

RESIDENCE VILLA URBANA - COMPROMIS DE VENTE

ENTRE

La société privée à responsabilité limitée « **BBR BELGIQUE** », dont le siège social est établi à Saint-Gilles, rue Faider, 15, immatriculée au registre des personnes morales sous le numéro d'entreprise : 0876.914.246.

Ici représentée conformément à l'article 27 de ses statuts, par son gérant, Monsieur BENAYM Stéphane, élisant domicile à Saint-Gilles (1060 Bruxelles) rue Faider, 15

Nommé à cette fonction de gérant non statutaire pour une durée illimitée, aux termes de l'acte constitutif dont question ci-avant.

ci-après dénommée « **le Superficiaire** » ou « **le Propriétaire des Constructions** »,

ET

La société anonyme « **VISHAY CAPACITORS BELGIUM** », ayant son siège social à B-8800 Roeselaere, Kwadestraat 151 a boîte 12, inscrite au registre des personnes morales (Kortrijk) sous le numéro TVA BE (0)464.945.843, ici représentée par [•] ;

ci-après dénommée « **Vishay** », « **le Propriétaire du Terrain** », ou « **le Tréfondier** »

Le Superficiaire et le Tréfondier sont ci-après ensemble dénommés « **le Vendeur** » ;

ET

1. Monsieur / Madame [•]

Domicilié(s) [•]

Si personnes mariées, indiquer le régime matrimonial :

ci-après dénommé « **l'Acquéreur** » ;

Ensemble dénommées « **les Parties** » et individuellement « **une Partie** »

IL EST PREALABLEMENT EXPOSE CE QUI SUIT :

- A. Vishay est propriétaire d'un Site situé au sein de l'îlot formé par l'Avenue Cicéron, les rues Franz Guillaume et des Deux Maisons, portant les références cadastrales C76 Y3 et C76 P3 (« le Site »).
- B. Aux termes d'un acte reçu par le Notaire Louis-Philippe Marcelis, à Bruxelles, à l'intervention des notaires Ides Viaene, à Roeselare, et Olivier Nerynck, à Jette, le 1^{er} décembre 2011, transcrit au troisième bureau des hypothèques à Bruxelles, le 21 décembre suivant, formalité 50-T-21/12/2011-16.492, suivi d'un acte de constatation de la réalisation de toutes les conditions suspensives auxquelles était soumis ledit acte, reçu par le Notaire Louis-Philippe Marcelis, à Bruxelles, le 03 avril 2012, transcrit au troisième bureau des hypothèques à Bruxelles, le 16 avril suivant, formalité 50-T-16/04/2012-05269, le Propriétaire du Site a renoncé, sur une partie du Site (« le Terrain »), purement et simplement, au profit de la société BOUYGUES IMMOBILIER BELGIUM, à Auderghem, au droit d'accession lui revenant sur les constructions, plantations, et ouvrages à ériger, en vertu des articles 546, 551 et suivants du code civil.
- C. Le Superficiaire a l'intention d'ériger sur le Terrain un complexe résidentiel, dénommé Résidence VILLA URBANA, composé de 66 appartements, 68 parkings en sous-sol dont 2 petits parkings et de 66 caves en sous-sols.
- D. La réalisation et l'exploitation du complexe résidentiel sont autorisées par un permis d'urbanisme et un permis d'environnement délivrés respectivement en date du 28 décembre 2011 par le Collège des Bourgmestre et Echevins de la Commune d'Evere (réf. : 2011-104-10) et du 09 Février 2012 (réf. 381548) par l'Institut Bruxellois pour la Gestion de l'Environnement (les « Autorisations administratives »).
- E. L'immeuble, qui sera réalisé en plusieurs phases, sera construit conformément aux Autorisations administratives – ou conformément à toute autorisation modificative – ainsi qu'aux plans établis par le Bureau d'architecture A2RC Architects, ayant son siège social rue Saint Laurent 16 à 1000 Bruxelles (« l'Architecte ») et au cahier des charges commercial des travaux ci-annexés.
- F. Les études de stabilité et de techniques spéciales ont été confiées respectivement aux bureaux d'étude VAN RANSBECK ET CES.
- G. Aux termes d'un acte reçu par le Notaire Louis-Philippe Marcelis, le 4 avril 2013, transcrit au troisième bureau des hypothèques à Bruxelles, le dix-neuf avril deux mille treize, sous le numéro de formalité 50-T-19/04/2013-05141, le Tréfondier et le Superficiaire ont décidé de placer le complexe Résidence Villa Urbana dont question ci-dessus sous le régime de la copropriété et de l'indivision forcée.
- H. Aux termes d'un acte reçu par le Notaire Louis-Philippe Marcelis, le 27 juin 2013, transcrit au troisième bureau des hypothèques à Bruxelles, la société BOUYGUES IMMOBILIER BELGIUM, alors Superficiaire, a cédé partiellement son droit de superficie à la société BBR Belgique, précitée.

CELA ETANT EXPOSE, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

A. CONDITIONS GENERALES

1. OBJET DE LA VENTE – DESCRIPTION DU BIEN

Le Superficiaire pour les quotités indivise dans le droit de superficie rattachées aux biens ci-après décrits ainsi que les constructions des biens ci-après décrits et le Tréfondier pour les quotités indivise dans le terrain rattachées aux biens ci-après décrits, déclarent, par les présentes, vendre et céder sous le régime de la copropriété et de l'indivision forcée, pour quitte et libre de toutes charges privilégiées et hypothécaires, à l'Acquéreur qui accepte, le bien immeuble en son état futur d'achèvement décrit aux CONDITIONS PARTICULIERES, tel que ce bien figure et est décrit dans l'acte de base dont question à l'article 2 ci-après.

Les plans du bien vendu et de l'étage où il se situe ainsi qu'éventuellement les plans des sous-sols pour ce qui concerne les caves et parkings constituent l'annexe 1 aux présentes. L'Acquéreur reconnaît être en possession desdits plans depuis quinze jours, préalablement à ce jour.

2. ACTE DE BASE

Le statut juridique de l'immeuble est défini par l'acte de base contenant les statuts de copropriété de la « Résidence VILLA URBANA » auquel un règlement d'ordre intérieur est annexé, dressé par le notaire Louis-Philippe Marcellis, notaire de résidence à Bruxelles, à l'intervention du notaire Ides Viaene, à Roeselare, le 04 avril 2013, en cours de transcription. Ces documents sont repris en annexe 3 au présent compromis de vente et en font partie intégrante. L'Acquéreur reconnaît être en possession, depuis quinze jours préalablement à ce jour, dudit acte de base et règlement d'ordre intérieur ci-annexés.

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 à l'article « Servitudes – réserves » du chapitre deux « stipulations particulières – servitudes – division » du Titre 1^{er} de l'acte de base, étant entendu que ces modifications ne peuvent en aucun cas porter atteinte au droit de propriété de l'Acquéreur.

3. OBJETS MOBILIERS

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. PRIX

La présente vente, placée sous le régime de la taxe sur la valeur ajoutée en ce qui concerne les constructions, est consentie et acceptée pour et moyennant le prix fixé aux CONDITIONS PARTICULIERES.

Le prix total s'entend à la signature du compromis et comprend les taxes et frais de bâtisse divers, les honoraires de l'Architecte et des bureaux d'études ainsi que l'assurance tous risques chantier.

L'ensemble des frais de raccordement général (eau, électricité, etc.) de l'immeuble et des parties privatives aux régies d'eau, d'électricité et de gaz ainsi qu'à la télédistribution et au téléphone majorés de la TVA ne sont pas compris dans le prix de vente et sont donc à charge des acquéreurs. Ces frais seront facturés concomitamment à la dernière tranche des constructions.

Ne sont également 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.

Tous les frais, droits et honoraires de la vente sont à charge de l'Acquéreur. Les droits d'enregistrement sur les quotités indivises dans le terrain, ainsi que sur les quotités indivises dans le droit de superficie doivent être payés lors de la passation de l'Acte Authentique et au plus tard dans les quatre mois à compter de la réalisation des conditions suspensives, stipulée à l'article 20.

Outre le paiement du prix, l'Acquéreur acquittera sa quote-part dans les frais de l'acte de base fixée forfaitairement, hors taxe sur la valeur ajoutée, à six cent cinquante euros (€650,00-) par appartement (y compris cave(s)) ou studio et cent vingt-cinq euros (€125,00-) par emplacement de parking.

Frais

En dérogation aux règles usuelles relatives à la répartition des frais entre parties, les parties conviennent que l'Acquéreur supportera tous les frais de l'acte de vente y compris:

- les frais de délivrance;

- la quote-part afférente au bien acquis dans les frais et honoraires relatifs à l'établissement de l'acte contenant les statuts de la copropriété, tels que fixés forfaitairement dans ledit acte à six cent cinquante euros (€ 650,00) hors taxe sur la valeur ajoutée par appartement ou surface de production, cave(s) comprise(s), et cent vingt-cinq euros (€ 125,00) hors taxe sur la valeur ajoutée par emplacement de parking.

Le notaire détenteur de la minute recevra au plus tard au jour de l'acte une provision pour lesdits frais de la part de l'Acquéreur. Un détail des frais réels, vacations et frais de dossier sera remis à l'Acquéreur après que toutes les formalités aient été effectuées après la signature de l'acte authentique. En fonction desdits frais soit le solde de la provision sera restitué à l'Acquéreur, soit un complément sera demandé et payé à la première demande par l'Acquéreur.

5. MODALITES DE PAIEMENT DU PRIX

5.1. Modalités

Le prix des biens objets du présent contrat est payable selon les modalités suivantes et celles définies aux CONDITIONS PARTICULIERES :

- (i) Une garantie à valoir sur la quotité de terrain payable à la signature des présentes,
- (ii) Lors de la passation de l'acte authentique, outre les frais, droits et honoraires de la vente :
 - a) l'intégralité du prix de cession des quotités indivise dans le droit de superficie et de la vente des quotités indivise dans le tréfonds, sous déduction de la garantie dont question ci-avant,
 - b) la valeur des constructions qui seront érigées à cette date, à majorer de la TVA.
- (iii) Des appels de fonds, tels que définis aux conditions particulières, au fur et à mesure de l'avancement des travaux, sur présentation de la facture, accompagnée de l'attestation architecte dont question ci-après, et sans que les appels de fonds puissent excéder le coût des ouvrages effectués.

Conformément à l'article 10 du la loi du 9 juillet 1971, modifiée par la loi du 3 mai 1993, les travaux pour lesquels le Vendeur demande paiement au moment de la passation de l'acte authentique de vente seront attestés par un Architecte autorisé à exercer la profession en Belgique.

Si le paiement n'est pas effectué dans le délai de 15 jours à compter de la date d'envoi de la demande, les montants restant dus porteront, de plein droit et sans mise en demeure, un intérêt de retard au taux légal augmenté de 0,75% par mois, calculé au prorata du nombre de jours calendrier de retard et seront majorés de plein droit et sans mise en demeure d'une indemnité forfaitaire de 10 % avec un minimum de 125 euro.

Si le bien vendu est la propriété indivise de plusieurs personnes, elles seront tenues d'une manière solidaire et indivisible aux sommes dues en vertu du présent compromis de vente.

L'Acquéreur s'interdit le droit de prendre possession des parties privatives de son appartement avant le paiement intégral du prix d'achat, le règlement des décomptes et la libération de la garantie d'achèvement Loi Breyne correspondante.

5.2. Défense d'hypothéquer et d'aliéner

Jusqu'au complet paiement du prix (y inclus les charges et accessoires), l'Acquéreur s'interdit, sans accord exprès et écrit du Superficiaire, de grever le bien d'une hypothèque, de vendre le bien, même partiellement, ou de grever le bien d'un droit réel ou personnel.

Le Superficiaire ne donnera cet accord que contre (i) une délégation de sommes signée par l'acquéreur et sa Banque (ayant comme objet la destination exclusive des fonds empruntés au paiement du solde du prix restant dû) qui doit être suffisante pour couvrir le solde du prix restant dû et (ii) la signature d'un mandat à l'effet de prendre inscription hypothécaire sur le bien qui n'aurait rang qu'à sa date, à défaut, le Superficiaire impayé sera en droit de maintenir son privilège par la voie d'une inscription d'office.

6. REVISION DU PRIX

Le prix des constructions, tel que fixé aux présentes, n'est pas sujet à révision.

7. DEBUT DES TRAVAUX ET DELAI D'EXECUTION

Le délai d'exécution des parties privatives, mettant celles-ci en état de réception provisoire, ainsi que des parties communes, assurant l'habitabilité normale des parties privatives, est calculé en jours ouvrables à compter de la date mentionnée aux CONDITIONS PARTICULIERES. 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 (à savoir une température négative à 7 heure T.O. (Temps Officiel), sous abri à 1.5m et au-dessus d'un sol gazonné ; une durée totale de précipitations supérieure à 4 heures entre 7 heure et 17 heure T.O. ou une pointe maximale de la vitesse du vent d'au moins 17m/s entre 7 heure et 17 heure T.O) et les jours où le travail est rendu impossible en raison d'impositions émanant d'autorités publiques.

Le calcul des jours d'intempéries imputables aux conditions climatiques sera réalisé sur base des données relevées à la station de mesure de l'Institut Météorologique de Belgique la plus proche géographiquement des biens concernés par le présent compromis.

Le délai d'exécution pourra également être prorogé en cas de force majeure.

Tout événement constituant un obstacle insurmontable à l'exécution normale des obligations du Superficiaire 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 ...

Le délai initialement prévu sera également prorogé si le Superficiaire 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 Superficiaire 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 ont répertoriés avec leurs motifs par l'Architecte au procès-verbal de suivi de chantier, qui fera foi à l'égard des parties.

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

8. INDEMNITES DE RETARD

Dans l'hypothèse où les réceptions provisoires interviendraient, du fait du Superficiaire, postérieurement à l'échéance stipulée à l'article 7 ci-avant, le cas échéant prolongée conformément à cette même disposition, le Superficiaire devra payer à l'Acquéreur, à titre d'indemnité forfaitaire, un montant correspondant à 8 euros par m² de la surface du bien indiquée au plan joint au présent compromis (hors terrasses, balcons, jardins, caves, parkings) par mois de retard, par appartement vendu, 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. EXECUTION CONFORME

L'immeuble est construit conformément aux plans (annexe 1), au cahier des charges détaillé des travaux signés par l'Architecte (annexe 2) annexés au présent contrat de vente, sans préjudice de l'application de l'article 25, et sauf la faculté réservée au Superficiaire d'apporter les modifications décrites dans l'acte de base dont question ci-dessus.

Le Superficiaire 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 surfaces portées sur les plans annexés au présent Compromis sont données à titre indicatif. Une tolérance d'un/vingtième est admise comme différence de surface brute entre les plans et l'exécution, sans aucune indemnité, modification de prix et sans recours contre le vendeur.

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, mais elle mènera à une indemnité.

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 et à l'axe des murs mitoyens, les planchers étant supposés continus, sans tenir compte de l'interruption par les cloisons et murs intérieurs et des gaines techniques.

Sauf conventions particulières, en cas de divergence entre les plans et le cahier des charges commercial des travaux, la prévalence sera accordée au cahier des charges détaillé des travaux.

10. EXECUTION DE VARIANTES A LA DEMANDE DE L'ACQUEREUR

10.1. Exécution de variantes

L'Acquéreur ne peut solliciter l'exécution de variantes de parachèvements qu'aux parties privatives qu'il achète.

L'Acquéreur a la faculté de modifier, dans un délai défini par le Vendeur, auprès des sous-traitants désignés par le Vendeur, certains des parachèvements proposés par le Vendeur. Les parachèvements dont il est question sont :

- les revêtements de sol : carrelage, parquets ;
- les faïences murales ;
- les meubles et l'électroménager de la cuisine ;
- les appareils sanitaires.

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 de parachèvement demandées par l'Acquéreur ne sont exécutées qu'après acceptation par l'Acquéreur du devis chiffré établi par les soins du Vendeur. Cet accord devra parvenir au Vendeur dans les 8 jours calendrier de la remise à l'Acquéreur du devis pour ces variantes. Passé ce délai, le Vendeur se réserve le droit de revoir les conditions du marché y relatif.

Dans la mesure où les variantes sollicitées par l'Acquéreur sont considérées par le Vendeur comme :

- soit trop importantes,
- soit trop tardives par rapport à l'état d'avancement du chantier,
- soit trop perturbatrices par rapport au bon déroulement du chantier,

celui-ci dispose de la faculté de refuser l'exécution desdits parachèvements, sans que ce refus ne puisse donner à l'Acquéreur le droit de solliciter la résolution de la vente et/ou une quelconque indemnisation.

Pour l'exécution de ces variantes, le délai prévu conformément à l'article 7 sera augmenté de quinze jours ouvrables au minimum, sauf engagement différent du Vendeur à ce sujet. La modification du délai d'exécution devra en tout état de cause être entérinée dans le cadre de la convention écrite visée ci-dessous.

Toute variante doit faire l'objet d'une convention écrite distincte, à établir directement avec le Vendeur. Les frais éventuels qui en résultent seront à charge de l'Acquéreur. Ce dernier paiera 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.

Pour ces variantes, un forfait de 500 euros hors taxes sera demandé pour ouverture de dossier et mise à jour des plans, dans la limite de 2 plans. En outre, un honoraire correspondant à 10% du coût des modifications (matériaux et main d'œuvre), aussi bien en plus qu'en moins, sera demandé pour la gestion administrative des modifications, comme indiqué à l'article 10.2 ci-dessous, dans la même logique.

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.

Les variantes sollicitées par l'Acquéreur 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.

10.2. Suppression de parachèvements

Si l'Acquéreur décide la suppression de parachèvements prévus au programme initial, il en résultera une modification de l'objet de la vente défini aux conditions particulières et une réduction de prix subséquente à concurrence de 80 % du prix coûtant de chaque poste de parachèvement supprimé. Le prix coûtant

inclut le coût des matériaux et de la main d'œuvre, à l'exception des honoraires de l'architecte ou des autres bureaux d'études.

Cette réduction de prix vient en déduction du prix total et sera imputée sur le dernier appel de fonds tel que défini aux CONDITIONS PARTICULIERES.

La suppression de parachèvements doit être notifiée au Vendeur et devra faire l'objet d'un écrit distinct entre les parties. Le Vendeur pourra refuser d'accéder à la demande de l'Acquéreur pour des motifs légitimes ; il en sera notamment ainsi lors que les parachèvements concernés auront reçu un début d'exécution, ou lorsque ceux-ci auront été commandés par le Vendeur.

10.3. Travaux exécuté par des tiers

Il n'est pas permis à l'acquéreur de faire exécuter par lui-même ou par des tiers, des travaux de quelque nature qu'ils soient, avant la réception provisoire des parties privatives de son bien.

Pour tous travaux exécutés dans l'immeuble, il y a lieu de se référer au DIU (qui devra également être complété après ceux-ci) et à l'acte de base.

D'une manière générale, les travaux exécutés doivent répondre aux normes qui ont été utilisées lors de la construction de l'immeuble et/ou en vigueur. Pour tous travaux touchant à une partie commune, il y a lieu de respecter scrupuleusement les règles et impositions qui ont prévaluées à la construction de celle-ci.

11. RECEPTIONS DU BIEN

11.1. Réceptions provisoires

Pour rendre la réception provisoire possible, les travaux doivent, dans leur ensemble, être terminés, nonobstant des imperfections mineures réparables durant le délai de garantie, et le bien doit être en état d'être utilisé conformément à sa destination.

La prise de possession, même provisoire, sera considérée comme réception provisoire des parties privatives. Sont notamment considérés comme tels, la réception des clés de la partie privative, l'installation de meubles, l'exécution de travaux de peinture intérieure ou de décoration par l'Acquéreur et le paiement complet du prix d'achat sans réserve.

En ce qui concerne les parties communes, elles pourront être l'objet de réceptions provisoires partielles.

La réception provisoire emporte l'agrément de l'Acquéreur sur les travaux qui lui sont délivrés et exclut tous recours de sa part pour les vices apparents, le Superficiaire restant tenu exclusivement (i) de la garantie décennale et (ii) des vices cachés jusqu'à la réception définitive conformément à l'article 17 ci-après.

11.1.1. Réception provisoire des parties privatives

La réception des parties privatives, faisant l'objet de la présente vente, sera effectuée contradictoirement entre le Superficiaire, l'Architecte et l'Acquéreur. Seul un acte écrit et contradictoire des parties fera la preuve de la réception provisoire du bien vendu.

Le Superficiaire demande cette réception provisoire par écrit, en invitant l'Acquéreur par lettre recommandée à la poste d'y procéder dans un délai de vingt jours suivant la date d'envoi de cette demande.

La réception provisoire emporte le paiement par l'Acquéreur du solde du prix.

Les travaux sont présumés être en état de réception provisoire, jusqu'à preuve du contraire, à la date d'achèvement indiquée par le Superficiaire dans la demande de réception.

Le refus éventuel de l'Acquéreur de procéder à la réception provisoire devra être notifié, avec ses motifs, par une lettre recommandée à la poste et adressée au Superficiaire des constructions avant l'expiration du délai de vingt jours déterminé ci-dessus.

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

Lorsque le refus motivé de procéder à la réception ou d'accepter la réception a été notifié au Superficiaire, celui-ci peut soit admettre les motifs de 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.

Toutefois, sauf preuve contraire, si l'Acquéreur occupe le bien, ou en dispose d'une façon ou d'une autre, avant la réception provisoire, il sera présumé avoir accepté tacitement cette réception provisoire.

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

La date de réception provisoire des parties privatives constitue le point de départ de la responsabilité décennale dont question ci-avant.

11.1.2. Réception provisoire des parties communes

La réception provisoire des parties communes (des parkings inclus) d'un immeuble qui fait partie du complexe immobilier peut avoir lieu dès que l'escalier et/ou l'ascenseur sont utilisables ainsi que et les entrées aux blocs d'appartements et les abords sont emménagés (à l'exception des plantations), permettant une utilisation normale du bien, sans que les autres parties communes du complexe immobilier dans leur ensemble ne doivent être achevées

Après la réception provisoire partielle du dernier immeuble du complexe, il sera procédé à la réception provisoire des parties communes qui n'auront pas encore été livrées. La date de cette dernière réception provisoire sera la date qui fera courir le délai d'un an qui est nécessaire pour procéder à la réception définitive des parties communes.

Chaque réception provisoire partielle des parties communes sera effectuée contradictoirement entre le Superficiaire, l'Architecte et le représentant des copropriétaires (syndic de l'immeuble, mandataire ad hoc, Conseil de Gérance), désigné et mandaté par la première assemblée générale des copropriétaires. Seul un acte écrit et contradictoire des parties fera la preuve de la réception provisoire partielle des parties communes.

Le Superficiaire demande la réception provisoire (partielle) des parties communes par écrit en invitant le représentant des copropriétaires par lettre recommandée à la poste d'y procéder dans un délai de vingt jours suivant la date de cette demande.

Les travaux sont présumés être en état de réception provisoire, jusqu'à preuve du contraire, à la date de l'achèvement (partielle) indiquée par le Superficiaire dans la demande de réception et dans la mesure indiquée ci-dessus.

Le refus éventuel du ou des mandataires de la copropriété de procéder à la réception provisoire (partielle) des parties communes devra être notifié, avec ses motifs, par une lettre recommandée à la poste et adressée au Superficiaire avant l'expiration du délai de quinze jours déterminé ci-avant.

Le refus du ou des mandataires d'accepter cette réception provisoire (partielle) devra être notifié avec ses motifs, par une lettre recommandée à la poste et adressée au Superficiaire dans les huit jours qui suivent la date de la réception provisoire.

Lorsque le refus de procéder à la réception provisoire (partielle) des parties communes ou d'accepter cette réception provisoire (partielle), a été notifié au Superficiaire, celui-ci peut soit admettre les motifs de 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 (partielle) des parties communes requiert la présence d'un des copropriétaires et si celui-ci omet de comparaître dans le délai raisonnable que le Superficiaire 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 (partielle) des parties communes, le Superficiaire 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.

11.2. Réceptions définitives

11.2.1. Réception définitive des parties communes

La réception définitive des parties communes, en ce compris les accès de telle sorte qu'une habitabilité normale soit assurée, aura lieu un an après la dernière réception provisoire partielle comme mentionné ci-dessus au point 11.1.2. Elle sera effectuée contradictoirement entre le Superficiaire, l'Architecte et le représentant des copropriétaires, désigné et mandaté par la première assemblée générale des copropriétaires. Seul un acte écrit et contradictoire des parties fera la preuve de la réception définitive des parties communes.

Le Superficiaire demande la réception définitive des parties communes par écrit en invitant le représentant des copropriétaires par lettre recommandée à la poste d'y procéder dans un délai de vingt jours suivant la date de cette demande.

Le refus éventuel du ou des mandataires de la copropriété de procéder à la réception devra être notifié, avec ses motifs, par une lettre recommandée à la poste et adressée au Superficiaire avant l'expiration du délai de vingt jours déterminé ci-dessus.

Le refus éventuel du ou des mandataires de la copropriété d'accepter cette réception devra être notifié, avec ses motifs, par une lettre recommandée et adressée au Superficiaire dans les huit jours qui suivent la date de la réception définitive.

Lorsque le refus de procéder à la réception définitive des parties communes ou d'accepter cette réception a été notifié au Superficiaire, celui-ci peut soit admettre les motifs de 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 de 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 Superficiaire 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 Superficiaire 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.

11.2.2. Réception définitive des parties privatives

La réception des parties privatives de chacune des ventes aura lieu au plus tôt un an après leur réception provisoire, et pour autant qu'il y ait déjà été procédé à la réception définitive des parties communes tel que précisé ci-dessus. Elle sera effectuée contradictoirement entre le Superficiaire, l'Architecte et l'Acquéreur. Seul un acte écrit et contradictoire des parties fera la preuve de la réception définitive du bien vendu.

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

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 Superficiaire avant l'expiration du délai de vingt jours déterminé ci-dessus.

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

Lorsque le refus motivé de procéder à la réception définitive ou d'accepter cette réception a été notifié au Superficiaire, celui-ci peut soit admettre les motifs de 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 de refus de réception et de fixer le coût éventuel des travaux de réfection.

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

12. TRANSFERT DE PROPRIETE DU SOL

Sous réserve de la réalisation des conditions suspensives stipulées à l'article 21, la présente vente est parfaite par la signature des présentes et les droits du Tréfondier sur le sol, afférents à l'appartement à construire ou en voie de construction, sont immédiatement transférés à l'Acquéreur.

13. TRANSFERT DE LA PROPRIETE DES CONSTRUCTIONS A ERIGER ET DES RISQUES

L'Acquéreur 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 parties privatives du bien.

14. JOUISSANCE - IMPOTS

L'Acquéreur aura la libre jouissance du bien vendu par la prise de possession effective du bien à compter de la réception provisoire des parties privatives du bien sous réserve du complet paiement du prix (y inclus les charges et accessoires).

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

15. ASSURANCES

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'acte précité contenant les statuts de copropriété de l'immeuble de la RESIDENCE VILLA URBANA.

16. ABSENCE DE GARANTIE DU PROPRIETAIRE

Le Tréfondier ne garantit pas la superficie du terrain assiette du complexe, 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, sans recours contre le Tréfondier.

Sans préjudice de l'article 23.2, le Tréfondier n'est tenu à aucune garantie quant à la qualité du sol et du sous-sol, en ce compris en matière de vices cachés.

17. RESPONSABILITE DU SUPERFICIAIRE – ACTION EN GARANTIE

Le Superficiaire 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 Superficiaire sur base des articles 1792 et 2270 du Code civil bénéficie aux propriétaires successifs du bien. L'action ne peut néanmoins être exercée que contre le Superficiaire originaire.

Après réception définitive, la responsabilité du Superficiaire ne peut plus être engagée que sur la base des articles 1792 et 2270 du Code Civil relatif à la responsabilité décennale. De convention expresse, la réception définitive couvrira tous les défauts de conception ou d'exécution quelconques, malfaçons et vices, même cachés, moyennant le transfert à l'Acquéreur des droits et garanties contre les conseils et entrepreneurs.

Durant la période s'écoulant entre la réception provisoire et la réception définitive, le Superficiaire sera tenu de remédier aux vices cachés et désordres constitutifs de vices cachés qui surviendraient et qui lui seraient signalés 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.

18. GARANTIE D'ACHEVEMENT

Le Superficiaire 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'agrément des entrepreneurs.

Conformément à la loi Breyne et ses arrêtés d'exécution le Superficiaire déclare qu'il remettra à l'Acquéreur, à la passation de l'acte authentique, une garantie d'achèvement en vertu de laquelle une institution financière s'engagera à verser, si besoin en était, les fonds nécessaires à l'achèvement du bien et du complexe dans lequel le bien est situé ou à rembourser les sommes versées par l'Acquéreur si nécessaire.

La garantie d'achèvement prendra fin à la réception provisoire des parties privatives du bien. L'Acquéreur s'engage expressément à remettre au Superficiaire la garantie d'achèvement à la réception provisoire des parties privatives du bien.

19. APPLICATION DE LA LOI BREYNE DU 9 JUILLET 1971

La présente vente est faite sous le régime de la loi du neuf juillet mil neuf cent septante et un, modifiée par la loi du trois mai mil neuf cent nonante-trois réglementant la construction d'habitations et la vente d'habitations à construire et en voie de construction (loi Breyne).

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

« Article 7 :

Les conventions visées à l'article premier de la présente loi ainsi que les promesses de pareilles conventions doivent :

A. Mentionner l'identité du propriétaire du terrain et des constructions existantes

B. Mentionner la date de 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 audit permis et de ses conditions.

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

C. Contenir la description précise des parties privatives et des parties communes qui font l'objet de la convention;

D. Comporter en annexe les plans précis et cahier des charges détaillés des travaux sur lesquels porte la convention. Ces documents indiquent explicitement la manière dont et les matériaux avec 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 délai 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 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 15 jours connaissance des données et documents mentionnés dans le présent article. Le Roi peut déterminer les conditions minima auxquelles doivent répondre les dispositions du présent article.

La convention mentionne en tout cas dans un alinéa distinct et en caractères différents et gras, que l'acquéreur ou le maître 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. »

Article 4 de l'Arrêté Royal portant exécution de la loi du 9 juillet 1971 réglementant la construction d'habitations et la vente d'habitations à construire ou en voie de construction :

La garantie d'achèvement visée à l'article 12, alinéa 2, de la même loi, est donnée par voie de caution solidaire par laquelle un établissement de crédit au sens de la loi du 22 mars 1993 relative au statut et au contrôle des établissements de crédit, ou une entreprise hypothécaire au sens de la loi du 4 août 1992 relative au crédit hypothécaire, ou une entreprise d'assurances qui satisfait, selon le cas, au prescrit des articles 3 et 64 de la loi du 9 juillet 1975 relative au contrôle des entreprises d'assurance, s'engage, si le vendeur ou l'entrepreneur demeure en défaut, à payer à l'acquéreur ou au maître de l'ouvrage les sommes nécessaires à l'achèvement de la maison ou de l'immeuble dont fait partie l'appartement ou, le cas échéant, des travaux de transformation ou d'agrandissement. Le notaire mentionne dans l'acte de vente la convention de cautionnement et y joint une copie de celle-ci.

Le notaire mentionne dans l'acte de vente la convention de cautionnement et y joint une copie de celle-ci.

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

Lorsque le contrat d'entreprise est conclu sous une condition suspensive, le délai de trente jours court à partir du jour où l'entrepreneur a connaissance de la réalisation de cette condition. L'engagement de la caution prend fin à la réception provisoire des travaux. »

Inobservation de la loi Breyne : toute clause contraire aux articles 3 à 6 et 8 à 11 de la loi Breyne, ainsi qu'aux arrêtés royaux pris en exécution de l'article 8, alinéa 2 de ladite loi, est réputée non écrite. Le non-respect des dispositions des articles 7 et 12 de la loi Breyne ou des arrêtés royaux pris en exécution de ces articles entraîne la nullité de soit, la convention soit, la disposition contraire à la loi.

20. ACTE AUTHENTIQUE

Les parties s'obligent à comparaître devant notaire pour la signature de l'acte authentique, à la date fixée sur proposition du notaire instrumentant, au plus tard, dans le délai fixé aux conditions particulières.

Dans l'hypothèse où l'Acquéreur refuserait ou serait dans l'impossibilité de passer l'acte authentique dans ce délai, le Superficiaire aura le droit de postuler de plein droit la résolution du compromis aux torts de l'Acquéreur.

Toute garantie qui aurait été versée par l'Acquéreur resterait définitivement acquise au Superficiaire, à titre de dommages et intérêts, sous réserve de la preuve d'un dommage plus important. Tout autre frais, et notamment les droits d'enregistrement qui seraient dus, seront à charge de l'Acquéreur.

Dans l'hypothèse où le Superficiaire refuserait ou serait dans l'impossibilité de passer l'acte authentique dans ce délai, l'Acquéreur aura le droit de postuler de plein droit la résolution du compromis aux torts de l'Acquéreur.

Toute garantie qui aurait été versée par l'Acquéreur lui sera automatiquement restituée par le Superficiaire. A titre de dommages et intérêts, le Superficiaire indemnisera l'Acquéreur à concurrence d'un montant équivalent à celui de l'acompte. Tout autre frais, et notamment les droits d'enregistrement qui seraient dus, seront à charge du Superficiaire.

21. CONDITION SUSPENSIVE

La présente vente est consentie sous la condition suspensive d'obtention par l'Acquéreur, auprès d'une institution financière de premier ordre établie en Belgique, dans un délai de 1 mois à dater de la signature du présent compromis de vente, d'un crédit d'un montant défini aux CONDITIONS PARTICULIERES,

au taux du marché. L'Acquéreur s'engage à faire toutes diligences en vue de l'obtention de ce crédit. Il notifiera au notaire du Superficiaire le fait de la réalisation de la condition suspensive.

Si l'Acquéreur n'obtient pas son crédit dans le délai fixé, il devra notifier au Superficiaire par lettre recommandée une copie de la lettre de refus délivrée par l'institution financière ou de son délégué. Dans ce cas, la condition suspensive sera réputée non réalisée et le présent compromis de vente non exécuté ; la garantie versée par l'Acquéreur lui sera restituée par le Superficiaire sans retenue.

A défaut de notification de l'octroi du crédit hypothécaire dans le délai fixé, la condition suspensive sera réputée réalisée.

OU

La présente vente n'est pas subordonnée à la condition suspensive de l'obtention d'un crédit.

22. AIDES PUBLIQUES REGIONALES AU LOGEMENT

Pour les éventuelles aides régionales au logement il est renvoyé au site : www.bruxellesirisnet.be.

23. URBANISME ET ENVIRONNEMENT

23.1. Code bruxellois de l'aménagement du territoire

Le Site est repris en zone de forte mixité selon le Plan Régional d'Affectation du Sol de la Région de Bruxelles-Capitale (« P.R.A.S ».) adopté par le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale le 3 mai 2001.

Le Superficiaire déclare avoir obtenu :

- (i) un permis de lotir couvrant le Site, délivré par le Collège des Bourgmestre et Echevins de la Commune d'Evere, en date du vingt-trois juin 2011, sous les références « PL138 ».
- (ii) un permis d'urbanisme autorisant la réalisation de la Résidence ARENA, délivré par le Collège des Bourgmestre et Echevins de la Commune d'Evere, en date du 28 décembre 2011, sous la référence 2011-100-10.

Pour le surplus, c'est-à-dire pour tous les travaux ou équipements qui ne sont pas couverts par ledit permis, il n'est pris aucun engagement quant à la possibilité d'effectuer sur le Terrain aucun des actes et travaux (en ce compris la modification de l'affectation des bâtiments) visés par la législation urbanistique applicable à l'Ensemble immobilier et notamment les actes et travaux visés à l'article 98 paragraphe 1 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire adopté par Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du neuf avril deux mille quatre, ci-après le « COBAT ».

A ce sujet, l'Acquéreur est informé du fait qu'aucun des actes et travaux dont question audit article 98 §1 COBAT ne peut être effectué sur le bien tant que le permis d'urbanisme adéquat n'a pas été obtenu.

L'Acquéreur devra pour toutes les questions de bâtisse, zones de recul et de non-bâtisse, hauteur et profondeur des bâtiments, trottoirs, niveaux, alignements et toutes autres questions similaires, se conformer à toutes les prescriptions édictées ou à édicter par les autorités administratives.

Le notaire instrumentant demandera conformément à l'article 275 du COBAT des renseignements urbanistiques afférents au bien à la commune d'Evere.

23.2. Assainissement du sol

Les comparantes déclarent avoir été informées des dispositions contenues dans l'Ordonnance du 5 mars 2009 relative à la gestion et à l'assainissement du sol (l'« Ordonnance ») lesquelles imposent notamment, préalablement à toute cession ou à la mise sous le régime de la copropriété et de l'indivision forcée, une

attestation du sol délivrée par Bruxelles-Environnement et, s'il ressort de cette attestation que la parcelle concernée est potentiellement polluée, de faire procéder à une reconnaissance de l'état de sol ainsi que, le cas échéant, au traitement de la pollution.

Les comparantes déclarent avoir été informées du contenu de l'attestation du sol délivrée par l'IBGE en date du 27 septembre 2012, mentionnant les informations détaillées de l'inventaire de l'état du sol relatives au Terrain (dont fait partie la Résidence VILLA URBANA, attestation dont le contenu est intégralement reproduit à l'acte de base visé à l'article 2. Le Tréfondier déclare qu'il ne détient pas d'information supplémentaire susceptible de modifier le contenu de l'attestation de sol dont question ci-dessus.

De même, les comparantes ont pris connaissance d'un courrier de l'IBGE daté du 30 Mars 2012 ansmis par l'IBGE au bureau d'études « TAUW Belgique » (réf. : INSP/NEL/2000/0414/02), par lequel l'IBGE, en application de l'article 17§2 de l'Ordonnance du 5 mars 2009 relative à la gestion et à l'assainissement des sols pollués, approuve l'aliénation de droits réels faisant l'objet du présent Acte, dès lors que :

- (i) Une reconnaissance de l'état du sol a été déclarée conforme par l'IBGE ;
- (ii) La personne titulaire de l'obligation de traitement de la pollution du sol, à savoir Vishay Capacitors Belgium, s'est engagée à exécuter toutes les obligations découlant de l'Ordonnance du 5 mars 2009 relative à la gestion et à l'assainissement des sols pollués conformément au calendrier approuvé par l'IBGE ;
- (iii) Les garanties financières couvrant ces engagements ont été constituées au profit de l'IBGE.

Les frais liés au traitement de la pollution sont à charge de Vishay, à l'entièvre décharge de l'Acquéreur.

A titre informatif uniquement, les travaux de traitement de la pollution ont débuté au cours du mois d'avril 2012, avec une durée estimée de 7 mois.

24. CONNAISSANCE PREALABLE

Les parties affirment qu'elles ont, depuis quinze jours, connaissance des documents et données mentionnés au présent contrat.

25. MANDATS

25.1. Modification de l'acte contenant les statuts de la copropriété du complexe immobilier

L'Acquéreur déclare constituer pour son mandataire spécial le Superficitaire afin de pour lui et en son nom et pour son compte signer tout acte de base modificatif du complexe immobilier qui serait rendu nécessaire dans le cadre des pouvoirs que le Superficitaire s'est réservés aux termes de l'acte de base précité, par exemple à titre énonciatif et non limitatif :

- pour des motifs urbanistiques,
- pour améliorer le fonctionnement du complexe,
- pour diviser des parties privatives en deux ou plusieurs parties privatives ;
- pour joindre deux ou plusieurs locaux privatifs ;
- pour constater la transformation de parties privatives en parties communes et inversement pour autant que :

- (i) les parties privatives vendues à l'Acquéreur et leur accès par les parties communes ne soient pas restreintes,

- (ii) qu'il n'en résulte pas de modification quant à la proportionnalité du mode de répartition de la contribution aux charges communes pour l'Acquéreur.

Le Superficitaire des constructions supportera les frais relatifs au(x) modification(s) au projet l'acte de base.

Le Superficitaire prendra les frais de la rédaction de tout acte de base modificatif à sa charge. Préalablement à la rédaction de tout acte de base modificatif l'Acquéreur en recevra un projet.

25.2. Commodités

L'Acquéreur déclare constituer pour son mandataire spécial le Superficiaire afin de pour lui et en son nom et pour son compte : négocier avec les administrations, ou régies compétentes, des conventions particulières concernant le raccordement "gaz" ou "électricité" ou autre service au complexe immobilier, pour lesquels des cabines ou locaux pourraient devoir être installés et rester appartenir à l'administration ou à la régie compétente, ou pourraient encore devenir partie intégrante du patrimoine de la copropriété, et le cas échéant dans ce cadre :

- 1) signer toutes conventions avec les autorités compétentes sur ce point ;
- 2) reconnaître aux locaux ou cabines concernés le caractère de "propriété privative de l'autorité co-contractante", sans attribution d'une quotité indivise quelconque, et sans que son propriétaire ait à subir une charge quelconque, lui donnant au contraire droit d'accès à ladite construction aux clauses et conditions jugées indispensables par l'autorité co-contractante.
- 3) conclure tout bail emphytéotique en agissant soit en qualité de mandataire de tous les copropriétaires si la signature de ce bail doit intervenir avant la nomination du syndic de la copropriété, soit avec le concours du syndic du complexe représentant l'association des copropriétaires, une fois que celui-ci aura été désigné.

25.3. Syndic

L'Acquéreur donne au syndic, ou en l'absence de syndic au mandataire spécial commun qui sera en l'occurrence désigné par l'ensemble des copropriétaires, un mandat irrévocable de le représenter aux réceptions provisoire et définitive des parties communes du complexe immobilier.

25.4. Mandat à l'effet d'hypothéquer

L'Acquéreur donne à l'ensemble des collaborateurs des notaires Dimitri CLEENEWERCK de CRAYENCOUR et Gérard INDEKEU, à Bruxelles, lesquels font -aux fins des présentes- élection de domicile en leur étude.

Chacun avec le droit d'agir séparément, à l'effet de :

- hypothéquer le bien acquis au profit du Superficiaire, pour sûreté du prix de vente ou de son solde, à concurrence au maximum du prix de vente préindiqué, augmenté de trois années d'intérêts dont la Loi conserve le rang et de dix pour cent du prix total pour les accessoires non privilégiés, ainsi que de stipuler la solidarité et l'indivisibilité entre les Acquéreurs et leurs ayants-droits ou ayants cause, à quelque titre que ce soit ;
- l'affectation hypothécaire se fera à la première demande du Superficiaire sur simple notification des sommes qui lui sont dues, sans qu'il n'ait à apporter d'autres preuves ;
- après une mise en demeure restée sans suite pendant trente jours et à défaut de paiement à l'une des échéances ci-dessus spécifiées, le Superficiaire a en outre le droit de poursuivre l'exécution de la vente par toute voie de droit. Le Superficiaire a dans ce cas le droit d'entamer des poursuites contre tous les biens de l'Acquéreur, tant meubles qu'immeubles ;
- dans le but de réaliser ce qui précède, passer tous actes, signer tous documents, élire domicile, subroger et en général faire tout ce qui sera utile, après signification à l'Acquéreur des sommes qui sont dues, ce qui ne devra pas être légitimé auprès du Conservateur des hypothèques.

25.5. Opposabilité

Tous les actes translatifs et déclaratifs de droits réels ayant pour objet le bien présentement vendu devront contenir la mention expresse que le nouvel intéressé a connaissance du présent mandat et qu'il confère tous pouvoirs au mandataire mentionné ci-dessus, et ce tant pour lui-même que pour ses ayants-droits et ayants cause à tous titres.

L'Acquéreur s'engage à reprendre les mandats susmentionnés dans l'acte authentique de vente.

26. CHANTIERS TEMPORAIRES – DOSSIERS D’INTERVENTION ULTERIEURE

Les parties reconnaissent avoir été informées de la portée de l’Arrêté Royal du 25 janvier 2001, obligeant tout propriétaire qui effectue ou fait effectuer plusieurs travaux à la fois à ses biens à faire appel à un coordinateur de sécurité et imposant à tout Vendeur la remise d’un dossier d’intervention ultérieure (ci-après « DIU ») pour les travaux qu’il a effectués ou fait effectuer après le premier mai deux mille un.

Le Superficiaire déclare que des travaux entrant dans le champ d’application de l’Arrêté royal précité seront effectués et que deux DIU (un pour les parties communes et un autre individuel pour chaque appartement) seront établis. Ces dossiers, pour autant qu'il aient traits à l'entièreté du complexe immobilier (parties privatives et communes), seront transmis au syndic, lequel sera ensuite chargé de la répartition d'un exemplaire du DIU aux copropriétaires. Le cas échéant le DIU sera directement délivré par le Superficiaire à l’acquéreur.

Le certificat relatif au contrôle du circuit électrique installé dans l'immeuble, et notamment dans le bien, fera partie du DIU. L'attention des Acquéreurs est attirée sur le fait que, conformément à l'article 271 du Règlement général, l'installation devra faire l'objet d'un contrôle par un organisme agréé, dans les 25 ans à dater de la dernière visite de contrôle ou du certificat de conformité.

27. DÉCLARATIONS PRO FISCO

1. Les parties déclarent que (i) la vente des quotités indivises dans le tréfonds subira le droit proportionnel prévu par l'article 44 du Code des Droits d’Enregistrement (ii) la vente des quotités indivises du droit de superficie subira le droit proportionnel prévu par l'article 83 du Code des Droits d’Enregistrement, vu que le compromis de vente date d'avant le début des travaux de constructions.

A cet égard, elles déclarent conformément à l'article 159, 8° du Code des Droits d’Enregistrement que (i) la valeur vénale des quotités indivises dans le **tréfonds** liées au bien, compte tenu de leur état avant le commencement des travaux, est de ** et (ii) la valeur vénale des quotités indivises dans le **droit de superficie** liées est de **.

2. Afin d'exempter l'acquisition des constructions et des travaux de viabilisation et d'infrastructure du droit proportionnel d'enregistrement sur la valeur des constructions, conformément audit article 159, 8° du Code des Droits d’Enregistrement, ladite acquisition des constructions étant soumise à la TVA, le Superficiaire déclare :

- qu'il a la qualité d'assujettie au sens de l'article 62 paragraphe 2 du Code sur la TVA et de l'arrêté ministériel numéro 13 du dix-sept octobre mil neuf cent quatre-vingt, et qu'il est tenu de déposer ses déclarations périodiques pour la perception de la TVA auprès du Bureau de TVA de Bruxelles sous le numéro de TVA : BE 0441.694.943 ;

- que le complexe immobilier, dont fait partie le bien vendu, n'a pas encore donné lieu à un enrôlement au précompte immobilier et que la première occupation n'a pas encore eu lieu ;

- qu'aux présentes, il manifeste sa volonté de placer la présente vente sous le régime de TVA, ce que l'Acquéreur reconnaît.

Pour la perception de TVA, le Superficiaire déclare estimer la valeur vénale totale des constructions, hors modifications éventuelles, à la somme de _____ euros.

3. Les Parties ont été dûment avisées de l’obligation de présentation de la présente convention de vente à l’Administration de l’Enregistrement dans les quatre mois à dater de ce jour ou à dater de la réalisation de(s) (la) condition(s) suspensive(s), sous peine d’amende à défaut d’avoir pu réaliser l’acte authentique avant ce délai. L’Acquéreur devra, le cas échéant, provisionner en temps utile le montant nécessaire en vue de permettre de procéder à ladite formalité de l’enregistrement.

B. CONDITIONS PARTICULIERES

28. DESCRIPTION DU BIEN VENDU

Dans l'immeuble Résidence VILLA URBANA, à ériger sur le Terrain :

- 1) L'appartement(s) avec numéro
situé au rez-de-chaussée / au étage.
- 2) La / les cave(s) avec numéro(s) au sous-sol
- 3) L'emplacement de parking au sous-sol,

Le dit appartement(s)/cave(s) et emplacement(s) de parking comprend :

- en propriété privative et exclusive : voir la description dans le projet d'acte de base.
- en copropriété et indivision forcée dans les parties communes générales en ce compris le terrain : voir la description dans le projet d'acte de base.
- en jouissance privative et exclusive : voir la description dans le projet d'acte de base.

29. DELAI D'EXECUTION

Les travaux démarreront au plus tard le 30 septembre 2013.

La date du démarrage effectif des travaux de l'ensemble immobilier sera notifiée à l'Acquéreur par courrier.

Le délai d'exécution est fixé à maximum 480 jours ouvrables à compter du démarrage effectif des travaux mentionné dans la notification dont question ci –avant.

30. PRIX

Le prix des biens objets des présentes est fixé à :euro (hors TVA, droits d'enregistrement et droit d'écriture).

Ce prix se répartit comme suit :

- a) Appartement
 - (i)euros pour la quotité de terrain (à majorer des droits d'enregistrement) à concurrence de :
 - euros au titre de la cession du droit de superficie par le Superficiaire ;
 - euros au titre de la vente du tréfonds par Vishay Capacitors Belgium.
 - (ii)euros pour les constructions (à majorer de la TVA).

- b) Cave.

- (i)euros pour la quotité de terrain (à majorer des droits d'enregistrement) à concurrence de :

- euros au titre de la cession du droit de superficie par le Superficiaire ;
 - euros au titre de la vente du tréfonds par Vishay Capacitors Belgium.
- (ii) euros pour les constructions (à majorer de la TVA).

c) Parking :

- (i) euros pour la quotité de terrain (à majorer des droits d'enregistrement) à concurrence de :
- euros au titre de la cession du droit de superficie par le Superficiaire ;
 - euros au titre de la vente du tréfonds par Vishay Capacitors Belgium.
- (ii) euros pour les constructions (à majorer de la TVA).

Aucun paiement du prix n'interviendra en espèces. Tout paiement sera donc effectué par un virement bancaire.

31. GARANTIE

L'Acquéreur remet à la signature des présentes, à titre de garantie, la somme de euros équivalent à 5 % du prix stipulé ci-dessus sous la forme d'un chèque numéro, du compte numéro et établi à l'ordre de l'étude du notaire Marcelis, dont quittance sous réserve d'encaissement ou d'un virement sur un compte rubriqué ouvert au nom du Bénéficiaire auprès du Notaire Gérard INDEKEU avec la mention suivante: « Compromis de vente appartement » ; numéro de compte

32. REITERATION PAR ACTE AUTHENTIQUE

Les Parties conviennent de passer l'acte authentique de vente dans un délai de trois mois à compter de la réalisation des conditions suspensives stipulées à l'article 21 (ou des présentes si pas de condition suspensive).

Les Parties, averties qu'elles ont chacune le droit de choisir leur notaire, sans supplément de frais désignent comme notaire pour passer l'acte authentique :

- le Vendeur : les notaires associés Gérard INDEKEU & Dimitri CLEENEWERCK de CRAYENCOUR, de résidence à Bruxelles, notaire détenteur de la minute,
- l'Acquéreur : le notaire de résidence à.....

33. APPEL DE FONDS EN COURS DE CONSTRUCTION

Pour les appartements, les emplacements de parking et les caves, le règlement des appels de fonds visés à l'article 5 est soumis aux modalités de paiement suivantes :

- 5% à la fin des travaux de terrassement
- 5% à la fin de la pose de la réalisation du radier
- 10% à la fin de la pose de la dalle du R-2.
- 10% à la fin de la pose de la dalle du RDC
- 10% à la fin de la pose de la dalle du R+2
- 10% à la fin de la pose de la dalle du R+4.
- 10% à la fin pose du R+6.
- 10% à la fin de la pose des châssis.
- 10% à la fin de la pose des cloisons
- 5% à la fin de la pose des techniques
- 5% à la fin de la pose des carrelages
- 5% à la fin de la pose des menuiseries intérieurs
- 5% à la réception provisoire.

34. ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les parties élisent domicile :

- pour le Vendeur : rue Faider 15 à Saint-Gilles, pour le Superficiaire et 8800 Roeselaere, Kwadestraat 151 pour le Tréfoncier ;
- pour l'Acquéreur :

35. LITIGES

Le présent compromis est soumis au droit belge. Les parties conviennent que tout litige entre les parties relatif à l'interprétation ou à l'exécution du présent compromis sera de la compétence des tribunaux de l'arrondissement judiciaire de Bruxelles.

36. ENGAGEMENT DU SUPERFICIAIRE AU PRESENT COMPROMIS DE VENTE

Il est expressément stipulé que l'engagement du Tréfoncier et du Superficiaire de vendre à l'Acquéreur le bien faisant l'objet du présent compromis de vente ne prendra effet qu'au jour de la signature par le Tréfoncier et le Superficiaire du présent compromis, tout autre fait, information, document, oral ou écrit, émanant du Tréfoncier ou du Superficiaire ne pouvant en aucun cas, sauf spécification explicite faisant référence à la présente disposition, être interprété comme emportant son engagement à la vente faisant l'objet des présentes.

37. LISTE DES ANNEXES

Sont annexés au présent compromis de vente et en font partie intégrante les documents suivants :

1. Plans des biens vendus signés par l'Architecte,
2. Cahier des charges commercial des travaux signé par l'Architecte;
3. Acte de Base
4. Copie des cartes d'identité des acquéreurs ;
5. Copie des permis d'urbanisme et d'environnement

Fait à Bruxelles, le/...../2013, en deux exemplaires originaux.
Chaque partie ayant un intérêt propre déclare avoir reçu un original du présent compromis de vente.

Vishay CapacitorsBelgium SA

[Nom, prénom]
Tréfondier

BBR BELGIQUE

Stéphane BENAYM
Ou

Camille de Limelette
Superficiaire

Acquéreur

[Nom, prénom]
[Qualité]