



Pierre-Paul vander BORGHT, Notaire
Société Civile sous forme de SPRL - RSC Bruxelles : 3502
Avenue Eugène Plasky, 38 à 1030 Bruxelles

VENTE d'APPARTEMENT

V.M.Rép. 00/379

L'AN DEUX MIL

Le vingt juillet.

A Schaerbeek, en l'étude.

Devant Nous, Maître Pierre-Paul vander BORGHT, notaire de résidence à Schaerbeek, et Maître Herwig VAN DE VELDE, notaire de résidence à Bruxelles, à l'intervention de Maître Philippe TILMANS, notaire de résidence à Wellin.

ONT COMPARU :

1.- La société anonyme **ESPACES PROMOTION**, dont le siège social est situé à Our, commune de Paliseul, la Besace 14, inscrite au registre de commerce de Neufchâteau sous le numéro 21.776, et immatriculée à la taxe sur la valeur ajoutée sous le numéro 439.986.258.

Constituée aux termes d'un acte reçu par le notaire Philippe Jentges, de résidence à Wavre, le vingt-deux février mil neuf cent nonante, publié par extrait à l'annexe au Moniteur belge du vingt-sept mars suivant sous le numéro 900327-255, et dont les statuts ont été modifiés pour la dernière fois suivant acte reçu par le notaire Philippe Tilmans, prénommé, le quatorze juin mil neuf cent nonante-sept, publié à ladite annexe du Moniteur belge du quinze juillet suivant sous le numéro 970715-525.

Ici représentée par Monsieur Louis-Marie Piron, domicilié et demeurant à Opont (commune de Paliseul), Fresne 3

Ayant tous pouvoirs pour représenter seul la société en qualité d'administrateur-délégué, conformément à l'article dix-huit des statuts, modifiés comme dit ci-avant.

Lequel Monsieur PIRON a déclaré subdéléguer ses pouvoirs aux fins des présentes, aux termes d'un acte reçu par le notaire Tilmans, soussigné, le dix-sept août mil neuf cent nonante-neuf, dont une expédition est resté annexée à un acte reçu par le notaire Pierre-Paul vander Borchht, soussigné, en date du vingt-sept avril dernier, en cours de transcription, au profit de Monsieur Jérôme SIMON, ingénieur civil, demeurant à Martelange, clos de la Hardt, 6.

De première part, ci-après dénommée "Le propriétaire".

179-43
Fern

premier... ROLI

1043 - 155
1005 h

2.- La société anonyme **THOMAS & PIRON**, ayant son siège social à 6852 OUR (Paliseul), La Besace, 14, constituée sous forme de société de personnes à responsabilité limitée par acte reçu par le notaire Jean-Michel Istace à Paliseul le dix février mil neuf cent septante-six, publié par extrait aux annexes du Moniteur Belge du trois mars mil neuf cent septante-six sous numéro 667-10.

Transformée en société anonyme par acte du notaire Philippe Tilmans, à Wellin, le trente et un mars mil neuf cent quatre-vingt-huit, publié aux annexes du Moniteur Belge du vingt-neuf avril mil neuf cent quatre-vingt-huit, sous numéro 880429-292.

Statuts modifiés en dernier lieu par acte reçu par le notaire Tilmans, prénommé, le trente mars mil neuf cent nonante-neuf, publié aux annexes du Moniteur Belge du premier mai suivant, sous le numéro 990501-392

Ici représentée par Monsieur Louis-Marie PIRON, prénommé.

Ayant tous pouvoirs pour représenter seul la société en qualité d'administrateur-délégué, conformément à l'article 20 des statuts, modifiés comme dit ci-avant.

α
Lequel Monsieur PIRON a déclaré subdéléguer ses pouvoirs aux fins des présentes, aux termes d'un acte reçu par le notaire Tilmans, soussigné, le dix-sept août mil neuf cent nonante-neuf, dont une expédition est annexée dans un acte reçu par Maître Pierre-Paul vander Borght, soussigné, le vingt-cinq août mil neuf cent nonante-neuf, transcrit au troisième bureau des hypothèques à Bruxelles, le sept septembre suivant, volume 13064 numéro 9, au profit de Monsieur **Jérôme SIMON**, prénommé.

De deuxième part, ci-après dénommée "l'entrepreneur" ou "le promoteur".

103
1185

3.- Madame **RONSEN Agnes Alphonse Lydia**, fonctionnaire à la Commission Européenne, née à Leuven, le six décembre mil neuf cent cinquante-deux, de nationalité belge, épouse de Monsieur **FREYTAG Heinz Ulrich**, employé, né à Vollmerdingsen (Allemagne), le sept décembre mil neuf cent cinquante, de nationalité allemande, domiciliée à 3010 Leuven, Wipstraat 19 mais demeurant à Saint Katharinen (République Fédérale d'Allemagne), Konrad Adenauer Strasse 20.

Epoux mariés sous le régime de la séparation de biens aux termes de leur contrat de mariage reçu par le notaire Franz Josef Dumoulin notaire à Bonn, le vingt-quatre avril mil neuf

cent septante-six, régime non modifié, ainsi déclaré.

De troisième part, ci-après dénommée "l'acquéreur".

Lesquels comparants nous ont requis d'acter la convention ci-après directement avenue entre eux.

Préalablement, il a été exposé:

1. La société anonyme ESPACES PROMOTION est propriétaire de quotités dans l'immeuble décrit ci-après :

COMMUNE D'EVERE (deuxième division)

Un terrain sis le long de la rue de Genève et de l'avenue du Fléau d'Armes, cadastré section C, numéros 3/H et 3/M pour une superficie d'après cadastre et mesurage d'un hectare seize ares nonante-sept dixmilliares.

ORIGINE DE PROPRIETE

La société ESPACES PROMOTION déclare être propriétaire du bien prédécrit, sous réserve de quotités vendues antérieurement, pour l'avoir acquis de la société anonyme FGM, ayant son siège social à Bruxelles, avenue de la Clairière 5, aux termes d'un acte de vente reçu le vingt-sept avril dernier par le notaire Pierre-Paul vander Borgh, soussigné à l'intervention du notaire Tilmans précité; la dite société ESPACES PROMOTION ayant fait l'acquisition en qualité de bénéficiaire de la cession d'option levée par la société THOMAS & PIRON.

La société FGM était propriétaire du bien prédécrit, pour l'avoir acquis de la société anonyme COPRIBEL, à Bruxelles, suivant acte reçu par le notaire Pierre-Paul Vander Borgh, à Schaerbeek, à l'intervention du notaire Pierre Van Den Eynde, à Saint-Josse-ten-Noode le dix-huit janvier il neuf cent nonante-six, transcrit au troisième bureau des Hypothèques à Bruxelles le seize février suivant, volume 11943, numéro 10.

La société COPRIBEL, préqualifiée, était propriétaire dudit bien pour l'avoir acquis de la société anonyme en liquidation SOLARIUM, ayant son siège à Bruxelles, aux termes d'un acte reçu par les notaires Jean-Luc Indeku et Yvan Delbecque, respectivement à Bruxelles et Woluwé-Saint-Lambert, le neuf octobre mil neuf cent nonante et un, transcrit au troisième bureau des Hypothèques à Bruxelles, le sept novembre suivant, volume 10805, numéro 14.

La société SOLARIUM en était elle-même propriétaire :

A) Partie pour lui avoir été apporté lors de sa constitution, par la société anonyme COMPAGNIE BRUXELLOISE D'ENTREPRISES ET DE TRAVAUX PUBLICS, à Bruxelles, aux termes d'un acte reçu par le notaire René Van Beneden, à Schaerbeek, le cinq mai mil neuf cent trente-quatre, transcrit au troisième bureau des Hypothèques à Bruxelles, le quinze mai suivant, volume 2294, numéro 16.

B) Partie, pour l'avoir acquis de la société anonyme IMMOBILIERE DU PRIMEROSE S.A., en abrégé « IPSA », à Schaerbeek, aux termes d'un acte de cession à titre d'échange reçu par les notaires Francis Louveaux, à Bruxelles, et Yvan Delbecque, à Woluwé-Saint-Lambert, le dix-neuf septembre mil neuf cent soixante-trois, transcrit au troisième bureau des Hypothèques à Bruxelles, le vingt-deux octobre suivant, volume 5718, numéro 2.

C) Partie pour l'avoir acquis de la société anonyme « IMMOBILIERE DU PRIMEROSE S.A. » à Schaerbeek, aux termes d'un acte de vente reçu par les notaires Louveaux et Delbecque, prénommés, le dix-neuf septembre mil neuf cent soixante-trois, transcrit au troisième bureau des Hypothèques à Bruxelles le vingt-trois octobre suivant, volume 5718, numéro 3.

2. ACTES DE BASE

1. - Il a été dressé en date du quatre juillet mil neuf cent nonante-sept, par le notaire Pierre-Paul vander BORGHT à Schaerbeek, à l'intervention du notaire Philippe TILMANS, à Wellin, un acte de base régissant le Clos de la Pastourelle. Cet acte a été transcrit au troisième bureau des Hypothèques à Bruxelles le cinq août suivant, volume 12.365, numéro 1.

Aux termes de cet acte de base, la société anonyme FGM a notamment renoncé au droit d'accession concernant ce terrain, au profit du promoteur.

2. - Il a été dressé en date du cinq mai mil neuf cent nonante-huit, par les mêmes notaires, l'acte de base régissant les immeubles à appartements à construire dans le Clos de la Pastourelle. Cet acte a été transcrit au troisième bureau des Hypothèques à Bruxelles le trois juillet suivant, volume 12.653, numéro 1.

3. - Il a été dressé en date du quatorze juillet mil neuf cent nonante-huit, par les mêmes notaires, l'acte de base modifiant l'acte de base du cinq mai précédent, régissant les immeubles à

appartements à construire dans le Clos de la Pastourelle. Cet acte a été transcrit au troisième bureau des Hypothèques à Bruxelles le vingt-trois juillet suivant, volume 12.672, numéro 2.

Ces actes contiennent notamment la description des biens ci-après, les statut immobilier et règlement de copropriété.

3. PERMIS DE LOTIR et D'URBANISME.

Le terrain, sur lequel est érigé le Clos de la Pastourelle fait l'objet :

- d'un permis de lotir délivré par le Collège des Bourgmestre et Echevins de la commune d'Evere le seize janvier mil neuf cent nonante-sept.
- d'un permis d'urbanisme pour la création et l'équipement d'une nouvelle voirie délivré par le dit Collège le vingt-cinq novembre mil neuf cent nonante-six.
- d'un permis d'urbanisme pour la construction de vingt-six maisons unifamiliales délivré par le dit Collège le dix mars mil neuf cent nonante-sept.
- d'un permis d'urbanisme pour la construction des immeubles à appartements A & B/C délivré par le dit Collège le treize octobre mil neuf cent nonante-sept.

4. CAHIER DES CHARGES

Le cahier des charges destiné à régir les présentes est annexé à l'acte de base du quatorze juillet mil neuf cent nonante-huit dont question ci-avant. L'acquéreur reconnaît en avoir reçu une copie. Ce cahier des charges constituera la référence des travaux de constructions dans la mesure où il n'y est pas dérogé aux présentes.

La société anonyme « THOMAS & PIRON » se réserve le droit, en cours d'exécution des travaux, d'apporter des modifications aux plans et au cahier des charges si des impératifs techniques se présentaient sous la condition que ces modifications ne nuisent en rien à la stabilité et à l'esthétique du bâtiment.

5. QUOTITES DE TERRAIN

A chaque acquéreur d'une partie privative, les quotités de terrain y afférentes lui sont vendues par le propriétaire du terrain, la société anonyme "ESPACES PROMOTION".

La société anonyme "ESPACES PROMOTION" n'intervient à l'acte notarié qu'en vue de céder les quotités de terrain dont elle est propriétaire.

Elle n'intervient en aucune manière dans les constructions; ni dans l'application de la loi Breyné ni dans la garantie décennale de manière telle que tous contacts futurs concernant la construction sont à prendre avec la société "THOMAS & PIRON" qui s'engage à construire le bâtiment, facturera les tranches d'avancement des travaux et assurera seule la responsabilité de la garantie décennale et les obligations relatives à la loi Breyné.

CECI EXPOSE, il a été convenu :

VENTE

La S.A. ESPACES PROMOTION et la S.A. THOMAS & PIRON déclarent vendre à l'acquéreur soussigné d'autre part, qui accepte pour son compte propre, sous les garanties ordinaires et de droit, pour quitte et libre de toutes dettes et inscriptions hypothécaires ou privilégiées généralement quelconques, les biens ci-après décrits :

Commune d'Evere, deuxième division :

Dans le complexe immobilier dénommé « Clos de la Pastourelle » sis entre l'avenue du Fléau d'Armes et la rue de Genève, cadastré section C, sous les numéros 3/H et 3/M, pour une contenance de un hectare seize ares nonante-sept dixmilliares, comprenant notamment des immeubles à appartements dénommés Bloc A, Blocs B & C, les biens ci-après décrits.

Observation :

Au bloc A, sont rattachés mille soixante et un / dix millièmes (1.061/10.000^{èmes}) des parties communes définies à l'acte de base du Clos de la Pastourelle dressé le quatre juillet mil neuf cent nonante-sept.

Aux blocs B & C, sont rattachés deux mille cinq cent seize / dix millièmes (2.516/10.000^{èmes}) des parties communes définies à l'acte de base du Clos de la Pastourelle dressé le quatre juillet mil neuf cent nonante-sept.

A chaque entité privative est rattachée une fraction des quotités attribuées au bloc concerné déterminée proportionnellement

aux quotités attribuées à l'entité privative dans le dit bloc.

DANS LE BLOC C

- AU NIVEAU DU PREMIER ETAGE :

* **UN APPARTEMENT**, numéroté C1.01, (arrière gauche) et comprenant :

a) **en propriété privative et exclusive** :

- Hall de jour, w-c, cuisine, salon avec balcon, une chambre avec salle de bains.

b) **en copropriété et indivision forcée** :

- cent dix-sept / dix-millièmes ($117/10.000^{\text{èmes}}$) indivis des parties communes dont le terrain.

- AU NIVEAU DU SOUS-SOL :

* **UNE CAVE** numéro 22 B/C comprenant :

a) **en propriété privative et exclusive** :

- Le local proprement dit, avec sa porte.

b) **en copropriété et indivision forcée** :

- Neuf/dix-millièmes ($9/10.000^{\text{èmes}}$) indivis des parties communes dont le terrain.

* **UN EMPLACEMENT DE PARKING**, numéroté P 76 B/C comprenant :

a) **en propriété privative et exclusive** :

- L'emplacement de parking proprement dit.

b) **en copropriété et indivision forcée** :

- vingt-trois/dix-millièmes ($23/10.000^{\text{èmes}}$) indivis des parties communes dont le terrain.

Soit ensemble cent quarante-neuf / dixmillièmes ($149/10.000^{\text{èmes}}$)

(Ainsi que les mêmes quotités dans les deux mille cinq cent seize / dix millièmes ($2.516/10.000^{\text{èmes}}$) des parties communes dont question ci-dessus)

CONDITIONS DE LA VENTE

LOI BREYNE

Les dispositions de la loi du neuf juillet mil neuf cent septante et un, réglementant la construction d'habitations et la vente d'habitations à construire ou en voie de construction, de ses arrêtés d'exécution et de toute autre loi postérieure modificative ou interprétative, réglementant la même matière, notamment la loi du trois mai mil neuf cent nonante-trois, même non expressément mentionnées aux présentes, s'appliquent à la présente vente.

Conformément à l'article 7 de la loi Breyne, 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 est repris intégralement ci-après.

En particulier, les articles 7 et 12 actuels de ladite loi sont ici rappelés :

Article 7 : " Les conventions visées à l'article 1er de la présente loi, ainsi que les promesses de pareilles conventions, doivent :

- a) mentionner l'identité du propriétaire du terrain et des constructions existantes.*
- b) mentionner la date de la délivrance du permis de bâtir / d'urbanisme et les conditions de ce permis, ou la convention concernant la condition suspensive de l'obtention d'un permis de bâtir / d'urbanisme; dans ce dernier cas, le demandeur du permis de bâtir / d'urbanisme doit s'engager à remettre à son cocontractant, dans le mois de la réception de la notification de la décision concernant la demande dudit permis de bâtir / d'urbanisme, 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 dater de la conclusion de*

la convention.

- c) contenir la description précise des parties privatives et des parties communes qui font l'objet de la convention.
- d) comporter en annexes, les plans précis et cahier des charges détaillés des travaux sur lesquels porte la convention. Ces documents indiquent explicitement la manière dont 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 mentionné 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 du logement et joindre en annexe du contrat les conditions de bases y afférentes.
- f) déterminer la date du début des travaux, le délai d'exécution ou de livraison et les dommages-intérêts pour retard d'exécution ou de livraison ; ces dommages-intérêts doivent correspondre au moins à un loyer normal du bien achevé auquel se rapporte le contrat.
- g) indiquer le mode de réception.
- h) contenir l'affirmation des parties qu'elles ont depuis quinze jours, connaissance des données et documents mentionnés dans le présent article. La convention mentionne en tout cas dans un alinéa distinct et en caractère différent 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 article 7 et 12 ou des dispositions

prises en vertu de ces articles, dont le texte doit être repris intégralement dans le contrat.

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

Article 12 : " Lorsque le vendeur ou l'entrepreneur répond, relativement à la nature et à l'importance des travaux dont il est chargé, aux conditions de la loi du 20 mars 1991 organisant l'agrément des entrepreneurs, il est tenu de constituer un cautionnement dont le montant ainsi que les modalités de dépôt et de libération sont déterminées par le Roi.

" Lorsque le vendeur ou l'entrepreneur ne répond pas aux conditions de la loi du 20 mars 1991, tel qu'il est précisé à l'alinéa précédent, il est tenu de garantir l'achèvement de la maison ou de l'appartement, ou le cas échéant de la transformation ou de l'agrandissement, ou le remboursement des sommes versées en cas de résolution du contrat à défaut d'achèvement.

" Le Roi détermine la nature et les conditions de cette garantie ainsi que les modalités d'information de l'acquéreur ou du maître de l'ouvrage. Ceux-ci ont sur cette garantie un privilège qui prend rang immédiatement après le privilège prévu à l'article 27,5° de la loi hypothécaire.

Arrêté Royal du vingt-et-un octobre mil neuf cent septante et un

Article 3. - Le montant du cautionnement visé à l'article 12, alinéa 1er, de la même loi est égal à 5 % du prix du bâtiment, arrondi le cas échéant au millier de francs supérieur.

- Le cautionnement est constitué auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations, soit en numéraire, soit en fonds publics, soit sous forme de cautionnement collectif conformément à l'arrêté royal du 11 mars 1926 autorisant les entrepreneurs, les concessionnaires et les adjudicataires des travaux d'utilité publique à user, par l'intermédiaire des sociétés agréées à cette fin, d'une garantie solidaire et collective, soit sous forme de cautionnement global, conformément à l'arrêté ministériel du 23 janvier 1937 relatif au cautionnement global.

- Dans les trente jours à dater de la convention, le vendeur ou

l'entrepreneur justifie auprès de l'acheteur ou du maître de l'ouvrage de la constitution dudit cautionnement en produisant l'avis signé par la Caisse de Dépôts et Consignation.

- Lorsque la convention est conclue sous une condition suspensive, le délai de trente jours court à partir du jour où le vendeur ou l'entrepreneur a connaissance de la réalisation de cette condition.

- En cas de retard dans l'exécution ou en cas d'inexécution totale ou partielle de la convention, imputable au vendeur ou à l'entrepreneur, l'acheteur ou le maître de l'ouvrage peut prélever sur le montant du cautionnement, les sommes dues pour le préjudice subi.

- Le cautionnement est libéré par moitiés, la première à la réception provisoire, la seconde à la réception définitive, selon les modalités fixées à l'alinéa suivant :

- Dans les quinze jours de la demande qui lui en est faite par le vendeur ou l'entrepreneur, et sans préjudice de l'alinéa 4 du présent article, l'acheteur ou le maître de l'ouvrage donne mainlevée à la Caisse des Dépôts et Consignations pour la première ou la seconde moitié du cautionnement, selon le cas. A l'expiration de ce délai de quinze jours, le vendeur ou l'entrepreneur a droit, à titre d'indemnité due par l'acheteur ou le maître de l'ouvrage, à un intérêt, au taux légal, sur le montant du cautionnement dont il n'a pas été donné mainlevée. »

Article 4. - 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, 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.

- 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.

En exécution de ces dispositions, il est précisé ce qui suit :

ACTES DE BASE

Comme dit ci-dessus, l'acte de base du Clos de la Pastourelle a été dressé par le notaire Pierre-Paul vander Borgh à l'intervention du notaire Philippe Tilmans en date du quatre juillet mil neuf cent nonante-sept. L'acte de base de la « Résidence La Pastourelle - blocs B & C » a été reçu par les dits notaires en date du cinq mai mil neuf cent nonante-huit ; il a été modifié par lesdits notaires en date du quatorze juillet mil neuf cent nonante-huit.

Ces actes constituent les statuts des biens qui sont placés sous le régime de la copropriété et de l'indivision forcée.

La présente vente est soumise aux clauses et conditions reprises dans ces actes de base et acte de base modificatif lesquelles sont censées être ici reproduites.

L'acquéreur déclare en avoir connaissance pour avoir reçu une copie de ces actes, avec les annexes, dans le respect des délais légaux.

Les parties reconnaissent valeur authentique et force exécutoire aux dits actes qui ont été commentés par le notaire soussigné.

L'acquéreur, ses héritiers et ayants droit devront se conformer à toutes les clauses et conditions de ces actes. Ils seront subrogés dans tous les droits et obligations des propriétaire et promoteur résultant de ces actes, sans intervention ni recours contre eux.

Tous les actes translatifs ou déclaratifs de propriété et de jouissance, y compris les baux ayant pour objet le bien vendu devront contenir mention expresse que le nouvel intéressé a parfaite connaissance des actes de base de l'immeuble et qu'il s'oblige à s'y soumettre tant pour lui-même que pour ses héritiers et ses

successeurs à tous titres.

AIDES PUBLIQUES REGIONALES

L'acquéreur reconnaît être au courant que des aides publiques régionales au logement existent et que les renseignements peuvent être pris auprès de l'Administration du Logement de la Région Bruxelloise. Les conditions générales sont annexées à l'acte de base.

DELAI D'EXECUTION ET INDEMNITE DE RETARD

Les travaux ont été entamés le premier juin mil neuf cent nonante-huit.

Le délai d'exécution des parties privatives mettant celles-ci en état d'être reçues provisoirement ainsi que les parties communes assurant l'habitabilité normale de ces parties privatives est de quatre cent soixante jours ouvrables à compter de la date ci-dessus.

Nonobstant ce qui a été précisé ci-avant il a été convenu entre parties que l'appartement prédécrit devra être livré, dans un état d'habitabilité normale, pour le trente octobre deux mil.

En cas de retard d'exécution ou de livraison imputable au promoteur, des travaux visés ci-avant, celui-ci devra payer à l'acquéreur, une indemnité correspondant au loyer normal du bien achevé auquel se rapporte le contrat.

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

Si l'acquéreur commande des travaux supplémentaires en cours d'exécution du contrat, le promoteur se réserve le droit d'exiger une prorogation du délai initialement prévu.

Sont à considérer comme jours ouvrables **tous les jours**, sauf les samedis, dimanches et jours fériés, ainsi que les jours d'intempéries, les vacances annuelles et les jours de repos compensatoires.

Il est renvoyé à l'acte de base pour le surplus.

RECEPTION PROVISOIRE ET DEFINITIVE DES PARTIES COMMUNES ET DES PARTIES PRIVATIVES.

Les parties déclarent s'en référer purement et simplement aux stipulations légales et celles de l'acte de base jugées suffisamment explicites à cet égard.

A ce sujet, l'acquéreur déclare être parfaitement informé et dispense le notaire instrumentant de reproduire les stipulations reprises à l'acte de base.

L'acquéreur déclare bien savoir que s'il occupe ou utilise le bien avant la réception provisoire, il est présumé avoir accepté tacitement cette réception provisoire : la prise de possession vaut réception provisoire.

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

CAUTIONNEMENT

THOMAS & PIRON déclare répondre relativement à la nature et à l'importance des travaux dont elle est chargée, aux conditions légales en matière d'agrément des entrepreneurs.

Cette société est enregistrée sous le numéro 415.776.939 - 111113.

Elle est en outre agréée en classe D huit comme il en a été justifié au notaire instrumentant (Décision ministérielle du dix-neuf janvier mil neuf cent nonante-six).

Conformément aux dispositions de la loi du neuf juillet mil neuf cent septante et un et de ses arrêtés d'application, elle a constitué un cautionnement d'un montant égal à cinq pour cent du montant des constructions vendues - soit cent cinquante-quatre mille cent quatorze (154.114,-) francs - auprès du Crédit Communal (actuellement Dexia), comme en fait foi l'attestation remise par ladite banque, dont original remis à l'acquéreur.

Ce cautionnement sera libéré conformément à la loi Breyne

lors des réceptions provisoire et définitive.

L'acquéreur accepte expressément que ce cautionnement soit constitué auprès du Crédit Communal (actuellement Dexia), dans les termes de l'attestation remise par la dite banque.

INFORMATION DE L'ACQUEREUR

Le notaire instrumentant déclare que l'acquéreur a été mis en possession de toutes les données et tous les documents mentionnés ci-avant, tels qu'ils sont repris dans le texte légal, dans les conditions prévues par celui-ci, ce que l'acquéreur reconnaît.

TRANSFERT DE PROPRIETE

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 et à l'immeuble en construction, le transfert des risques visés par les articles 1788 et 1789 du code civil ne s'opérant toutefois qu'à la réception provisoire des travaux.

JOUISSANCE - IMPOTS

L'acquéreur aura la jouissance des biens vendus par la prise de possession réelle à dater de la réception provisoire. Il supportera les impôts et taxes ainsi que sa quote-part dans les charges communes à dater de la réception provisoire.

RESPONSABILITE - GARANTIE

Le promoteur est solidairement responsable avec l'architecte et les entrepreneurs des vices dont ceux-ci répondent en vertu des articles 1792 et 2270 du code civil.

La garantie due par le promoteur en vertu de l'alinéa qui précède bénéficie aux propriétaires successifs de l'entité privative. L'action ne peut néanmoins être exercée que contre le promoteur aux présentes.

ETAT DU BIEN - CONTENANCE - SERVITUDES

Les biens sont transférés dans leur état futur d'achèvement; THOMAS & PIRON s'engage à les délivrer conformément aux plans, description de travaux et matériaux décrits et annexés à l'acte de base du quatorze juillet mil neuf cent nonante-huit.

Toute différence dans la superficie des entités privatives vendues ou dans la contenance du terrain, même excédant un vingtième ne donne pas lieu à révision du prix ni à la résiliation de la convention.

Les biens sont transférés avec toutes les servitudes pouvant les avantager ou les grever. Il est renvoyé à ce sujet aux stipulations des actes de base.

ASSURANCE

L'acquéreur sera tenu de respecter la police d'assurance souscrite collectivement pour la sauvegarde des constructions vendues; il devra en payer sa quote-part dans les primes à compter de la date de réception provisoire.

URBANISME

Ordonnance organique de la planification et de l'urbanisme en date du vingt-neuf août mil neuf cent nonante et un pour la région de Bruxelles-Capitale

Le bien vendu étant situé dans la région de Bruxelles-Capitale, il est soumis à l'ordonnance organique de la planification et de l'urbanisme.

La partie acquéreuse reconnaît avoir été informée qu'en vertu de cette ordonnance tout changement d'affectation et tout particulièrement, l'affectation en bureaux de tout ou partie du bien, nécessite un permis d'urbanisme.

La partie acquéreuse reconnaît avoir reçu du notaire vander Borgh t copie des renseignements urbanistiques que celui-ci a reçu le dix-neuf novembre mil neuf cent nonante-huit.

Le bien se situe en zone d'habitation au plan de secteur et en zone d'habitation à prédominance résidentielle au projet de plan régional d'affectation du sol (projet de PRAS).

La partie acquéreuse déclare faire son affaire personnelle de l'obtention des permis d'urbanisme, le cas échéant, nécessaires pour pouvoir réaliser une autre affectation que celle prévue par le permis ci-

avant, sans qu'un refus éventuel d'autorisation d'affectation puisse remettre la présente vente en question, la vente étant définitive.

A l'exception des permis d'urbanisme dont il a été question à l'exposé préalable du présent acte, la partie venderesse déclare que le bien, objet des présentes, n'a pas fait l'objet d'un permis d'urbanisme ou d'un certificat d'urbanisme laissant prévoir qu'un pareil permis pourrait être obtenu et qu'il n'est pris aucun engagement quant à la possibilité d'effectuer sur le bien aucun des actes et travaux visés à l'article 84, paragraphe 1, de l'Ordonnance. Par conséquent, aucun des actes et travaux dont question ne peut être effectué sur le bien, objet de l'acte, tant que le permis d'urbanisme n'a pas été obtenu.

Ordonnance du quinze juillet mil neuf cent nonante-trois

L'attention de la partie acquéreuse est attirée sur les dispositions de l'ordonnance du quinze juillet mil neuf cent nonante-trois, soumettant désormais la location de logements meublés dans la région de Bruxelles-Capitale à l'obtention d'un permis préalable.

PRIX

La présente vente est consentie et acceptée pour le prix global hors Taxe sur la Valeur Ajoutée de TROIS MILLIONS SIX CENT QUINZE MILLE HUIT CENT SEPTANTE-CINQ (3.615.875,-) francs.

Ce prix s'établit comme suit :

a) Pour les quotités de terrain vendues : CINQ CENT TRENTE-TROIS MILLE CINQ CENT QUATRE-VINGT-QUATRE (533.584,-) francs ;

b) Pour la quote-part dans les infrastructures de l'ensemble du complexe immobilier « Clos de la Pastourelle » et pour les constructions présentement acquises : TROIS MILLIONS QUATRE-VINGT-DEUX MILLE DEUX CENT NONANTE-UN (3.082.291,-) francs.

Ce prix englobe tous les travaux nécessaires à l'habitabilité normale comme décrit au cahier des charges.

A la date de la signature des présentes, la construction a atteint le stade d'avancement suivant : encastrément électricité, sanitaire et plafonnage.

Ainsi qu'il résulte de l'attestation délivrée par l'architecte, qui restera ci-annexée.

Le prix de vente n'est pas sujet à révision.

Ce dernier prix est stipulé payable et exigible de la manière suivante, ce à quoi l'acquéreur s'engage expressément.

L'acquéreur s'engage également avec ses ayants droit et ayants causes à tous titres, solidairement et indivisiblement entre eux, à remplir aux échéances ci-après décrites, toutes les obligations de paiement résultant des présentes.

MODALITES DE PAIEMENT

a) L'acquéreur règle, à la signature des présentes, le prix des quotités de terrain soit CINQ CENT TRENTE-TROIS MILLE CINQ CENT QUATRE-VINGT-QUATRE (533.584,-) francs en un chèque tiré sur le compte n° 730-0004421-52.

Dont quittance sous réserve d'encaissement.

En ce qui concerne les constructions, la partie acquéreuse a déjà payé antérieurement aux présentes, à titre d'acompte, la somme de QUATRE-VINGT-DEUX MILLE SIX CENT QUARANTE-CINQ (82.645,-) francs outre la taxe sur la valeur ajoutée.

Elle verse, ce jour, la somme de DEUX MILLIONS SEPTANTE-QUATRE MILLE NEUF CENT SOIXANTE ET UN (2.074.961,-) francs outre la taxe sur la valeur ajoutée au moyen du même chèque que ci-dessus, également d'un plus grand import.

b) Le solde, dû à la société "THOMAS & PIRON", à majorer de la taxe sur la valeur ajoutée, s'élève à NEUF CENT VINGT-QUATRE MILLE SIX CENT QUATRE-VINGT-CINQ (924.685,-) francs.

Il est payable par tranche, au fur et à mesure de l'avancement de la construction selon le plan de paiement suivant, les pourcentages indiqués étant des maxima s'appliquant à la valeur totale hors taxe des constructions vendues :

TABEAU DES TRANCHES

1. Acompte : QUATRE-VINGT-DEUX MILLE SIX CENT QUARANTE-CINQ (82.645,-) francs ;
2. Fondations : TROIS CENT SEPTANTE-NEUF MILLE SIX CENT NONANTE-NEUF (379.699,-) francs ;

3. Dalle sur sous-sol : TROIS CENT HUIT MILLE DEUX CENT VINGT-NEUF (308.229,-) francs ;
4. Dalle sur rez-de-chaussée : TROIS CENT HUIT MILLE DEUX CENT VINGT-NEUF (308.229,-) francs ;
5. Dalle sur premier étage : TROIS CENT HUIT MILLE DEUX CENT VINGT-NEUF (308.229,-) francs ;
6. Dalle sur deuxième étage : CENT CINQUANTE-QUATRE MILLE CENT QUINZE (154.115,-) francs ;
7. Fin de gros œuvre : CENT CINQUANTE-QUATRE MILLE CENT QUINZE (154.115,-) francs ;
8. Charpente et toiture : CENT CINQUANTE-QUATRE MILLE CENT QUINZE (154.115,-) francs ;
9. Menuiseries extérieures : CENT CINQUANTE-QUATRE MILLE CENT QUINZE (154.115,-) francs ;
10. Encastrement électricité, sanitaire et plafonnage : CENT CINQUANTE-QUATRE MILLE CENT QUINZE (154.115,-) francs ;
11. Encastrement chauffage et chapes : CENT CINQUANTE-QUATRE MILLE CENT QUINZE (154.115,-) francs ;
12. Carrelage : CENT CINQUANTE-QUATRE MILLE CENT QUINZE (154.115,-) francs ;
13. Finitions électricité / sanitaire / chauffage : CENT CINQUANTE-QUATRE MILLE CENT QUINZE (154.115,-) francs ;
14. Menuiseries intérieures et peintures : CENT CINQUANTE-QUATRE MILLE CENT QUINZE (154.115,-) francs ;
15. Abords : CENT CINQUANTE-QUATRE MILLE CENT QUINZE (154.115,-) francs ;
16. A la remise des clefs : le solde, soit CENT CINQUANTE-QUATRE MILLE CENT DIX (154.110,-) francs ;

Total : TROIS MILLIONS QUATRE-VINGT-DEUX MILLE DEUX CENT NONANTE ET UN (3.082.291,-) francs.

A défaut par l'acquéreur d'honorer les tranches de paiement prévues dans l'acte (plus taxe sur la valeur ajoutée) dans les vingt jours ouvrables de la demande de paiement, le promoteur se réserve le droit, sur simple avis adressé aux acquéreurs par lettre recommandée, d'arrêter les travaux dans leurs parties privatives et de prendre toutes mesures conservatoires utiles, aux frais des acquéreurs et sans préjudice à tous droits ainsi qu'à toutes actions.

Payable au siège social du promoteur, toute facture exigible et

dont le montant n'est pas réglé à l'échéance, sera majorée d'une indemnité forfaitaire et irréductible égale à quinze pour cent du montant dû.


Ces suppléments (plus taxe sur la valeur ajoutée) seront payables en même temps que ladite tranche de construction.

FRAIS

- Tous les frais, droits et honoraires résultant du présent acte sont à charge de l'acquéreur.

- L'acquéreur supportera une quote-part des frais de l'acte de base fixée à cent vingt-cinq francs par dix millième.

DISPENSE D'INSCRIPTION D'OFFICE

 Monsieur le Conservateur des Hypothèques est dispensé de prendre inscription d'office en vertu des présentes, sous réserve, pour la société venderesse, de prendre inscription conventionnelle qui n'aurait rang qu'à sa date.

L'acquéreur déclare constituer pour ses mandataires,

-Mademoiselle Martine PEKEL, demeurant à Wellin

-Monsieur Félix BAQUET, demeurant à Lavaux-Sainte-Anne / Rochefort,

avec pouvoir d'agir séparément et faculté de substitution, afin de, pour lui et en son nom, même post mortem, prendre une inscription hypothécaire sur le bien présentement acquis au profit du promoteur, pour le cas où le solde du prix ne serait pas entièrement payé dans les délais convenus, et pour sûreté des sommes encore dues, augmentées de trois années d'intérêts garantis par la loi et de dix pour cent pour accessoires et frais d'exécution.

A cette fin, le mandataire pourra signer tous actes, élire domicile, subroger et, en général, faire tout le nécessaire pour l'exécution du mandat.

PROCURATION

L'acquéreur déclare constituer pour ses mandataires, avec pouvoir d'agir séparément et faculté de substitution :

/ Rochefort,

-Monsieur Vincent MISONNE, demeurant à Ixelles,
Aux fins de :

- après que l'acquéreur en ait été averti au moins trente jours à l'avance, par écrit et après approbation de l'acquéreur sur un projet d'acte signer tous actes modificatifs et/ou rectificatifs des actes de base ainsi que des règlements de copropriété ou d'ordre intérieur relatifs à l'immeuble dont font partie les parties vendues;
- consentir tout bail emphytéotique à toute société distributrice, notamment d'électricité, en vue de l'installation de toute cabine d'alimentation et de toute installation permettant d'alimenter normalement la résidence « LA PASTOURELLE ».
- dans ce contexte, dispenser le Conservateur des hypothèques de prendre inscription d'office, substituer, élire domicile et faire tout ce qui sera nécessaire ou utile en vue des opérations envisagées.

DEFENSE D'ALIENER ET D'HYPOTHEQUER

L'acquéreur s'interdit d'aliéner le bien acquis par lui par acte entre vifs, sauf accord écrit du promoteur, avant le paiement total du prix de vente. Cet accord sera également nécessaire, sous peine de non-opposabilité au promoteur, pour tous contrats de location promesses de location ou tous autres droits d'usage.

L'acquéreur s'interdit également d'hypothéquer le bien présentement acquis, sauf accord écrit du promoteur, avant le paiement total du prix de vente. Si l'acquéreur désire hypothéquer sa propriété en garantie d'un financement destiné au paiement du prix d'achat, le produit de ce financement devra être versé directement au promoteur et le bailleur de fonds devra s'obliger à ce paiement direct, dans les délais convenus entre parties. La demande à cette fin doit mentionner le montant du financement et les époques de mise à disposition des capitaux.

Tout acte contraire à ces dispositions est considéré comme agrégation du bien vendu et oblige l'acquéreur à payer au promoteur le solde du prix des constructions, augmenté de la Taxe sur la valeur Ajoutée, endéans les huit jours, sans préjudice aux dispositions impératives de la loi Breyne.

Les dispositions qui précèdent sont essentielles et sine qua non pour la présente vente. Le non-respect autorise le promoteur à demander la résiliation de la vente.

CLAUSE FISCALE

Le notaire instrumentant donne lecture aux parties :

1. de l'article 203 du Code des droits de l'enregistrement.
2. de l'article 159/8 du même code, les parties déclarant, en vue de l'exemption du droit d'enregistrement proportionnel prévu à cet article :
 - a) que la vente des constructions décrites au présent acte est soumise au régime de la taxe sur la valeur ajoutée.
 - b) que la société « THOMAS & PIRON » est assujettie à cette dernière taxe sous le numéro 415.776.939.
 - c) que la valeur des quotités de terrain vendues est estimée propriétaire fisco à CINQ CENT TRENTE-TROIS CINQ CENT QUATRE-VINGT-QUATRE (533.584,-) francs :
 - d) que l'acquéreur supporte en sus du prix du terrain, une quote-part dans les frais de l'acte de base fixée forfaitairement à cent vingt-cinq francs par dix millièmes.
 - e) que la valeur des constructions soumise à la taxe sur la valeur ajoutée est de TROIS MILLIONS QUATRE-VINGT-DEUX MILLE DEUX CENT NONANTE ET UN MILLE (3.082.291,-) francs.
 - f) que le revenu cadastral des parties privatives du nouvel immeuble n'a pas encore fixé et que le premier enrôlement au précompte immobilier n'a pas encore eu lieu.
 - g) que la société « THOMAS & PIRON », propriétaire des constructions vendues, a fait édifier lesdites constructions en vertu d'une autorisation de bâtir à elle conférée.
 - h) que cette dernière société est tenue de déposer ses déclarations périodiques en vue de la perception de la taxe sur la valeur ajoutée au bureau de contrôle de Saint-Hubert, la perception étant assurée par le bureau de recette de Marche en Famenne.

3. Des articles 62 et 73 du Code de la taxe sur la valeur ajoutée relativement à la qualité d'assujettie de la société venderesse, la société "THOMAS & PIRON" et la société "ESPACES PROMOTION" ont déclaré être assujetties à ladite taxe comme dit avant.

Le notaire instrumentant déclare avoir accompli, à l'encontre de la société venderesse, les formalités légales imposées par le code.

En outre, le notaire instrumentant atteste que le paiement qu'il a personnellement constaté a été effectué au moyen de chèque tiré sur le compte n°

personnellement constaté a été effectué au moyen de chèque tiré sur le compte n° 730.0004421-52.

CERTIFICAT D'IDENTITE

Le notaire instrumentant certifie l'exactitude des noms, prénoms, lieux et dates de naissance de l'acquéreur au vu des pièces requises par la loi.

ELECTION DE DOMICILE

Les parties font élection de domicile en leurs domicile et sièges sociaux respectifs.

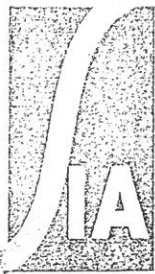
DONT ACTE

Fait et passé à Schaerbeek, en l'étude du notaire vander BORGHT.

Lecture intégrale et commentée faite, les parties, agissant comme il est dit, ont signé avec Nous, Notaires. La minute des présentes reste entre les mains du Notaire vander BORGHT.

Suivent les signatures.

Cette pièce a été
" Enregistrée, huit rôle(s), deux renvoi(s)
au 1^{er} bureau de l'Enregistrement de Woluwé,
le 27 juillet 2000 vol. 6
fol. 352 case 13
Reçu, soixante-neuf mille huit-cent-
sept francs (69.027 F)
Le Reçuveur, (s)



SOCIÉTÉ INTERNATIONALE
ARCHITECTURE S.A.

J.P. MENTEN
J. FIEVEZ
G. BERANGER

Dinant, le 16 juin 2000

Concerne: Construction d'un immeuble à appartements sis à :
Evère
Résidence « La Pastourelle »

ATTESTATION

Je soussigné, Menten Jean-Paul, Ingénieur Civil Architecte, inscrit à l'ordre des Architectes de la Province de Namur, atteste par la présente que le logement C101 de l'immeuble susvisé est à ce jour, au stade suivant :

- encastrements élect/ sanitaire et plafonnage

Cette pièce a été

" Enregistrée, un rôle(s), sans renvoi(s)
au 1^{er} bureau de l'Enregistrement de Woluwé,
le 27 juillet 2000 vol. 5
fol. 61 case 21
Reçu mille francs (1.000 F)

Le Receveur, (s)

Jean-Paul MENTEN
Ingénieur Civil Architecte

GRAND DUCHE DE LUXEMBOURG
SIEGE SOCIAL: rue du GOLF, 94 - L 1638 SENNINGERBERG
RC LUXEMBOURG: B 52.229
TELEPHONE: 34 72 40
MATRICULES: 1995-2211-172/LU116464079
COMPTE: 30-719787-81

BELGIQUE
SIEGE ADMINISTRATIF: rue BOIS L'EVEQUE, 26 - B 5300 ANDENNE
RC NAMUR T/463 - TVA: BE 456.139.134
TELEPHONE: 081/58 24 13
FAX: 081/58 24 73
COMPTE: 250-0039636-48

