

Ci-après désignés par les mots "L'ACQUEREUR"

Lesquels ont requis le notaire soussigné de dresser en la forme authentique la convention suivante :

Le vendeur déclare, par les présentes, vendre sous toutes les garanties légales, pour quitte et libre de toutes dettes, charges ou inscriptions de privilèges ou d'hypothèques, cas d'éviction et autres empêchements généralement quelconques à l'acquéreur ici présent et qui accepte le bien ci-après décrit :

VILLE DE MONS (Première division - ex MONS)

Dans un immeuble à appartements multiples à ériger, dénommé _____, l'ensemble situé rue de _____ où l'immeuble sera côté sous le numéro de police 23-29, cadastré ou l'ayant été section H numéros 679/K et 681/A pour une contenance totale de quatre ares quarante-deux centiares :

* L'APPARTEMENT portant le numéro 2, situé au rez-de-chaussée, à droite, de l'immeuble lorsqu'on le regarde depuis la _____, comprenant :

- en propriété privative et exclusive : un hall d'entrée avec coin vestiaire, un séjour, une cuisine, une buanderie, une salle de bains avec W.C., deux chambres ainsi que la jouissance exclusive de la terrasse, d'une

- en copropriété et indivision forcée : cinq cent dix-neuf/dix-millièmes (519/10.000ièmes) indivis dans les parties communes en ce compris le terrain.

*contenance
proximative de
quatre centiares,
conformément
au plan
établi par Monsieur
Dany Gicart,
architecte, et Reus
en date du
vingt-trois
novembre deux
mil quatre, lequel
se trouve ci-joint.*

[Handwritten signatures]

J585962



[Handwritten signature]

Tels que ces biens sont plus définis à l'acte de base et aux plans y annexés, reçu par le notaire Jean-Pierre LERICHE à Lens, le trois avril deux mil trois, transcrit au premier bureau des hypothèques à Mons le vingt-six juin suivant, sous le numéro 40-T-26/06/2003-005605 ainsi qu'à l'acte de base modificatif reçu par le même notaire LERICHE, soussigné, le cinq novembre deux mil quatre, en cours de transcription au premier bureau des hypothèques de Mons

La construction sera exécutée conformément aux plans et cahier des charges établis par le Cabinet d'Architecture "D.GICART-J.RENAUD & Associés", ayant son siège à Mons, rue Pécher, 28, dont l'acquéreur déclare en avoir parfaite connaissance pour en avoir reçu antérieurement aux présentes, une copie, DONT DECHARGE.

ORIGINE DE PROPRIETE

CONDITIONS DE VENTE

PROPRIETE - JOUISSANCE

Le transfert de propriété des quotités dans le terrain à lieu ce jour.

Sous réserve de paiement par l'acquéreur des factures lui adressées et non valablement contestées, l'acquéreur sera propriétaire des constructions 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 du bien.

L'occupation et la remise des clés ne pourront jamais être autorisés qu'après paiement intégral du prix de vente, tant en principal qu'en suppléments et accessoires.

L'acquéreur aura la jouissance des lieux par la prise de possession réelle.

IMPOTS

L'acquéreur supportera les taxes, impôts, charges et caetera, à partir de la réception provisoire.

SUPERFICIE

La vente est faite sans garantie de la contenance susindiquée, la différence en plus ou en moins, fût-elle supérieure à un/vingtième, devant faire profit ou perte pour l'acquéreur, sans recours contre le vendeur ni indemnités.

Les indications cadastrales sont mentionnées au présent acte à titre de simple renseignement.

ETAT - SERVITUDES

L'immeuble est vendu et devra être délivré dans l'état repris aux plans et cahier des charges sauf dérogation résultant des conventions éventuellement à intervenir entre parties ultérieurement.

J585961



[Handwritten signatures and notes]

L'acquéreur prendra le bien vendu dans son état d'achèvement, tel qu'il se poursuit et se comporte, sous les garanties ordinaires de droit et avec toutes les servitudes actives et passives, apparentes et occultes, continues et discontinues dont il pourrait être avantagé ou grevé, sauf pour l'acquéreur à faire valoir les unes à son profit et à se défendre des autres, mais le tout à ses frais, risques et périls, sans intervention du vendeur ni recours contre lui, et sans que la présente clause puisse conférer à qui que ce soit plus de droits qu'il n'en aurait en vertu de titres réguliers et non prescrits.

Cette stipulation n'est pas une clause de style, mais une condition formelle de la présente vente.

A cet égard, le vendeur déclare qu'il n'a personnellement conféré aucune servitude sur l'immeuble vendu et qu'à sa connaissance il n'en existe pas.

ASSURANCES - CONTRATS

A partir de la réception provisoire du bien, l'acquéreur fera son affaire personnelle de l'assurance du bien contre l'incendie et autres risques.

Egalement à partir de cette date, l'acquéreur devra continuer en lieu et place du vendeur tous abandonnements (redevances garanties et consommations) aux eau, gaz, électricité, téléphone, télédistribution et caetera... et en payer les frais, consommations et redevances.

CHOSSES NON COMPRISES DANS LA VENTE

Ne sont pas compris dans la vente, les canalisations, appareils et compteurs qui appartiendraient à des régies, sociétés de distribution et caetera... dont les frais d'installation dans le bien de même que les compteurs sont cependant inclus dans le prix convenu.

Les frais d'abonnement, d'installation et de raccordement pour le téléphone et la télédistribution sont à charge de l'acquéreur en sus du prix convenu.

Pour ces services, seuls les tubages adéquats (sans filerie) sont installés par le vendeur.

PERMIS D'URBANISME

L'immeuble sera construit conformément aux plans et cahier des charges dont question aux présentes.

Les plans ont fait l'objet d'un permis d'urbanisme portant la référence AB 15160/FD délivré par la Ville de Mons le seize janvier deux mil trois.

Ce permis et ses annexes sont restés annexés à l'acte de base dont question ci-après.

URBANISME

1) Par sa lettre en date du quinze novembre deux mil deux, le notaire Jean-Pierre LERICHE a sollicité auprès de l'administration communale de la Ville de Mons - service

J585961



*in fine
abra*

[Handwritten signatures and initials]



Aménagement du Territoire et Urbanisme, les renseignements urbanistiques relatif au bien situé à Mons, rue de la Halle, 23.

Par courrier en date du seize décembre deux mil deux, ladite administration a répondu ce qui suit :

"...Nous vous signalons que le Règlement Communal d'Urbanisme de Mons, tel qu'approuvé depuis le 15 novembre 2000 (M.B. du 4 janvier 2001) place ce bien en "aire A1 du centre historique".

Le plan de secteur Mons-Borinage, tel qu'approuvé par Arrêté de l'Exécutif Régional Wallon le 09/11/1983, place ce bien en zone d'habitat d'intérêt culturel, esthétique ou historique.

De même, le schéma de structure communal, tel qu'approuvé par le Conseil Communal de Mons en séance du 27 juin 2000, précise l'affectation de l'endroit et place ce bien en "zone d'habitat d'intérêt culturel, esthétique et historique".

2) Par sa lettre en date du deux avril deux mil deux, le notaire Jean-Pierre LERICHE a sollicité auprès de l'administration communale de la Ville de Mons - service Aménagement du Territoire et Urbanisme, les renseignements urbanistiques relatif au bien situé à Mons, rue de la Halle, 29.

Par courrier en date du seize avril deux mil deux, ladite administration a répondu ce qui suit :

"...Nous vous signalons que le Règlement Communal d'Urbanisme de Mons, tel qu'approuvé depuis le 15 novembre 2000 (M.B. du 4 janvier 2001) place ce bien en "aire A1 du centre historique".

Le plan de secteur Mons-Borinage, tel qu'approuvé par Arrêté de l'Exécutif Régional Wallon le 09/11/1983, place ce bien en zone d'habitat d'intérêt culturel, esthétique ou historique.

De même, le schéma de structure communal, tel qu'approuvé par le Conseil Communal de Mons en séance du 27 juin 2000, précise l'affectation de l'endroit et place ce bien en "zone d'habitat d'intérêt culturel, esthétique et historique".

Nous vous signalons que cette propriété est concernée par la réglementation applicable aux zones historiques protégées, telle que définie par les articles 393 à 405 du C.W.A.T.U.P..."

L'acquéreur reconnaît avoir reçu une copie desdites lettres des seize avril deux mil deux et seize décembre deux mil deux.

II.- Que le bien a fait l'objet d'un permis

J585960



Handwritten signatures and initials at the bottom right of the page.

d'urbanisme portant la référence n° AB15160/FD délivré par la Ville de Mons en date du seize janvier deux mil trois laissant prévoir la possibilité d'effectuer ou de maintenir sur ce bien aucun des actes et travaux visés à l'article 84 paragraphe premier, et, le cas échéant, à l'article 84 paragraphe 2 alinéa premier du Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine (CWATUP) et qu'en conséquence, aucun engagement n'est pris quant à la possibilité d'exécuter ou de maintenir ces actes et travaux sur ce même bien.

III.- Qu'aucun des actes et travaux visés à l'article 84 paragraphe premier, et le cas échéant, à l'article 84 paragraphe 2 du CWATUP, ne peut être accompli sur le bien tant que le permis d'urbanisme n'a pas été obtenu.

ACTE DE BASE

La présente vente a lieu, sous les charges, clauses et conditions, prescriptions et stipulations résultant de:

1) l'acte de base général reçu par le notaire Jean-Pierre LERICHE, soussigné, le trois avril deux mil trois, transcrit au premier bureau des hypothèques à Mons le vingt-six juin deux mil trois sous le numéro 40-T-26/06/2003-005605.

Cet acte de base comporte notamment le statut immobilier et le règlement de copropriété relatif au bien vendu, ainsi que le règlement d'ordre intérieur.

2) l'acte de base modificatif reçu par le notaire Jean-Pierre LERICHE, soussigné, le cinq novembre deux mil quatre, en cours de transcription au premier bureau des hypothèques à Mons.

L'acquéreur reconnaît avoir reçu une copie de ces documents, déclare en avoir parfaite connaissance et dispenser expressément le notaire Jean-Pierre LERICHE, soussigné, d'en reproduire les clauses aux présentes.

L'acquéreur est, par le seul fait des présentes, subrogé dans tous les droits et obligations qui résultent dudit acte de base et sera tenue de les imposer à tous successeurs, locataires et ayant cause à quelque titre que ce soit. Il sera pareillement tenu de respecter toutes décisions antérieures ou futures prises régulièrement par les organes habilités de la copropriété.

Tous les actes translatifs ou déclaratifs de propriété ou de jouissance y compris les baux, devront mentionner que le nouvel intéressé a une parfaite connaissance de cet acte de base et qu'il est subrogé dans tous les droits et obligations qui en résultent.

PRIX - MODES DE PAIEMENTS



REVISION

Il est expressément convenu entre parties que le prix des constructions ne pourra en aucun cas être modifié ni à la hausse ni à la baisse.

DECLARATION SUR L'ORIGINE DES FONDS

MODE DE PAIEMENT - DELAI DE PAIEMENT

CAHIER DES CHARGES - ENTREPRENEURS ENREGISTRES

Cahier des charges

Il a été établi un cahier général des charges régissant l'immeuble à ériger. Ce document contient le descriptif des travaux, matériaux et fournitures à mettre en œuvre pour la construction de l'immeuble, ainsi que des indications sur le mode d'exécution des travaux, l'origine et la qualité des matériaux à utiliser pour le gros œuvre et le parachèvement des travaux.

Ce cahier général des charges est resté annexé à l'acte de base.

Il complète les conditions de vente et sera applicable à moins qu'il ne soit dérogé par des conditions particulières dans la présente convention et la correspondance échangée entre le vendeur et l'acquéreur ou toutes personnes agissant en leur nom ou pour leur compte tel qu'un architecte.

Les travaux de construction seront réalisés, dans les règles de l'art, sous la surveillance de l'architecte et conformément aux plans et cahier des charges.

Bien que l'acquéreur n'ait pas à connaître des sous-traitants et autres cocontractants du vendeur, il est précisé que ces documents constituent une note de synthèse de ceux existant contractuellement entre le vendeur et le ou les entreprises chargées par le vendeur de l'essentiel des travaux de constructions;

Les plans et descriptifs de travaux et matériaux se

complètent mutuellement. En cas de divergence entre ces documents, les plans sont prioritaires.

Le vendeur 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.

Entrepreneur(s) enregistré(s)

Le vendeur s'engage à faire appel exclusivement à des entreprises enregistrées pour l'exécution des travaux, objet des présentes.

DEBUT DES TRAVAUX ET DELAI D'EXECUTION

Les travaux de construction ont été entamés le premier octobre deux mil trois.

Le délai d'exécution du bâtiment mettant celui-ci en état d'être reçu provisoirement est TROIS CENTS (300) jours ouvrables à compter d'un délai de VINGT jours après la signature de l'acte authentique.

Tout événement constituant un obstacle insurmontable à l'exécution normale des obligations du vendeur des constructions ou le contraignant à suspendre temporairement ou définitivement ses travaux est considéré comme cas de force majeure (par exemple, les accidents, les guerres et leurs conséquences, les grèves ou les lock-out).

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

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

Pour les interruptions ordonnées ou dues au fait de l'acquéreur, autres que celles qui sont imputables aux intempéries, et qui n'ont pas été prévues dans le marché, se situant dans le délai d'exécution contractuel et dépassant dans l'ensemble le 1/20^{ème} de ce délai et au moins dix jours ouvrables, le vendeur des constructions est fondé à introduire un compte d'indemnisation dont le montant est convenu de commun accord, mais il ne peut se

prévaloir des discussions en cours à ce sujet pour ne pas reprendre l'exécution du contrat.

De même si l'acquéreur commande des travaux supplémentaires en cours d'exécution du contrat, le vendeur des constructions se réserve le droit d'exiger une prorogation du délai initialement prévu. Cette prorogation fera l'objet d'un écrit distinct signé par le vendeur et l'acquéreur.

Ne sont pas considérés comme jours ouvrables :

- les jours pendant lesquels les intempéries ont eu, directement pour effet de rendre le travail impossible pendant quatre heures au moins;
- les samedis,, dimanches;
- les jours fériés légaux;
- les jours de vacances annuelles payées.
- les jours de congés compensatoires conventionnés du bâtiment.

INDEMNITES DE RETARD

En cas de retard d'exécution ou de livraison imputable au vendeur ou à un tiers auquel le vendeur aurait fait appel pour l'exécution des présentes, celui-ci payera à l'acquéreur une indemnité forfaitaire de QUINZE (15) EUROS par jour calendrier de retard.

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

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

RECEPTION DES TRAVAUX

RECEPTION PROVISoire DES PARTIES PRIVATIVES

Pour rendre la réception provisoire possible, les travaux privatifs dans l'appartement/bureau vendu 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 réception provisoire emporte l'agrément de l'acquéreur sur les travaux qui lui sont délivrés et exclut tout recours de sa part pour les vices apparents, à condition toutefois que l'état des ouvrages n'empire pas pendant le délai de garantie.

La réception provisoire du bâtiment faisant l'objet du présent acte de vente sera effectuée contradictoirement entre le vendeurs des constructions, l'architecte et l'acquéreur. seul un écrit contradictoire signé par les

parties fera la preuve de la réception provisoire de l'appartement/ou du bureau.

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

Les travaux sont présumés être en état de réception provisoire jusqu'à preuve du contraire, à la date d'achèvement qu'à indiquée le vendeur 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 vendeur avant l'expiration du délai de quinze jours déterminé ci-dessus.

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

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

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

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

RECEPTION DEFINITIVE DES PARTIES PRIVATIVES

La réception définitive des parties privatives, faisant l'objet du présent acte de vente, aura lieu au plus tôt un an après leur réception provisoire. Elle sera effectuée contradictoirement entre le vendeur, l'architecte et l'acquéreur. Seul un écrit contradictoire signé par les parties fera la preuve de la réception



définitive des constructions.

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

Le refus éventuel de l'acquéreur de procéder à la réception devra être notifié, avec ses motifs, par une lettre recommandée à la poste et adressée au vendeur avant l'expiration du délai de quinze jours déterminé ci-dessus.

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

Lorsqu'il le refus motivé de procéder à la réception définitive ou d'accepter la réception a été notifié au vendeur, celui-ci peut, sans admettre les motifs du refus et demander une nouvelle fois la réception après avoir procédé aux travaux de réfection demandés, soit solliciter à l'amiable, ou à défaut en Justice, la nomination d'un expert chargé de constater la réalité ou l'inexistence des motifs du refus de réception et de fixer le coût éventuel des travaux de réfection.

Si l'acquéreur laisse sans suite la requête écrite du vendeur d'effectuer la réception dans le délai de quinze jours déterminé ci-dessus, le vendeur le sommerá par exploit d'huissier et l'acquéreur sera présumé accepter cette 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.

La date de la réception définitive du bâtiment constitue l'origine de la responsabilité décennale.

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

RECEPTION PROVISOIRES DES PARTIES COMMUNES

La réception provisoire des parties communes sera effectuée contradictoirement, conformément aux dispositions légales en vigueur.

RECEPTION DEFINITIVE DES PARTIES COMMUNES

La réception définitive des parties communes, en ce compris les accès de telle sorte qu'une habitabilité soit assurée, aura lieu un an après leur réception provisoire.

La procédure de convocation et de ses suites est identique à ce qui est décrit ci-dessus.

OBLIGATIONS PENDANT LE DELAI DE GARANTIE

Au cours du délai de garantie s'écoulant entre la réception provisoire et la réception définitive, le promoteur est tenu, outre les mises au point signalées lors de la réception provisoire, sans préjudice des articles 1792 et 2270 du Code Civil, à remédier à ses frais et risques (en dépit de son recours éventuel contre ses sous-traitants ou autres cocontractants que l'acquéreur ne connaît pas) à tous les désordres qui surviendraient ou seraient constatés à l'usage, pour autant qu'il en ait été informé par écrit et avant la date d'expiration de ladite période de garantie.

Les garanties se limitent exclusivement au remplacement ou à l'amélioration dans les plus brefs délais, de la partie reconnue défectueuse, à l'exclusion de toute indemnité quelconque.

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

Toutes malfaçons éventuelles devront obligatoirement être signalées, par lettre recommandée, au vendeur dès leur constatation, à défaut de quoi, elles ne pourront être prises en considération.

En application des articles 1642 et 1643 du Code Civil, le vendeur n'est pas tenu des vices apparents dont l'acquéreur a pu se convaincre lui-même.

RESPONSABILITE DU VENDEUR GARANTIE DECENNALE

Le vendeur, propriétaire des constructions, est, sous réserve de ce qui est dit ci-dessus, solidairement responsable avec l'architecte et les entrepreneurs des vices dont ceux-ci répondent après réception, en vertu des articles 1792 et 2270 du Code Civil.

La date de réception définitive constituera le point de départ de la garantie décennale instituée par les articles 1792 et 2270 du Code Civil.

Le vendeur subroge expressément l'acquéreur dans tous les droits qu'il peut avoir contre l'architecte, l'entrepreneur et ses sous-traitants, dans le cas où ses droits et garanties seraient plus étendus que les engagements qu'il a lui-même assumés envers ledit acquéreur en vertu des conventions de vente.

La garantie due par le vendeur propriétaire des constructions en vertu de l'alinéa précédant bénéficie aux

propriétaires successifs de l'immeuble. L'action ne peut néanmoins être exercée que contre le vendeur originaire.

CAUTIONNEMENT - GARANTIE D'ACHEVEMENT

Le vendeur déclare ne pas répondre relativement à la nature et à l'importance des travaux dont il est chargé, aux conditions légales en matière d'agrément des entrepreneurs.

Il remet en conséquence à l'acheteur une attestation faisant preuve de ce que la banque "DEXIA BANQUE", laquelle est un établissement de crédit au sens de la loi du vingt-deux mars mil neuf cent nonante-trois relative au statut et au contrôle des établissements de crédit, s'engage en tant que caution solidaire du vendeur envers l'acquéreur, à payer les sommes nécessaires à l'achèvement du bâtiment.

L'engagement de la caution prend fin à la réception provisoire.

FRAIS

L'acquéreur qui s'y oblige, supportera en sus du prix, les frais suivants :

- les frais et honoraires du notaire chargé de l'acte authentique de vente, les droits d'enregistrement sur le terrain et la taxe sur la valeur ajoutée sur les constructions ainsi qu'à partir de l'entrée en jouissance, le précompte immobilier;

- sa quote-part aux frais d'acte de base, soit trois cent nonante-sept euros (397,00 EUR).

- les frais d'installation, de raccordement et d'abonnement à la télédistribution (ou suivant le cas, aux installations antenne TV/HF collectives) au téléphone et au vidéophone;

- les honoraires complémentaires dus à l'architecte ensuite de travaux modificatifs éventuellement réalisés à son intervention à la requête de l'acquéreur.

DISPENSE D'INSCRIPTION D'OFFICE

obser
Monsieur le Conservateur des hypothèques est formellement dispensé de prendre inscription d'office lors de la transcription des présentes.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, élection de domicile est faite par chacune des parties en sa demeure et siège respectifs.

CERTIFICAT D'ETAT CIVIL

Le notaire soussigné certifie l'exactitude des nom,

prénoms, lieu et date de naissance des comparants au vu des pièces officielles requises par la loi.

PROCURATION

L'acquéreur donne par les présentes et ce comme condition de la vente, mandat irrévocable au vendeur, pour signer en son nom tout acte de base modificatif ou rectificatif dans le sens le plus large et pour créer toute servitude nécessaire ou utile. Le tout pour autant que ces modifications ou rectifications ne concernent pas les parties privatives acquises présentement par l'acquéreur.

LOI BREYNE

Après avoir été éclairé par le notaire Jean-Pierre LERICHE, soussigné, sur les dispositions de la loi Breyne du neuf juillet mil neuf cent septante-et-un et de ses arrêtés d'exécution :

- L'acquéreur déclare que le notaire soussigné lui a donné lecture des articles 7 et 12 de ladite loi, lesquels stipulent ce qui suit :

Article 7

"Les conventions visées à l'article 1^{er} de la 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 d'urbanisme et les conditions de permis, ou la convention concernant la condition suspensive d'obtention d'un permis d'urbanisme; dans ce dernier cas, le demandeur du permis 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 d'urbanisme, une copie certifiée conforme dudit permis et 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 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 annexe, 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, accompagné 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 et 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 du Logement et joindre en annexe du contrat, les conditions de base y afférentes.

f) déterminer la date du début des travaux, le délai d'exécution ou de livraison et les dommages-intérêts pour retard d'exécution ou de livraison. Ces dommages-intérêts doivent correspondre au moins à un loyer normal du bien achevé auquel se rapporte le contrat.

g) indiquer le mode de réception;

h) contenir l'affirmation des parties qu'elles ont depuis quinze jours, connaissance des données et documents mentionnés dans le présent article. la convention mentionne en tout cas, dans un alinéa distinct, et en caractère différent en gras **que l'acquéreur et 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 de l'article 17 et 12 ou des dispositions prises en vertu de ces articles, dont le texte doit être repris intégralement dans le contrat.**

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

ARTICLE 12

"Lorsque le vendeur ou l'entrepreneur répond, relativement à la nature et à l'importance des travaux dont il est chargé, aux conditions de la loi du 20 mars 1991 organisant l'agrégation des entrepreneurs, il est tenu de constituer un cautionnement dont le montant, ainsi que les modalités de dépôts et de libération sont déterminés

par le Roi.

Lorsque le vendeur ou l'entrepreneur ne répond pas aux conditions de la loi du 20 mars 1991, tel qu'il est précisé à l'alinéa précédant, 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."

- Le vendeur déclare que les paiements ci-dessus ne dépassent pas le coût des ouvrages exécutés.

- conformément à l'article 7 de la loi du neuf juillet mil neuf cent septante-et-un, modifiée par la loi du trois mai mil neuf cent nonante-trois, L'ACQUEREUR OU LE MAITRE DE L'OUVRAGE A LE DROIT D'INVOQUER LA NULLITE DE LA CONVENTION OU D'UNE CLAUSE CONTRAIRE A LA LOI EN CAS DE NON RESPECT DES DISPOSITIONS DE L'ARTICLE 7 ET 12 REPRISES CI-AVANT OU DES DISPOSITIONS PRISES EN VERTU DE CES ARTICLES REPRODUITS DANS LE COMPROMIS DE VENTE.

L'acquéreur déclare savoir que le bien objet de la présente vente n'est pas susceptible, à la date des présentes, de justifier l'octroi d'aucune aide publique régionale au logement.

CHANTIERS TEMPORAIRES ET MOBILES

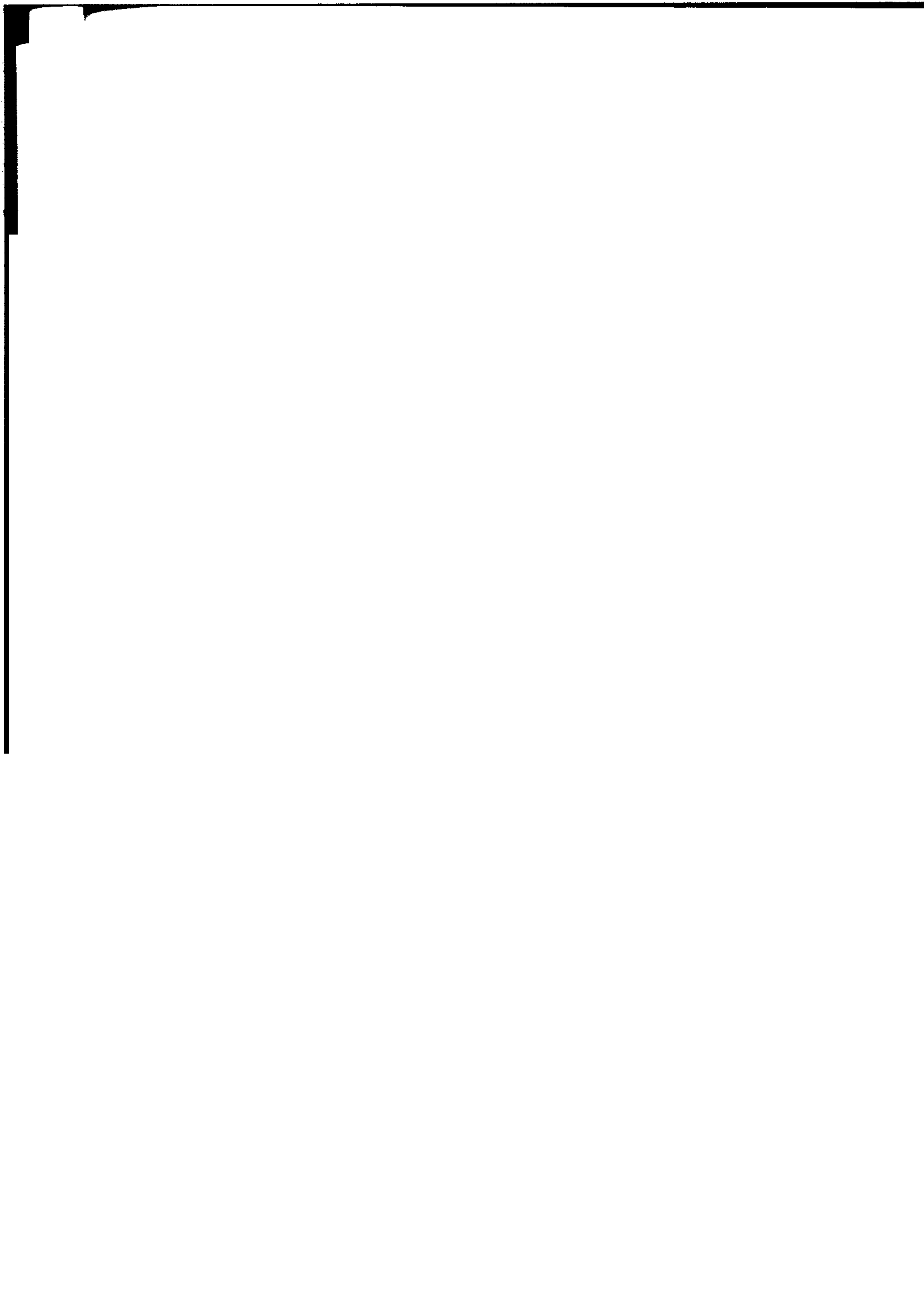
Interrogé par le notaire instrumentant sur l'existence d'un dossier d'intervention ultérieure, le vendeur a répondu de manière affirmative; il déclare que ce dossier doit encore être complété pendant l'achèvement des travaux et ne peut donc pas encore être remis à l'acquéreur. Les parties reconnaissent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

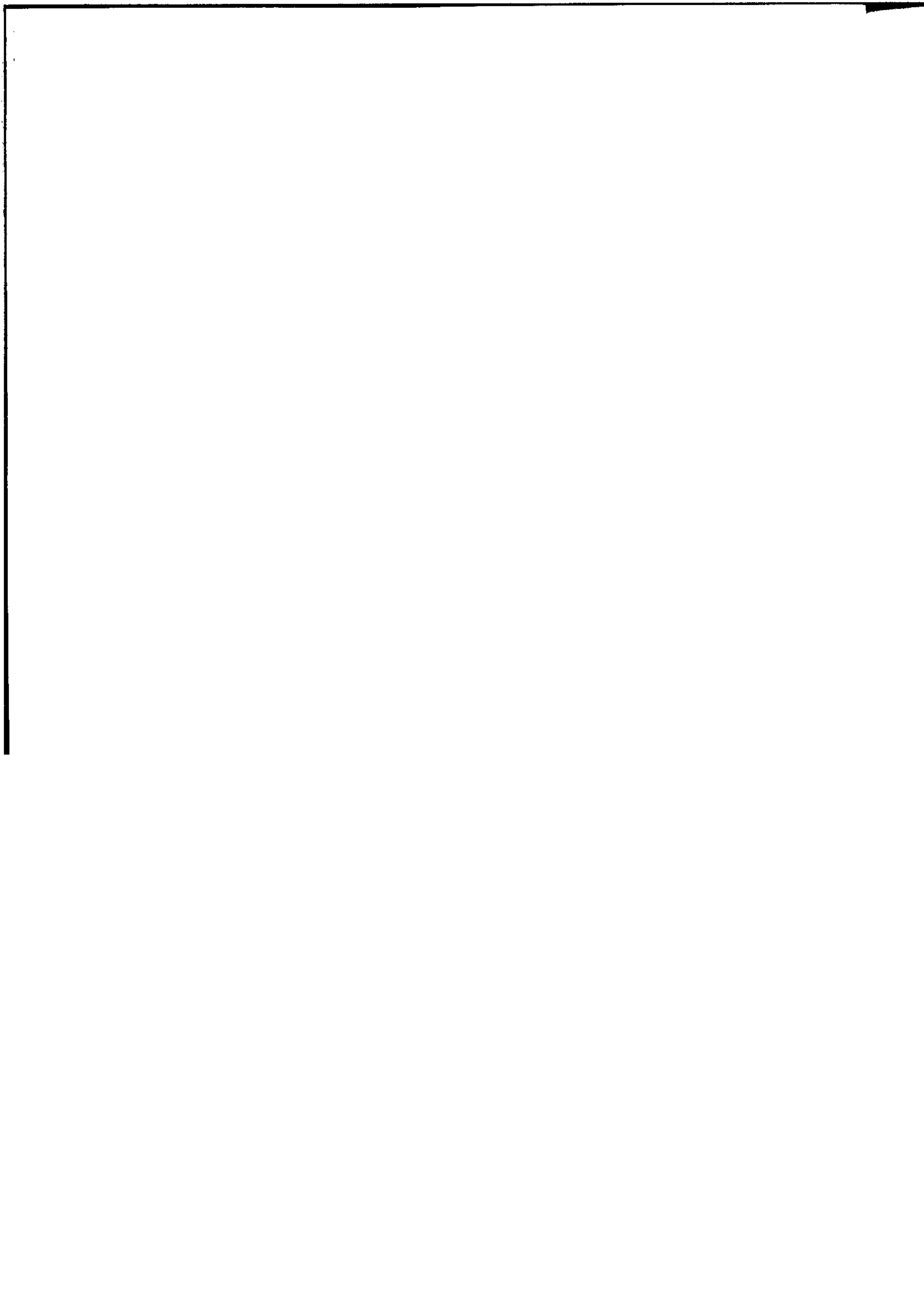
DECLARATIONS FISCALES

1° Le vendeur reconnaît avoir reçu lecture des articles 62 paragraphe 2 et 73 du Code de la Taxe sur la Valeur Ajoutée. Sur notre demande expresse, ledit vendeur, en ce qui concerne la Société Privée à Responsabilité Limitée "CONSTRUCTIONS MONTOISES" nous a déclaré être assujetti à ladite taxe sous le numéro BE



100







DE
SIE
BLD.....

