqués comme prétexte pour justifier des retenues sur le prix d'achat ou pour ne pas libérer la garantie bancaire; tous les frais de la garantie bancaire sont exclusivement à charge de l'acquéreur s'il refuse de libérer celle ci après la réception provisoire.

Tout retard dans la livraison qui est la conséquence du non-paiement est exclusivement à charge de l'acquéreur. Dans ce cas, l'acquéreur ne pourra prétendre à l'indemnité due en cas de réception tardive ni à toute autre indemnité quelconque.

Le motif de l'éventuel refus de l'acquéreur de procéder à la réception ou d'accepter celle ci doit être notifié au vendeur par écrit recommandé dans les cinq jours de l'invitation par cette dernière.

La remise des clés aura pour l'acquéreur comme effet la jouissance par possession réelle avec la perception des fruits civils des biens acquis.

Si toutefois l'acquéreur, sauf preuve contraire, occupe ou utilise le bien avant la réception provisoire, entre autres en confiant à des tiers l'exécution de tous travaux quelconques, sans intervention ni accord écrit du vendeur, il est présumé avoir tacitement accepté la réception provisoire.

L'acquéreur est également présumé accepter la réception provisoire de ses biens privatifs s'il laisse sans suite la requête de la comparante à organiser ladite réception à une date bien déterminée, ou s'il omet, dans la quinzaine de la mise en demeure que la comparante lui aura signifiée par lettre recommandée, de comparaître à la date de réception provisoire indiquée dans cette lettre. L'acquéreur supportera les frais de cette signification.

Afin d'empêcher tout préjudice et d'éviter les désavantages d'une occupation provisoire, l'acquéreur s'interdit de prendre possession de son bien privatif avant le parachèvement complet des parties privatives. Il faut entendre par prise de possession non seulement l'occupation effective ou le fait d'exécuter soi-même des travaux, mais aussi le fait d'y déposer des meubles et du mobilier, ou d'y faire travailler des ouvriers chargés de travaux de peinture

ou autres, voire même le fait de retirer ou de faire retirer les clés du bien privatif. Il est pourtant évident que le vendeur a le droit d'autoriser à l'acquéreur une occupation provisoire du bien privatif. Dans ce cas, le propriétaire est toutefois complètement responsable de son bien privatif et prend à sa charge exclusive tous endommagements et désavantages qui pourraient en découler. D'autre part pareille occupation provisoire ou anticipée ne peut entraver ou empêcher en aucune manière l'avancement normal des travaux de construction à d'autres biens privés ou des communs.

La revente implique la réception tacite.

c) Réception définitive des parties privatives.

La réception définitive aura lieu au plus tôt un an après la réception provisoire et selon la même procédure, pour autant qu'il a déjà été procédé à la réception définitive des parties communes, ainsi qu'il est exposé ci-dessous, et sous les mêmes conditions explicites que cette dernière.

d) Réception provisoire des parties communes.

Tant la réception provisoire que la réception définitive des parties communes s'effectue au nom de la copropriété par le syndic choisis par les acquéreurs et ceci endéans les 15 jours après la requête du vendeur/maître d'ouvrage adressée au syndic.

Est considérée comme réception tacite, avec toutes décharges des devoirs contractuels pour le maître d'ouvrage, le fait que le mandataire n'apparaît pas à la date de réception provisoire prévue dans la requête écrite du vendeur et ceci après avoir laissé sans suite la mise en demeure d'un huissier de Justice.

Le maître d'ouvrage se donne le droit de retarder la réception provisoire s'il estime que ceci est nécessaire en fonction de travaux encore à effectuer dans les parties privatives. Par le présent contrat l'acquéreur remet irrévocablement un mandat au syndic du bâtiment en fonction à ce moment là, afin que ce dernier puisse représenter tous les acquéreurs à la réception provisoire des parties communes du bâtiment.

e) Réception définitive des parties communes.

La réception définitive des parties communes aura lieu après que les remarques mentionnées dans le procès verbal de la réception provisoire soit résolues et au plus tôt un ans après la réception provisoire.

Est considérée comme réception définitive tacite, avec toutes décharges des devoirs contractuels pour le maître d'ouvrage, le fait que le mandataire n'apparaît pas à la date de réception provisoire prévue dans la requête écrite du vendeur et ceci après avoir laissé sans suite la mise en demeure d'un huissier de Justice.

Par le présent contrat l'acquéreur remet irrévocablement un mandat au syndic du bâtiment en fonction à ce moment là,

afin que ce dernier puisse représenter tous les acquéreurs à la réception définitive des parties communes du bâtiment.

RESPONSABILITE DECENNALE.

La date de la réception provisoire constituera le point de départ de la responsabilité décennale instaurée en vertu des articles 1792 et 2270 du Code Civil, tant pour les parties privatives que pour les parties communes.

Il est stipulé que les équipements tel que : chauffage, travaux de plomberie, etcetera, vitrages et ascenseurs, sont garanties conformément à l'usage, par les installateurs. Le vendeur ne fournit pas de garanties qui dépassent les garanties du fournisseur ou de l'entrepreneur. Les garanties se limitent exclusivement au remplacement ou à la réfection de la partie défectueuse dans le plus bref délai possible, sans aucune indemnisation.

Le vendeur subroge les acquéreurs explicitement dans tous les droits qu'il peut avoir vis-à-vis de l'architecte, de l'entrepreneur et de ses sous-traitants, pour le cas où ses droits et garanties s'étendraient au-delà des engagements qu'il aurait lui-même contractés vis-à-vis desdits acquéreurs en vertu des conventions de vente. Les acquéreurs renoncent d'autre part à tout recours contre le vendeur du chef de la conception générale du complexe et des plans, qui relèvent explicitement de la mission de l'architecte et de l'ingénieur.

La réception provisoire des parties privatives emporte agréation de celles-ci dans leur état apparent. Le vendeur est tenu, jusqu'à la réception définitive, de la garantie des vices rédhibitoires conformément aux articles 1641 et suivants du Code Civil.

Après la réception définitive, la responsabilité du vendeur est limitée aux vices graves de gros ouvrages, dans les termes et aux conditions des articles 1792 et 2270 du Code Civil.

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

L'acquéreur est subrogé dans les droits et obligations que le vendeur tient à l'encontre de l'architecte et des entrepreneurs.

Cette subrogation ne prive cependant pas le vendeur de la faculté de recourir en garantie contre l'architecte et les entrepreneurs au cas où il ferait l'objet d'une quelconque réclamation.

CONDUITE DES TRAVAUX ET MODIFICATIONS AUX PLANS OU CAHIER DES CHARGES.

L'acquéreur s'interdit toute intervention dans la conduite des travaux.

Il s'interdit également de prescrire une quelconque modification aux plans, au descriptif des travaux et des matériaux à mettre en oeuvre.

Au cas où l'acquéreur souhaiterait voir apporter certaines modifications aux parachèvements types des éléments privatifs tels qu'ils sont décrits aux plans et descriptif des travaux et matériaux de la construction, 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 que le déroulement normal des travaux ne soit pas perturbé.

L'acquéreur s'interdit de prescrire l'intervention d'autres fournisseurs ou entrepreneurs que ceux choisis par le vendeur.

Hors des travaux déjà exécutés et des matériaux retenus ou approvisionnés, certains parachèvements privatifs peuvent être supprimés à la demande de l'acquéreur moyennant accord du maître de l'ouvrage. Une indemnité de trente pour cent de la valeur de ces travaux est due par le vendeur au maître de l'ouvrage. La même indemnité est applicable si l'acquéreur résilie le contrat (art. 1794 Code Civil).

GARANTIE.

Le vendeur est, en application de la loi du vingt mars mil neuf cent nonante et un agréé en catégorie D, classe 8, ce qui correspond à la nature et à l'importance des travaux prévus.

Le vendeur déclare que la garantie d'achèvement, telle que prévue à l'article 12, deuxièmement de la loi Breyne a été déposée à la Caisse de Dépôt et de Consignation comme indiqué dans l'attestation du dix mai deux mille sept.

Une copie de cet acte de cautionnement restera annexée au présent acte, sera présentée à l'enregistrement mais ne sera pas transcrite au bureau des hypothèques.

En cas de retard dans l'exécution des travaux ou en cas d'inexécution totale ou partielle imputable au vendeur, l'acquéreur peut prélever sur le montant du cautionnement les sommes dues pour le préjudice subi.

La garantie est libérée par moitiés, la première moitié au moment de la réception provisoire des parties privatives, l'autre moitié au moment de la réception définitive des parties privatives.

Après l'expiration de ces délais, le vendeur a droit à un intérêt, au taux légal, sur le montant du cautionnement dont il n'a pas été donné mainlevée.

PROCURATION.

Le vendeur se réserve le droit de modifier pendant la construction aussi bien les plans des parties privatives non vendues aux présentes que les plans des parties communes, tel qu'il le lui semble le meilleur et ceci sans intervention des copropriétaires, à condition que les

modifications n'affectent pas les éléments à la jouissance desquels l'acquéreur a droit.

A cet effet, l'acquéreur donne par les présentes procurations irrévocables au vendeur afin de signer, le cas échéant, en leur nom l'acte de base modificatif.

Tenant compte de cette réserve, la construction sera faite par le vendeur et/ou les entrepreneurs et ouvriers à désigner par le vendeur, selon le cahier des charges, dont question ci-dessus. Il est cependant stipulé expressément que, sauf accord exprès et écrit de l'acquéreur, le vendeur ne peut pas, sur base de la procuration précitée, apporter des modifications aux quotités dans les parties communes, liées aux privatifs déjà vendus, ni aux parties privatives déjà vendues.

INVARIABILITE DU PRIX

Le prix convenu aux présentes est fixe et ne sera sous aucun prétexte sujet à révision.

Le prix de vente comprend :

1. le prix des quotités dans le terrain.
2. le prix des constructions de l'élément privatif parachevé ainsi qu'indiqué au descriptif des travaux et matériaux de la construction.
3. le prix des quotités dans les parties communes parachevées telles qu'indiquées au descriptif des travaux et matériaux de la construction.

PRIX.

La présente vente est consentie et acceptée pour et moyennant le prix de **DEUX CENT QUARANTE MILLE HUIT CENTS EUROS (€240.800,00)**, frais et TVA non compris, soit:

- Appartement et cave : deux cent vingt et un mille huit cent euros (€221.800,00) dont:
 - prix de quotités de terrain : dix-neuf mille cinq cent et trois euros (€19.503,00)
 - prix de constructions, à majorer de la taxe sur la valeur ajoutée : deux cent deux mille deux cent nonante-sept euros (€202.297,00)
- Emplacement de parking : dix-neuf mille euros (€19.000,00) dont :
 - prix de quotités de terrain : mille neuf cent septante-cinq euros (€1.975,00) ;
 - prix de constructions, à majorer de la taxe sur la valeur ajoutée : dix-sept mille vingt-cinq euros (€17.025,00)

sur laquelle somme le vendeur reconnaît avoir reçu préalablement aux présentes la somme de douze mille quarante euros (€12.040,00) ; et

présentement :

- le solde de la valeur du terrain, soit un montant de neuf mille quatre cent trente-huit euros (€9.438,00) ;

- le prix des tranches achevées, soit un montant de quarante-huit mille six cent cinquante et un euros quarante-trois cents (€ 48.651,43) ;

- la taxe sur la valeur ajoutée sur les tranches achevées, soit un montant de dix mille deux cent seize euros quatre-vingts cents (€ 10.216,80) ;

sous forme de deux chèques Fortis Banque Luxembourg, tiré sur le compte IBAN LU63 0039976500942000 (chèques numéros 9823362 et 9827404)

DONT QUITTANCE ENTIERE ET DEFINITIVE, sous réserve d'encaissement, faisant double emploi avec toute autre délivrée pour le même objet.

L'acquéreur ou ses ayants-droit, s'engage à payer la solde du prix de vente comme suit :

Concernant l'appartement et cave en sous-sol:

- sept pour cent (7%) à la pose de la dalle de sol du deuxième étage;

- sept pour cent (7%) à la pose de la dalle de sol du troisième étage;

- sept pour cent (7%) à la pose de la dalle de sol du quatrième étage ;

- sept pour cent (7%) à la mise sous toiture;

- douze pour cent (12%) à la pose du vitrage extérieur;

- douze pour cent (12%) à la pose des conduites électriques;

- douze pour cent (12%) à la pose des conduites sanitaires;

- douze pour cent (12%) à la pose du revêtement de sol dur;

- cinq pour cent (5%) à la réception provisoire

Concernant l' emplacement de parking

- trente-cinq pour cent (35%) à la pose des conduites électriques

- cinq pour cent (5%) à la réception provisoire

Les tranches mentionnées ci-dessus sont à majorer de la taxe sur la valeur ajoutée.

L'acquéreur déclare connaître les conditions de facturations.

CONDITIONS SPECIALES

L'acquéreur ne pourra prendre possession ni occuper les biens acquis avant d'avoir réglé entièrement son prix d'acquisition, avec frais et accessoires, les suppléments éventuels, après signature du procès-verbal de réception provisoire et la libération de la moitié du cautionnement.

L'acquéreur devra payer strictement le prix convenu aux époques prévues ci-avant et dans les vingt jours de la réception de la facture.

La bonne marche des travaux ne peut être assurée que si le vendeur reçoit d'une manière ponctuelle ce que lui est dû. C'est pourquoi, l'acquéreur ne peut sous aucun prétexte,

hormis la non-exécution par le vendeur de ses obligations, retarder un paiement échu. Il devra en tout cas effectuer le paiement à la date prévue mais il lui est loisible, s'il le juge bon, de réserver ses droits éventuels par écrit.

A défaut de paiement de montants ou tranches régulièrement exigés dans les vingt jours, la somme exigible 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 dix pour cent par an, payable et exigible sans préjudice à l'exigibilité du montant en principal et des accessoires.

A défaut par l'acquéreur ou ses ayants-droit d'honorer les tranches de paiement ci-dessus fixées, y compris le paiement des suppléments éventuels, dans les vingt jours de la demande de paiement, le vendeur se réserve le droit d'arrêter ou de retarder les travaux et de prendre toutes les mesures conservatoires utiles, aux frais de l'acquéreur et sans préjudice de tous droits, moyens et actions.

Chaque retard de paiement prolonge le délai d'exécution des travaux des parties privatives au même degré.

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

L'acquéreur s'interdit d'aliéner le bien vendu avant le paiement intégral du prix et des intérêts : il ne pourra l'hypothéquer sans l'accord préalable et écrit du vendeur, lequel ne donnera cet accord que contre délégation des fonds empruntés.

ATTESTATION ARCHITECTE.

Le bureau d'architectes architectes 'Lassoie, Van Eyck & Associés Bureau d'Architectes', a délivré une attestation, d'où il résulte que les travaux facturés ont bien été exécutés.

Cette attestation restera ci-annexée, sera présentée à l'enregistrement, mais ne sera pas transcrite au bureau des hypothèques.

FRAIS.

Tous les frais, droits, honoraires et T.V.A. à résulter des présentes sont à charge de l'acquéreur.

RACCORDEMENTS.

Les acquéreurs déclarent savoir que toutes taxes, frais de compteurs et frais de raccordement ayant trait au raccordement à l'eau, le gaz, l'électricité, le téléphone, la distribution de télévision, égouts et éventuellement autres ne sont pas compris dans le prix ainsi que toutes les mesures de prévention d'incendie imposées ultérieurement et les matériaux, frais et règlements y ayant trait.

DECLARATIONS - LOI DU NEUF JUILLET MIL NEUF CENT SEPTANTE ET UN (Loi Breyné), MODIFIÉE PAR LA LOI DU TROIS MAI MIL NEUF CENT NONANTE-TROIS.

L'acquéreur reconnaît avoir été expressément informé des dispositions des articles 7 et 12 de la loi du neuf juillet mil neuf cent septante et un telle que modifiée par la loi du trois mai mil neuf cent nonante-trois par la lecture qui en faite par le notaire soussigné comme suit :

« Article 7 : Les conventions visées à l'article 1° de la présente Loi ainsi que les promesses de pareilles conventions doivent :

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

b) mentionner la date de la délivrance du permis de bâtir et les conditions de ce permis ou la convention concernant la condition suspensive de l'obtention d'un permis de bâtir ; dans ce dernier cas, le demandeur du permis de bâtir doit s'engager à remettre à son cocontractant, dans le mois de la perception 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'acquéreur ou le maître de l'ouvrage subordonne ou non la convention à la condition suspensive de l'obtention d'un financement pour un montant minimum déterminé à des conditions à préciser ; cette condition suspensive ne peut s'appliquer plus de trois mois à compter de la date de conclusion de la convention;

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

d) comporter en annexe les plans 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 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 mentionnées dans le présent article. La convention mentionne en tout cas dans un alinéa distincte 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 vingt mars mil neuf cent nonante-et-un, organisant l'agrégation des entrepreneurs, il est tenu de constituer un cautionnement dont le montant ainsi que les modalités de dépôt et de libération sont déterminés par le Roi.

Lorsque le vendeur ou l'entrepreneur ne répond pas aux conditions de la Loi du vingt mars mil neuf cent nonante-et-un, tel 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. »

CLAUSE SPECIALE.

Le notaire soussigné a attiré l'attention de l'acquéreur sur la possibilité de ce dernier d'invoquer la nullité de la convention ou la nullité d'une clause contraire à la loi en cas de non-respect des articles 7 et 12 de la loi sur les constructions d'habitations, dont question ci-avant.

disp

DISPENSE D'INSCRIPTION D'OFFICE.

Le Conservateur des hypothèques est expressément dispensé de prendre inscription d'office lors de la transcription des présentes pour quelque cause que ce soit.

INTERDICTION D'ALIENER OU D'HYPOTHEQUER.

L'acquéreur s'interdit d'aliéner les biens acquis avant la réception provisoire et le paiement intégral du prix de vente et des intérêts. Il ne pourra les hypothéquer avant ce paiement sans l'accord du vendeur, lequel ne donnera cet accord que contre délégation des fonds empruntés.

Ces clauses sont des conditions essentielles de la vente et en cas de non-respect par l'acquéreur, le vendeur pourra demander l'annulation de la vente, nonobstant son droit à des indemnités et intérêts.

PROCURATION D'HYPOTHEQUER.

L'acquéreur donne mandat au vendeur, aux effets d'hypothéquer au profit du vendeur, pour sûreté du prix ou de son solde, des trois années d'intérêts dont la loi conserve le rang et de dix pour cent du prix total pour accessoires non privilégiés, les biens présentement acquis et stipuler l'indivisibilité et la solidarité.

La constitution d'hypothèque se fera à première demande du vendeur par lettre recommandée avec accusé de réception par lui des sommes dues, sans qu'il doive apporter d'autre justification.

En outre, après un commandement resté infructueux durant trente jours, à défaut de paiement à l'une des échéances ci-avant fixées, le vendeur aura le droit de poursuivre l'exécution de la vente, par toutes voies prescrites par la loi.

Le vendeur aura également, dans ce cas, le droit d'exercer son recours sur tous les biens de l'acquéreur, tant meubles qu'immeubles.

FINANCEMENT - PRIMES

- L'acquéreur reconnaît être au courant, après en avoir été averti par le Notaire instrumentant, que dans certains cas, la région donne des primes.

- L'acquéreur déclare ne pas avoir fait dépendre la présente acquisition d'une condition suspensive d'obtention de crédit.

DOSSIER D'INTERVENTION ULTERIEURE.

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

ELECTION DE DOMICILE.

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile en leurs demeures et siège social susindiqués.

REGLEMENT COLLECTIF DE DETTES.

L'acquéreur nous déclare qu'aucune requête en règlement collectif de dettes n'a été introduite à ce jour.

PRO FISCO.

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

II. Le notaire instrumentant donne lecture des articles 62 paragraphe 2 et 73 du Code de la taxe sur la valeur ajoutée.

A la question tendant à savoir si le vendeur est assujéti à ladite taxe, celui-ci a répondu que la société 'COSIMCO' est assujétiée sous le numéro BE 419.877.168 et la société 'B.C.S. INVESTISSEMENT', est assujétiée sous le numéro d'entreprise 0441.436.112.

III. Le vendeur, la société 'COSIMCO', prénommée, déclare :

1) être entrepreneur professionnel au sens de l'article 44 § 3, 1°, a), premier alinéa et 12 § 2 du code de la TVA et être dès lors assujéti à la TVA.

2) introduire sa déclaration périodique au bureau de contrôle TVA de Anvers III.

3) que la vente concerne un bien immobilier qui n'a pas encore été occupé et pour lequel il n'y a pas encore eu d'enrôlement au précompte immobilier;

4) que pour la perception des droits d'enregistrement la valeur du terrain du bien vendu sur lequel les constructions ont été érigées est estimée à vingt et un mille quatre cent septante-huit euros (€21.478,00).

IV. Le notaire a attiré l'attention des parties sur l'article 212 du Code des droits d'enregistrement en matière de restitution de droits d'enregistrement.

VI. L'acquéreur déclare :

a) demander l'application de l'article 46bis du code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe ;

b) ne pas demander à l'occasion de cet acte l'application de l'article 212bis du même code.

Afin de pouvoir bénéficier de la réduction des droits d'enregistrement prévue à l'article 46bis dudit code, il déclare :

- qu'il n'est pas pour la totalité propriétaire d'un autre bien destiné à l'habitation totale ou partielle ;

- qu'il s'engage à établir son domicile principal à l'endroit du bien acquis dans le délai de trois ans prenant cours le jour de l'enregistrement des présentes et qu'il maintiendra sa résidence principale dans la Région

Bruxelles-Capitale pendant une durée ininterrompue de cinq ans au moins.

CERTIFICAT D'ETAT-CIVIL.

Conformément aux dispositions de la Loi Organique sur le Notariat, le notaire instrumentant certifie avoir vérifié l'identité du représentant du vendeur et de l'acquéreur sur base de leurs cartes d'identité et passeports.

Conformément aux dispositions de la Loi Hypothécaire, le notaire instrumentant certifie l'exactitude des nom, prénoms, lieu et date de naissance de l'acquéreur sur base des documents officiels requis par la loi.

DISPOSITIONS FINALES.

Les comparants reconnaissent que le notaire les a informés de l'obligation imposée au notaire en vertu de l'article 9, paragraphe premier, alinéas 2 et 3 de la loi organique sur le notariat et 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 les avise qu'il est loisible à chacune d'elles de désigner un autre notaire ou de se faire assister par un conseil. Le notaire informe toujours entièrement chaque partie des droits, des obligations et des charges découlant des actes juridiques dans lesquels elle intervient et conseille les parties en toute impartialité.

Les comparants ont ensuite 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 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 Molenbeek-Saint-Jean, en l'étude,
Date que dessus,

Après lecture intégrale de l'acte et après que celui-ci ait été commenté, les parties ont signé avec nous, Notaires.
(Suivent les signatures)

Droit de cinquante euros (€ 50,00) payé sur déclaration par les Notaires associés DEPUYT & RAES, à Molenbeek-Saint-Jean.

Enregistré 9 rôle(s) renvoi(s)

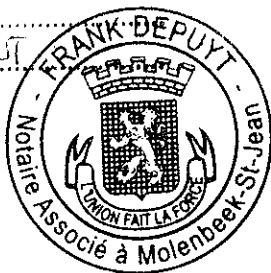
à la Direction de l'Enregistrement de Jette

le 27 août 2007

vol. 46 fol. 85 case 17

Reçu € 25,00

Le Receveur (signé) W.A.B. NAUT



POUR EXPÉDITION CONFORME,
délivrée avant l'accomplisse-
ment de la formalité
d'enregistrement, conformément
à l'article 173 - 1° du Code
des Droits d'Enregistrement.

Transcrit à HYP-BRUXELLES 3

Timbre	0,00 €	50-T- 21/08/2007 - 11218 deux cent treize euros et huit cents
Salaire	213,08 €	
Total	213,08 €	
REF. : 346		

Le Conservateur, A. SPODEN