

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

ONT COMPARU :

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

D'AUTRE PART :

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

- | [REDACTED]
- | [REDACTED]
- | [REDACTED]

Ci-après dénommées (ensemble) : "l'acquéreur".

## EXPOSE PREALABLE

**Préalablement à la vente, objet des présentes, les parties exposent ce qui suit :**

1° [REDACTED]

des biens suivants :

### **A/ VILLE DE BRUXELLES - Douzième division – article 06913**

Un complexe immobilier, décrit suivant titre dont question ci-après :

A) Une propriété anciennement industrielle comprenant une maison à deux étages (hors projet actuel), un corps d'annexe et un bâtiment précédemment à usage de bureaux et d'atelier, sise à front de la rue de Flandre numéro 169-171 et disposant originairement d'un accès complémentaire rue Locquenghien, 52, cadastré ou l'ayant été, d'après titre section N numéro 26/F et 25/X, d'une superficie globale d'après titre de treize ares soixante-deux centiares (13 a. 62 ca.), paraissant cadastrée comme maison de commerce sous section N numéro 26 F pour une contenance de un are vingt-cinq centiares (1 a 25 ca) et comme imprimerie sous section N numéro 25 K pour une contenance de douze ares trente-sept centiares (12 a 37 ca) ;

B) Quatre parcelles de terrain situés à front de la rue de Flandre, entre les numéros 171 et 183 (non compris), cadastrés ou l'ayant été, d'après titre section N numéros 24/D pour un are quarante-neuf centiares (1 a. 49 ca.), 23/B pour un are dix-sept centiares (1 a. 17 ca.), 21/C pour cinq ares quarante-huit centiares (5 a. 48 ca.) et 20/R pour six ares trente centiares (6 a. 30 ca.), soit d'une superficie globale d'après titre de quatorze ares quarante-quatre centiares (14 a. 44 ca.), paraissant cadastrées comme entrepôt sous section N numéro 20 T pour une même contenance;

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

2°EDIFICATION D'UNE RESIDENCE A APPARTEMENTS - PLANS – DESCRIPTIF TECHNIQUE - PERMIS D'URBANISME.

Après démolition des anciennes constructions, le vendeur érige sur la parcelle de terrain prédécrite un complexe immobilier dénommé "***Résidence FLANDERS GATE***".

Les plans du complexe immobilier ont été établis par le bureau d'architectes : [REDACTED]

Un exemplaire du **descriptif technique** a été établi par les architectes précités. Le vendeur se réserve le droit d'apporter à ce descriptif toutes modifications nécessaires sans que celles-ci ne puissent porter atteinte à la solidité du bâtiment ou à la qualité des matériaux mis en oeuvre.

#### **Permis d'urbanisme.**

Le vendeur déclare que les constructions seront réalisées suivant les plans annexés au permis d'urbanisme délivré par la ville de Bruxelles sous la référence 55F/06-04/AFD/181645 le vingt sept novembre deux mille huit. Ledit permis vise à construire un nouvel immeuble de logements et trois nouvelles maisons unifamiliales / transformer un bâtiment industriel en logements/ intégrer un parking en sous-sol/ aménager des zones vertes en créant quarante et un lots destinés au logement.

#### **Permis d'environnement**

Le vendeur déclare que le bien objet des présentes a fait l'objet d'un permis d'environnement (décision numéro 273501) datant du 9 août 2007 pour une durée de 15 ans pour le parking couvert de 45 emplacements-classe 1B et pour un transformateur statique à l'huile minérale de 600kVA-classe 3.

#### **3° ACTE DE BASE - REGLEMENT DE COPROPRIETE.**

Le statut juridique de l'immeuble dont le bien vendu fait partie est défini par l'acte de base avec règlement de copropriété et règlement d'ordre intérieur, dressé par le Notaire Bertrand Nerincx, Notaire associé à Bruxelles, en date du 29 janvier 2013.

#### **4° DOCUMENTS EN POSSESSION DE L'ACQUEREUR.**

Un exemplaire des documents suivants a été remis à l'acquéreur qui reconnaît en avoir pris connaissance depuis au moins quinze jours.

- l'**acte de base** dont question ci-avant;
- le **descriptif technique** signé par l'architecte de l'immeuble;
- un **plan du bien acheté**;

L'acquéreur déclare avoir mis ce terme de quinze jours à profit pour s'informer et se documenter et obtenir tous conseils et renseignements nécessaires.

## C O N V E N T I O N

### **ARTICLE 1 : OBJET**

Le vendeur vend et s'engage à livrer sous les garanties ordinaires de fait et de droit, pour quitte et libre de toutes charges privilégiées ou hypothécaires généralement quelconques, à l'acquéreur qui accepte, [REDACTED]

[REDACTED] les biens ci-après décrits envisagés dans leur état de futur achèvement, ainsi que les droits qui y seront attachés, à savoir :

**Ville de BRUXELLES (douzième division) – article 06913.**

Dans un complexe immobilier « FLANDERS GATE » en cours de construction sur une parcelle de terrain, rue de Flandre 173, l'ensemble actuellement cadastré section N, numéro 25 N pour une superficie totale de vingt-trois ares soixante-quatre centiares (23a64ca), et le volume repris sous le numéro 20/P, tel que décrit ci-avant :

**Appartements**  
**Dans le Bloc A**

**Au niveau du quatrième étage**

L'appartement dénommé A.4.4

En propriété privative et exclusive

-hall d'entrée, cuisine, séjour, chambre, hall de nuit, toilette, salle de bains, chambre.

En copropriété et indivision forcée

\* cent soixante-huit /six mille trois cent quarante et unièmes (168/6.341) dans les parties communes particulières du bloc A.

\* cent soixante-huit /dix millièmes (168/10.000) dans les parties communes générales dont le terrain.

L'appartement dénommé A.4.5

En propriété privative et exclusive

-hall d'entrée, séjour, cuisine avec débarras, hall de nuit, deux chambres, salle de bains, toilette.

En copropriété et indivision forcée

\* deux cent dix-huit /six mille trois cent quarante et unièmes (218/6.341) dans les parties communes particulières du bloc A.

\* deux cent dix-huit /dix millièmes (218/10.000) dans les parties communes générales dont le terrain.

Nota bene :

*Il est ici fait observer que le vendeur projette de réunir ces deux appartements en un seul ; aux termes de cette réunion, ces appartements seraient composés comme suit :*

L'appartement dénommé A.4/4-5

En propriété privative et exclusive

*-hall d'entrée, toilette, séjour, cuisine avec coin buanderie, deux halls de nuit, quatre chambres dont une avec salle de bains et toilette, seconde salle de bains, salle de douche, seconde toilette*

En copropriété et indivision forcée

*\* trois cent quatre-vingt-six /six mille trois cent quarante et unièmes (386/6.341) dans les parties communes particulières du bloc A.*

*\* trois cent quatre-vingt-six/dix millièmes (386/10.000) dans les parties communes générales dont le terrain.*

*Cette réunion de deux entités privatives sera effectuée par le Vendeur, selon les règles de l'art, et dans le respect des*

*normes urbanistiques applicables.*

**Au niveau du sous-sol sous le bloc A**

La cave dénommée cave 9

En propriété privative et exclusive

La cave proprement dite avec sa porte

En copropriété et indivision forcée

\* quatre / six mille trois cent quarante et unièmes (4/6.341) dans les parties communes particulières du bloc A.

\* quatre / dix millièmes (4/10.000) dans les parties communes générales dont le terrain.

**Parkings**

**Dans le Bloc D**

L'emplacement numéroté P11 comprenant :

En propriété privative et exclusive

- l'emplacement de parking tel qu'il est délimité par les lignes dessinées au sol;

En copropriété et indivision forcée

\* douze/quatre cent nonante-deuxièmes (12/492) dans les parties communes particulières au Bloc Parkings

\* douze/dix millièmes (12/10.000) dans les parties communes générales dont le terrain

Le box fermé P12 comprenant :

En propriété privative et exclusive

- le box avec sa porte à fermeture manuelle, en ce compris sa cave;

En copropriété et indivision forcée

\* douze/quatre cent nonante-deuxièmes (12/492) dans les parties communes particulières au Bloc Parkings

- douze/dix millièmes (12/10.000) dans les parties communes générales dont le terrain.

Tels que ces biens sont plus amplement décrits à l'acte de base avec règlement de copropriété et règlement d'ordre intérieur dont question ci-avant.

**ORIGINE DE PROPRIETE.**

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

**ARTICLE 2 : PRIX ET FRAIS**

[REDACTED]

[REDACTED]

**ARTICLE 3 : MODALITES DE PAIEMENT DU PRIX**

[REDACTED]

**Disposition sur le blanchiment d'argent**

[REDACTED]

**Le prix des constructions**, sera réglé au fur et à mesure de l'avancement des travaux et suivant le tableau d'échéance ci-après :

- Appartement
- \* Fondations : 10%
  - \* Réalisation de la dalle haute du rez 10%
  - \* la pose de la dalle haute du deuxième étage : 10%
  - \* la pose de la dalle haute du troisième étage : 10%
  - \* la pose de la dalle haute du quatrième étage : 5%
  - \* la mise sous toit 15%
  - \* l'exécution des plafonnages ou pose des cloisons intérieures,

réparations et adaptations exceptées :	10%
* la pose de la menuiserie extérieure :	10%
* la pose de la menuiserie intérieure, réparations et adaptations exceptées :	10%
* la pose des carrelages, des faïences, et revêtements de sol :	5%
* la réception provisoire des parties privatives (remise des clefs), avant prise de possession :	5%

#### Parkings et caves

* Fondations :	50%
* Réalisation de la dalle haute du sous-sol	45%
* Réception provisoire des parties privatives:	5%

Les tranches de paiement peuvent se chevaucher en fonction de l'avancement des travaux.

A défaut pour l'acquéreur d'honorer les tranches de paiement décrites ci-avant dans les quinze jours calendrier de la demande de paiement, le vendeur se réserve le droit, sur simple avis adressé à l'acquéreur par lettre recommandée, d'arrêter les travaux dans ses parties privatives et de prendre toutes mesures conservatoires utiles aux frais de l'acquéreur et sans préjudice à tous droits ainsi qu'à toutes actions. En outre, après expiration du délai de quinze jours calendrier de la demande de paiement, le délai d'exécution sera de plein droit prolongé du délai mis par l'acquéreur à honorer les tranches de paiement.

Les factures sont payables au siège social de la société vendeuse. Toute facture exigible et dont le montant n'est pas réglé à l'échéance sera majoré de plein droit d'une indemnité forfaitaire et irréductible égale à un pour-cent (1%) du montant dû, par mois.

En outre, le vendeur aura le droit, après un commandement resté infructueux durant quinze jours, soit de demander la résolution du contrat avec dommages et intérêts, soit de poursuivre la vente des biens conformément aux dispositions du Code Judiciaire; après envoi d'une lettre recommandée infructueuse durant quinze jours, le vendeur pourra en outre prendre inscription hypothécaire sur les biens conformément à l'article 36 de la loi hypothécaire, et ce aux frais de l'acquéreur.

A cette fin, l'acquéreur donne mandat irrévocable au vendeur ou à toute autre personne que ce dernier désignera, pour en cas de non paiement, avoir la faculté de requérir inscription hypothécaire, à charge de l'acquéreur, pour sûreté du solde du prix en principal, trois années d'intérêts au taux de douze pour cent l'an et d'une somme également à trente pour cent du solde restant dû pour sûreté du paiement de la taxe sur la valeur ajoutée et du remboursement de tous frais de poursuite et d'exécution ou autres débours non privilégiés par la loi.

Si l'ouvrage est la propriété indivise de plusieurs personnes, celles-ci sont tenues d'une manière solidaire et indivisible quant aux

sommes dues au vendeur.

Le vendeur n'est pas tenu de livrer le bien vendu ni d'en remettre les clefs, jusqu'à ce que l'acquéreur ait payé le prix, conformément aux échelles de paiement ainsi que les factures des modifications éventuellement demandées, des impétrants,

Une attestation d'état d'avancement de chantier établie par l'architecte sera annexée à la facture et fera preuve à suffisance de l'exigibilité de la tranche réclamée par le vendeur à l'acquéreur.

#### **ARTICLE 4 : CONDITIONS GENERALES DE LA VENTE**

La présente vente est faite sous les clauses, charges et conditions contenues dans l'acte de base susmentionné établissant le statut juridique de l'ensemble immobilier, et le cahier des charges des travaux et matériaux ainsi que les clauses et conditions suivantes :

#### **4.0. LIVRAISON DU BIEN**

Le vendeur a l'obligation de **livrer** l'unité d'habitation et ses accessoires y compris l'emplacement de parking conformément aux articles 1602 et suivants du Code Civil, dans les conditions de qualité, de délai et de garantie convenus.

L'acquéreur aura l'obligation de **prendre livraison** du bien acquis et d'en **payer** le prix conformément aux articles précités du Code Civil et plus spécialement les articles 1650 et suivants.

La présente convention tient compte des dérogations apportées aux dispositions du Code Civil par la loi du 9 juillet 1971, modifiée par la loi du trois mai mil neuf cent nonante trois, dite Loi "Breyne".

#### **4.1. ETAT DU BIEN**

Les biens sont vendus avec l'obligation de les livrer, suivant plans et descriptions remis à l'acquéreur, ce qu'il reconnaît, avec toutes les servitudes actives ou passives, apparentes et occultes, continues ou discontinues qui peuvent ou pourront les avantager ou les grever, sauf à l'acquéreur à s'en défendre ou à profiter de celles actives s'il en existe. Le tout à ses frais, risques et périls, et sans intervention du vendeur, ni recours contre lui.

Indépendamment de ce qui résulte des présentes, le vendeur déclare qu'il n'existe pas de servitudes grevant le bien présentement vendu, autres que celles pouvant résultant des stipulations de l'acte de base précité, dont toutes les conditions s'imposent à tous les acquéreurs et à leurs ayants droit, que personnellement il n'a conféré aucune servitude et qu'il décline toutes responsabilités quant aux servitudes qui auraient pu avoir été concédées par des propriétaires antérieurs. Cette déclaration n'est pas une clause de style, mais

une condition formelle de la vente.

#### **4.2. Contenance.**

La contenance indiquée du terrain sur lequel est érigé l'immeuble n'est pas garantie; la différence, en plus ou en moins, s'il en existe, fût-elle de plus d'un/vingtième, fera profit ou perte pour l'acquéreur et ne donnera lieu à aucune répétition.

L'acquéreur renonce à se prévaloir d'une discordance éventuelle pouvant exister entre les superficies éventuellement reprises à l'acte de base, aux plans y annexés ou aux plans ci-annexés et celles effectivement transférées tant aux copropriétaires du complexe immobilier qu'à tout tiers acquéreur dans l'immeuble.

Le calcul des surfaces se base sur la norme NBN B 06.002 de juin 1983 "surfaces (brutes) d'utilisation d'une habitation" ; ces surfaces sont délimitées par le contour extérieur des parois et par l'axe mitoyen. Seules les portions de planchers au-dessus desquelles il existe une hauteur libre de 1,5m sont prises en considération. Les trémies techniques sont incluses. Les surfaces des escaliers privatifs sont comptées à chaque niveau. Tout calcul de surface s'entend avec une tolérance de deux et demi pour cent (2,5%) en plus ou en moins.

#### **4.3. Contributions, Impôts & charges communes.**

L'acquéreur supportera et paiera, à compter de la réception provisoire, tous impôts, contributions et taxes généralement quelconques mises ou à mettre sur les biens vendus, ainsi que sa quote-part dans les charges communes de l'immeuble.

#### **4.4. Les assurances.**

L'acquéreur sera subrogé dans les droits et obligations du vendeur relatifs à la police collective d'assurance souscrite au nom de la copropriété et couvrant contre les risques d'incendie et périls connexes.

L'acquéreur devra continuer à la décharge du vendeur, à compter de la réception provisoire, tous contrats d'assurance existant relatifs aux biens vendus et en payer les primes comme charges communes dès qu'elles deviendront exigibles.

#### **4.5. Eau, Gaz, Électricité, Télédistribution.**

L'acquéreur sera subrogé à compter de la réception provisoire dans les droits et obligations du vendeur quant aux abonnements aux eaux alimentaires, au gaz, à l'électricité et, le cas échéant, à la télédistribution résultant des contrats qui auraient été faits à cet égard.

Ne sont pas compris dans la vente : les compteurs et boîtiers compteurs, conduites, canalisations, appareils et autres

installations généralement quelconques placés dans le bien vendu par les administrations publiques ou privées quelconques, à titre de location ainsi que leur raccordement.

#### **4.6. Urbanisme.**

Le vendeur déclare n'avoir pas connaissance de ce que le bien vendu ait fait l'objet d'un arrêté royal d'expropriation, ni d'une mesure de protection prise en vertu de la législation sur les monuments et sites.

Le vendeur déclare n'avoir pas connaissance de ce que le bien vendu aurait fait l'objet d'un arrêté royal d'expropriation, ni d'une mesure de protection prise en vertu de la législation sur les monuments et sites.

Le vendeur déclare n'avoir pas connaissance de ce que le bien vendu ait fait l'objet d'un arrêté royal d'expropriation, ni d'une mesure de protection prise en vertu de la législation sur les monuments et sites.

En application des articles 99 et 275 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire du neuf avril deux mille quatre (COBAT), les renseignements urbanistiques concernant le bien objet des présentes ont été demandés à la Ville de Bruxelles.

La Ville de Bruxelles a communiqué les renseignements suivants en date du dix-huit juillet deux mille douze :

**« Pour le territoire où se situe le bien :**

**En ce qui concerne la destination :**

*Il existe un plan régional d'affectation du sol approuvé par l'Arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001, qui inscrit ce bien dans la carte d'affectation du sol :*

- *en zone d'habitation*
- *En zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement*
- *En bordure d'un espace structurant*
- *Il n'existe pas de plan particulier d'affectation du sol ;*

*Approuvé par Arrêté Royal du 07/07/1970 (n° 40-31bis)*

**En ce qui concerne les conditions auxquelles un projet de construction serait soumis:**

*\* le règlement régional d'urbanisme approuvé par l'Arrêté du Gouvernement du 21/11/2006 adoptant les titres I à VIII.*

*\* le règlement sur les bâtisses de la Ville de Bruxelles.*

*\* le règlement communal d'urbanisme visant les jeux de divertissement et les spectacles de charme, approuvé par l'Arrêté de l'Exécutifs du 29/04/1993.*

*\* le règlement communal d'urbanisme sur les dispositifs de publicité, approuvé par Arrêté du Gouvernement du 22/12/1994.*

*\* le règlement communal d'urbanisme sur le placement extérieur d'antennes hertziennes, paraboliques ou réceptrices de radiodiffusion et des télévisions, approuvés par l'Arrêté du Gouvernement du 05/03/1998.*

\* le règlement communal d'urbanisme sur la fermeture des vitrines commerciales, approuvé par Arrêté du Gouvernement du 23/03/2000.

\* le règlement sur les trottoirs du 20/12/1963

**En ce qui concerne une expropriation éventuelle qui porterait sur le bien :**

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

**En ce qui concerne l'existence d'un périmètre de préemption :**

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

**Règlements et recommandations influençant la délivrance des permis d'urbanisme :**

\* le règlement communal concernant les magasins de nuit et les bureaux privés de télécommunication (Conseil communal du 24/09/2007)

\* les recommandations relatives à la division d'un logement unifamilial (Conseil communal du 09/10/2008)

**Autres renseignements :**

\* Le bien n'est pas inscrit sur la liste de sauvegarde.

\* Le bien n'est pas classé ni soumis à une procédure d'ouverture de classement.

\* Le bien n'est pas situé dans un site classé

\* Dans le cadre de la loi du 12/04/1965, relative aux canalisations de produits gazeux, la société concernée souhaite que contact soit pris avec elle : SA FLUXYS, avenue des Arts, 31 à 1040 Bruxelles (tél : 02/282.72.53 – fax :02/282.75.54).

\* il existe un plan d'alignement qui grève le bâtiment (approuvé par Arrêté Royal du 29/12/1853)

\* il existe un procès-verbal nr 80/88 (rue de Flande 169)+85/04 (rue de Flande 171-181, dressé pour des travaux réalisés en infraction aux différentes dispositions légales en matière d'urbanisme.

Pour tous renseignements complémentaires, veuillez vous adresser à la CELLULE CONTRÔLE : TEL : 02/279.29.20

\* Le bien est situé dans un espace de développement renforcé du logement et de la rénovation

**Renseignement supplémentaire : en ce qui concerne votre demande relative au nombre de logements que compte le bien, ou à l'affectation légale de ce bien, il ne peut être donné suite dans le cadre de la présente demande de renseignements urbanistiques.**

**Il vous appartient dans ce cas d'introduire une demande séparée en bonne et due forme, accompagnée éventuellement des éléments probants.**

Suivant la réglementation en vigueur, la division d'une maison unifamiliale en appartements, la modification de la répartition des appartements dans un immeuble de logement ou la création d'un nouveau logement dans un immeuble d'habitation doivent faire l'objet d'un permis d'urbanisme. »

Sous réserve de ce qui est dit ci-avant, le vendeur déclare qu'à sa connaissance le bien objet des présentes n'a pas fait l'objet d'un permis d'urbanisme ou d'un certificat d'urbanisme laissant prévoir que pareil permis pourrait être obtenu et qu'il n'est pris aucun engagement quant à la possibilité d'effectuer sur le bien aucun des actes et travaux visés à l'article 98, paragraphe 1 du COBAT.

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.

#### **4.7 Ordonnance relative à la gestion des sols pollués du cinq mars deux mille neuf**

Les parties déclarent avoir été informées par le Notaire instrumentant des prescriptions de l'Ordonnance du cinq mars deux mille neuf "relative à la gestion et à l'assainissement des sols pollués" et plus particulièrement des obligations en matière d'environnement concernant un terrain identifié comme pollué ou pour lequel existent de fortes présomptions de pollution.

Les parties reconnaissent avoir été informées du contenu des attestations du sol délivrées par l'Institut Bruxellois pour la Gestion de l'Environnement en date des 25 et 26 juillet 2012 (validité un an) et 14 mars 2013 (validité six mois), mentionnant les informations détaillées de l'inventaire de l'état du sol relative aux parcelles vendues.

Ces attestations stipulent textuellement ce qui suit :

Pour la parcelle 20/T :

*La parcelle est inscrite à l'inventaire de l'état du sol dans la catégorie 3.*

*Les informations détaillées relatives à cette parcelle ont déjà fait l'objet d'une procédure de validation.*

#### **3. Informations détaillées disponibles dans l'inventaire de l'état du sol**

**Identification des titulaires de droits réels** (Selon les informations communiquées par le service du cadastre).

<i>Nom</i>	<i>Adresse</i>
<i>SOCIETE/URBINVEST</i>	<i>BOULEVARD EMILE BOCKSTAEL 160, 1020 LAEKEN</i>
<i>SOCIETE/PIM INVEST</i>	<i>RUE EDMOND PICARD 52, 1050 IXELLES</i>
<i>SOCIETE/BOITE 71</i>	<i>RUE DU NOYER 282/7, 1030 SCHAERBEEK</i>

#### **Activités à risque et autres événements**

*L'IBGE dispose de l'historique suivant pour cette parcelle*

<b>Exploitant</b>	<b>Activité à risque</b>	<b>Année début</b>	<b>Année exploitation</b>	<b>Année fin</b>
<i>Imprimerie des travaux publics</i>	<i>Dépôts de liquides inflamm-</i>	<i>1930</i>		<i>1974</i>

	<i>mables Imprimeries et tous travaux d'impression</i>			
<i>Etablissements Bellis</i>	<i>Dépôts de li- quides inflam- mables</i>	<i>1944</i>		<i>1957</i>
<i>Mme Liese, borghs Yves-Marie</i>	<i>Ateliers d'en- tretien et de réparation de véhicules à moteurs Dépôts de li- quides inflam- mables</i>	<i>1957</i>		<i>1987</i>
<i>Imprimerie et publicité du Marais [IPM Printing]</i>	<i>Dépôts de li- quides inflam- mables Imprimeries et tous travaux d'impression</i>	<i>1968</i>		<i>2005</i>

*Evènement ayant pu engendrer une pollution du sol connus sur le site : non*

*Etudes réalisées et leurs conclusions :*

*L'IBGE dispose des études suivantes pour cette parcelle*

<b>Type étude</b>	<b>mois/année</b>	<b>Date de déclaration de conformité</b>	<b>Conclusions</b>
<i>Reconnaissance de l'état du sol(2005/0634/01)</i>	<i>15/03/2005</i>		<i>Pollution détectée</i>
<i>Etude de risque(2005/0634/01)</i>	<i>08/06/2005</i>		<i>Risques tolérables</i>
<i>Etude détaillée (2005/0634/02)</i>	<i>11/01/2012</i>	<i>02/04/2012</i>	<i>Pollution délimitée</i>
<i>Etude de risque (2005/0634/02)</i>	<i>29/02/2012</i>	<i>22/05/2012</i>	<i>Risques tolérables</i>
<i>Restrictions d'usage</i>	<i>02/2012</i>		<i>dalle de béton obligatoire interdiction de potager</i>

*Nature et titulaires des obligations*

*Aucune nouvelle reconnaissance de l'état du sol ne doit être réalisée dans le cadre d'une aliénation de droits réels (ex.vente) ou d'une cession de permis d'environnement sur la parcelle en question.*

**Vu que la parcelle en question est polluée, les restrictions d'usage et les mesures de suivi imposées par l'IBGE (à fournir par le cédant de droits réels ou de permis d'environnement au cessionnaire) doivent impérativement être respectées et/ou mises en oeuvre.** Les travaux d'excavation et/ou de pompage d'eau souterraine ne peuvent avoir lieu sans un projet d'excavation de terres polluées et/ou un projet de pompage d'eau souterraine préalablement approuvé par l'IBGE, ou un projet de gestion du risque/d'assainissement préalablement déclaré conforme par l'IBGE.

Une reconnaissance de l'état du sol doit être réalisée **si** la parcelle susmentionnée fait l'objet :

- de l'implantation d'une nouvelle activité à risque et ce préalablement à la délivrance du permis d'environnement, et ce à charge du demandeur du permis en question (art. 13§3)

- d'une découverte de pollution lors d'une excavation du sol, et ce à charge de la personne qui exécute ces travaux ou pour le compte de laquelle les travaux sont réalisés (art. 13§6)

- d'un incident ou accident ayant pollué le sol, et ce à charge de l'auteur de cet événement (art. 13§7).

Pour la parcelle 25/L :

La parcelle est inscrite à l'inventaire de l'état du sol dans la catégorie 3.

Les informations détaillées relatives à cette parcelle ont déjà fait l'objet d'une procédure de validation.

**3. Informations détaillées disponibles dans l'inventaire de l'état du sol**

<b>Identification des titulaires de droits réels</b> (Selon les informations communiquées par le service du cadastre).	
Nom	Adresse
[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]

**Activités à risque et autres événements**

L'IBGE dispose de l'historique suivant pour cette parcelle

Exploitant	Activité à risque	Année début	Année exploitation	Année fin
Imprimerie des travaux publics	Dépôts de liquides inflammables Imprimeries et tous travaux	1930		1974

	<i>d'impression</i>			
<i>Imprimerie et publicité du Marais (IPM Printing)</i>	<i>Dépôts de liquides inflammables Imprimeries et tous travaux d'impression</i>	1968		2006

*Evènement ayant pu engendrer une pollution du sol connus sur le site : non*

*Etudes réalisées et leurs conclusions :*

*L'IBGE dispose des études suivantes pour cette parcelle*

<b>Type étude</b>	<b>mois/année</b>	<b>Date de déclaration de conformité</b>	<b>Conclusions</b>
<i>Reconnaissance de l'état du sol(2005/0634/01)</i>	15/03/2005		<i>Pollution détectée</i>
<i>Etude de risque(2005/0634/01)</i>	08/06/2005		<i>Risques tolérables</i>
<i>Etude détaillée (2005/0634/02)</i>	11/01/2012	02/04/2012	<i>Pollution délimitée</i>
<i>Etude de risque (2005/0634/02)</i>	29/02/2012	22/05/2012	<i>Risques tolérables</i>
<i>Restrictions d'usage</i>	02/2012		<i>dalle de béton obligatoire interdiction de potager</i>

*Nature et titulaires des obligations*

*Aucune nouvelle reconnaissance de l'état du sol ne doit être réalisée dans le cadre d'une aliénation de droits réels (ex. vente) ou d'une cession de permis d'environnement sur la parcelle en question.*

***Vu que la parcelle en question est polluée, les restrictions d'usage et les mesures de suivi imposées par l'IBGE (à fournir par le cédant de droits réels ou de permis d'environnement au cessionnaire) doivent impérativement être respectées et/ou mises en oeuvre.*** *Les travaux d'excavation et/ou de pompage d'eau souterraine ne peuvent avoir lieu sans un projet d'excavation de terres polluées et/ou un projet de pompage d'eau souterraine préalablement approuvé par l'IBGE, ou un projet de gestion du risque/d'assainissement préalablement déclaré conforme par l'IBGE.*

*Une reconnaissance de l'état du sol doit être réalisée si la*

*parcelle susmentionnée fait l'objet :*

- *de l'implantation d'une nouvelle activité à risque, et ce à charge du demandeur du permis d'environnement (art. 13§3)*
- *d'une découverte de pollution lors d'une excavation du sol, et ce à charge de la personne qui exécute ces travaux ou pour le compte de laquelle les travaux sont réalisés (art. 13§6)*
- *d'un incident ou accident ayant pollué le sol, et ce à charge de l'auteur de cet évènement (art. 13§7).*

Pour la parcelle 20/P en date du 14 mars 2013:

*« La parcelle n'est actuellement pas reprise à l'inventaire de l'état du sol. Les informations détaillées relatives à cette parcelle n'ont pas encore fait l'objet d'une procédure de validation »*

-----  
Le vendeur déclare qu'il ne détient pas d'information supplémentaire susceptible de modifier le contenu de ces attestations du sol et précise notamment, après avoir pris connaissance de la liste des activités à risque au sens de l'Ordonnance, qu'à sa connaissance, aucune autre de ces activités n'est ou n'a été exercée sur le terrain objet de la présente convention.

#### **4.8. Acte de base.**

Le statut juridique de l'ensemble immobilier dont les biens vendus font partie est défini par l'acte de base avec règlement de copropriété et règlement d'ordre intérieur, dressé par le Notaire Bertrand Nerinx le 29 janvier 2013.

Les biens vendus faisant partie d'un ensemble immobilier, l'acquéreur devra se soumettre à toutes les dispositions du statut réel de copropriété (acte de base et règlement de copropriété), ainsi que du règlement d'ordre intérieur, comme n'importe quel autre copropriétaire.

L'acquéreur sera subrogé dans tous les droits et obligations stipulés dans cet acte de base. En conséquence, ledit acte de base est censé ici reproduit dans toute sa teneur et l'acquéreur s'oblige à s'y soumettre, tant pour lui-même que pour ses héritiers et successeurs à tous titres.

Tous les actes translatifs et déclaratifs de propriété et de jouissance y compris les baux ayant pour objet le bien présentement vendu devront contenir la mention expresse que le nouvel intéressé a connaissance de l'acte de base précité et qu'il s'oblige à s'y soumettre tant pour lui-même que pour ses héritiers et successeurs à tous titres.

#### **4.9 Interdiction d'aliéner et d'hypothéquer.**

L'acquéreur s'interdit d'aliéner ou d'hypothéquer les biens présentement acquis avant le paiement intégral du prix de vente ci-

après stipulé, sauf délégation au vendeur des fonds empruntés.

**ARTICLE 5 : CONDITIONS RELATIVES A LA VENTE DE BIENS  
EN CONSTRUCTION**

**5.1. Loi BREYNE.**

L'acquéreur déclare avoir été suffisamment informé sur les dispositions de la loi du neuf juillet mil neuf cent septante et un et de l'arrêté royal du vingt et un octobre suivant ainsi que de la loi du trois mai mil neuf cent nonante-trois, assurant la protection des acquéreurs de biens d'habitation en cours de construction, que les parties entendent respecter.

L'acquéreur déclare avoir été renseigné sur le contenu de ces articles.

**L'attention de l'acquéreur est attirée sur le fait qu'il 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 de la loi ou des dispositions prises en vertu de ces articles dont la teneur est reprise intégralement ci-après:**

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

*b<sup>bis</sup> 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 une montant minimum déterminé à des conditions à préciser; cette condition suspensive ne peut s'appliquer plus de trois mois à compter de la date de la conclusion de la convention.*

*c/ Contenir la description précise des parties privatives et des parties communes qui font l'objet de la convention.*

*d/ comporter en annexe les plans précis et cahier des charges détaillés des travaux sur lesquels portent la convention. Ces documents indiquent explicitement la manière dont et les matériaux avec lesquels ces travaux seront exécutés et, le cas échéant, les cas dans lesquels il peut être dérogé à ces spécifications. Ces plans et cahier des charges doivent être signés par un architecte autorisé à exercer cette profession en Belgique et, lorsqu'il s'agit d'un appar-*

tement, 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<sup>bis</sup> Mentionner l'existence des aides publiques régionales au logement et joindre, en annexe du contrat, les conditions de base y afférentes.

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

g/ Indiquer le mode de réception.

h/ Contenir l'affirmation des parties qu'elles ont depuis quinze jours connaissance des données et documents mentionnés dans le présent article.

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

#### **5.2. Propriété - Jouissance.**

L'acquéreur a la **propriété** du bien vendu conformément aux dispositions des articles 4 et 5 de la loi du 9 juillet 1971, à

**charge** de tenir les constructions à la disposition du vendeur, afin de permettre à ce dernier l'exécution des travaux de construction et de parachèvement des parties communes et privatives dans les délais convenus et à charge également de payer et supporter les charges communes et publiques afférentes, en vertu de l'acte de base, aux biens vendus, dès que ces diverses charges seront exigibles, c'est-à-dire à partir de l'entrée en jouissance.

Les obligations résultant des ventes des quotités de terrain et des constructions forment un tout **indivisible**.

Les droits du vendeur sur le terrain et sur les constructions existantes sont immédiatement et de plein droit transférés à l'acquéreur par le seul fait de la signature de la convention de vente, conformément à l'article quatre de la dite Loi Breyne.

Conformément à l'article cinq de la même Loi, le transfert de la propriété des constructions à ériger, s'opère au fur et à mesure de la mise en oeuvre des matériaux et de leur incorporation au sol ou à l'immeuble en construction, tous les droits de créance du vendeur, relatifs aux paiements, restant saufs.

Les dispositions des deux paragraphes précédents n'impliquent cependant pas pour l'acquéreur le droit de se voir livrer le lot privatif acquis: le vendeur n'est pas tenu en effet de livrer le bien vendu et d'en remettre les clés avant que l'acquéreur n'en ait payé la totalité du prix.

Le transfert des risques visés par les articles 1788 et 1789 du Code Civil ne s'opérera toutefois qu'à la réception provisoire des biens.

L'acquéreur aura la jouissance et la libre disposition des quotités terrain et des constructions après signature du procès-verbal de réception provisoire des parties privatives acquises et après paiement intégral du prix de vente et des frais et accessoires, y compris les frais d'acte de base.

### **5.3. Réceptions.**

Le bien fera l'objet de deux réceptions par l'acquéreur, l'une provisoire, et l'autre, au moins un an plus tard, définitive.

Les réceptions provisoires et définitives auront lieu séparément pour les parties privatives et les parties communes du bien.

#### **A. Réception provisoire**

##### **Réception provisoire des parties privatives**

Dès que les lots privatifs seront dans un état d'achèvement suffisant pour permettre leur première occupation/utilisation, le vendeur invitera l'acquéreur à procéder à la réception provisoire desdits lots privatifs.

Les travaux sont prêts pour la réception provisoire lorsqu'ils

sont achevés dans leur ensemble, nonobstant la non-exécution de travaux mineurs ou d'embellissements, ou nonobstant la constatation de malfaçons réparables durant le délai de garantie d'un an ; c'est-à-dire lorsque le bien se trouve dans un état d'habitabilité normale et suffisante qui permet son utilisation conformément à sa destination.

Les travaux seront présumés être en état de réception provisoire, à la date d'achèvement indiquée par le vendeur dans la demande de réception.

Sauf preuve contraire, si l'acquéreur occupe/utilise le bien, ou en dispose d'une façon ou d'une autre, avant la réception provisoire, il sera présumé avoir accordé tacitement cette réception provisoire.

Sont également considérés comme une première utilisation : la prise des clés, l'occupation effective, l'installation de meubles sur place, l'exécution de travaux de décoration ou d'aménagements, la commande de travaux quelconques à des tiers, le tout sans l'autorisation préalable écrite du vendeur.

Le vendeur des constructions a le droit d'autoriser l'acquéreur à occuper les lots privatifs avant qu'il soit procédé à la réception provisoire desdits lots. En l'occurrence, l'acquéreur portera toujours l'entière responsabilité de ces lots privatifs et prendra à sa charge tous les dommages et désagréments qui pourraient en résulter. Cette occupation anticipée ne pourra en aucun cas gêner ni entraver l'avancement normal des travaux au niveau des parties communes ou d'autres lots privatifs.

Le procès-verbal de réception provisoire est établi contradictoirement entre le vendeur et l'acquéreur. Il doit être signé par les deux parties, savoir le vendeur et l'acquéreur.

Il contient la liste des travaux qui n'ont pas été acceptés parce qu'ils n'ont pas encore été exécutés ou du moins pas correctement.

Les imperfections constatées lors de la réception provisoire doivent être réparés dans les délais fixés à ce moment par le vendeur en fonction de la nature, du nombre des remarques et/ou autres critères objectives.

Après signature dudit procès-verbal et après acquittement du prix de vente total et des accessoires, la livraison du lot privatif s'effectuera par remise des clés.

La réception provisoire des lots privatifs emportera l'agrément des travaux et exclut tout recours de la part de l'acquéreur pour les vices apparents, sous réserve de la correction des défauts ou malfaçons qui pourraient apparaître durant la période de garantie d'un an prenant cours lors de la réception provisoire, conformément au point 5.7 ci-après.

A l'expiration de plein droit du délai de garantie d'un an, tout recours fondé sur une autre base juridique que la responsabilité décennale sera exclue.

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

Le délai de garantie d'un an des vices cachés dont question au

point 5.7 prend également cours à la réception provisoire des parties privatives. Les vices cachés couverts par cette garantie devront, sous peine de déchéance, être dénoncés sous pli recommandé dans les trois mois de leur survenance.

Lors de la réception provisoire, le risque passe à l'acquéreur conformément aux dispositions des articles 1788 et 1789 du Code civil.

#### Vérification – levée des remarques

Un procès-verbal de levée des remarques sera signé par l'acquéreur dès que toutes ces remarques, ou le cas échéant celles de l'expert immobilier dont question ci-après, auront été levées.

Il est convenu que l'apparition après la réception provisoire des vices, qui sont couverts par la garantie d'un an ou par la garantie décennale, ne peuvent justifier le refus de signer le procès-verbal de levée de remarques.

#### Réception provisoire des parties communes.

Dès que l'avancement des travaux au niveau des parties communes sera tel que ces dernières peuvent remplir la fonction à laquelle elles sont destinées, indépendamment des petits travaux ou petites réfections encore à exécuter, il sera procédé à leur réception provisoire, selon les modalités définies ci-après.

Les travaux seront présumés être en état de réception provisoire, à la date d'achèvement indiquée par le vendeur dans la demande de réception.

Les procès-verbaux de réception provisoire des parties communes seront effectués contradictoirement entre le vendeur, l'architecte et le syndic, désigné et mandaté par la première Assemblée générale des copropriétaires conformément au Statuts du Complexe immobilier. Le syndic pourra se faire assister en la circonstance d'un ou plusieurs experts choisis dans ou en dehors de la copropriété. Ils doivent être signés par les deux parties, savoir le vendeur et le syndic.

Les procès-verbaux mentionneront, outre les remarques concernant les travaux ou réfections restant à exécuter, les dommages éventuels causés aux parties communes suite à l'intégration de l'immeuble par ses occupants ou suite à l'exécution de certains travaux privatifs. Ces dommages ne pourront en aucun cas être mis à la charge du vendeur.

Les imperfections constatées lors de la réception provisoire doivent être réparées dans les délais fixés à ce moment par le vendeur en fonction de la nature, du nombre des remarques et/ou autres critères objectives.

Ces procès-verbaux engageront tous les copropriétaires.

La réception provisoire des parties communes emportera l'agrément des travaux et exclura tout recours pour les vices apparents, sous réserve de la correction des défauts ou malfaçons qui pourraient apparaître durant la période de garantie

d'un an prenant cours lors de la réception provisoire, conformément au point 5.7.

A l'expiration de plein droit du délai de garantie d'un an, tout recours fondé sur une autre base juridique que la responsabilité décennale sera exclue.

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

Le délai de garantie d'un an des vices cachés dont question au point 5.7 prend également cours à la réception provisoire des parties communes concernées. Les vices cachés couverts par cette garantie devront, sous peine de déchéance, être dénoncés sous pli recommandé dans les trois mois de leur survenance.

Lors de la réception provisoire, le risque passe à la copropriété, conformément aux dispositions des articles 1788 et 1789 du Code civil.

#### Vérification – levée des remarques

Un procès-verbal de levée des remarques sera signé par le syndic dès que toutes ces remarques, ou le cas échéant celles de l'expert immobilier dont question ci-après, auront été levées.

Il est convenu que l'apparition après la réception provisoire des vices, qui sont couverts par la garantie d'un an ou par la garantie décennale, ne peuvent justifier le refus de signer le procès-verbal de levée de remarques.

### **B. Réception définitive**

#### Réception définitive des parties privatives

La réception définitive des parties privatives du bien aura lieu au moins un an après leur réception provisoire, et pour autant qu'il ait été procédé préalablement à la réception définitive des parties communes.

Elle sera effectuée contradictoirement entre le vendeur et l'acquéreur. Le procès-verbal doit être signé par les deux parties, savoir le vendeur et l'acquéreur.

La réception définitive doit être accordée si, au jour fixé pour celle-ci, les défauts et malfaçons repris au procès-verbal de réception provisoire ou étant apparus durant la période de garantie d'un an et valablement dénoncés dans le délai de trois mois de leur apparition, ont été corrigés conformément aux règles de l'art.

Le vendeur n'est en aucun cas tenu à une quelconque indemnisation du chef de perte de jouissance ou de tout autre dommage indirect quelconque.

Le vendeur subroge l'acquéreur dans tous les droits et obligations qu'il tient à l'encontre de l'architecte et des entrepreneurs. Cette subrogation ne privera cependant pas le vendeur de la faculté d'agir en garantie contre l'architecte et les entrepreneurs au cas où il ferait l'objet d'une quelconque réclamation.

### Réception définitive des parties communes

La réception définitive des parties communes aura lieu au moins un an après leur réception provisoire.

Elle sera effectuée contradictoirement entre le vendeur, l'architecte et le syndic, désigné et mandaté par la première Assemblée générale des copropriétaires conformément au Statuts du Complexe immobilier. Le syndic pourra se faire assister en la circonstance d'un ou plusieurs experts choisis dans ou en dehors de la copropriété.

La réception définitive doit être accordée si, au jour fixé pour celle-ci, les défauts et malfaçons repris au procès-verbal de réception provisoire ou étant apparus durant la période de garantie d'un an et valablement dénoncés dans le délai de trois mois de leur apparition, ont été corrigés conformément aux règles de l'art.

Le vendeur n'est en aucun cas tenu à une quelconque indemnisation du chef de perte de jouissance ou de tout autre dommage indirect quelconque.

Le vendeur subroge l'acquéreur dans tous les droits et obligations qu'il tient à l'encontre de l'architecte et des entrepreneurs. Cette subrogation ne privera cependant pas le vendeur de la faculté d'agir en garantie contre l'architecte et les entrepreneurs au cas où il ferait l'objet d'une quelconque réclamation.

### C. Règles communes aux réceptions provisoires et définitives

Pour la procédure décrite ci-après, on entend par "jour" un jour calendrier sauf s'il est expressément stipulé qu'il s'agit d'un jour ouvrable.

Comme dit ci-avant, le vendeur prendra l'initiative des réceptions et convoquera à cette fin l'acquéreur, ou le représentant des copropriétaires s'il s'agit des parties communes, par lettre recommandée au moins quinze (15) jours avant la date de réception.

Toutefois, l'acquéreur ou le représentant des copropriétaires aura l'occasion de notifier au vendeur de façon motivée son refus de procéder aux modalités de réception.

L'éventuel refus de l'acquéreur, ou du représentant des copropriétaires, de procéder aux opérations de réception devra être notifié et dûment motivé par lettre recommandée adressée au vendeur au plus tard deux (2) jours ouvrables avant l'expiration du délai de quinze (15) jours déterminé ci-dessus.

L'acquéreur, ou le représentant des copropriétaires, ne pourra cependant refuser de procéder aux modalités de réception si les travaux sont achevés conformément au descriptif de la vente et susceptibles de faire l'objet d'un usage normal compte tenu de leur destination, sous réserve des manquements, vices ou défauts mineurs, qui feront l'objet d'une réserve au procès-verbal de réception.

Lorsque le refus motivé de procéder aux modalités de réception a été notifié au vendeur, 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, l'intervention d'un expert immobilier, à convenir à l'amiable entre parties ou, à défaut d'accord, d'un expert immobilier qui sera désigné par le Président du Tribunal de commerce de Bruxelles statuant comme en référé.

L'expert immobilier, ainsi désigné par les parties, ou nommé par le Président du Tribunal, sera chargé de constater la réalité ou l'inexistence des motifs du refus et, le cas échéant, de fixer les travaux, les délais d'exécution et le coût des travaux de réfection éventuels.

Les parties s'engagent des à présentes de soumettre les différends d'ordre technique au sens de la présente convention à l'arbitrage de l'expert immobilier, ainsi désigné ou nommé.

L'arbitre/expert immobilier entendra les parties et sera informé par elles du différend survenu. En cas de nécessité, l'arbitre/expert immobilier pourra se faire assister dans sa mission par tout conseil technique de son choix.

L'arbitre/expert immobilier devra rendre sa décision dans les quinze jours de sa convocation.

Les parties seront libres de communiquer à l'arbitre/expert immobilier tout document qu'elles estiment utile à la résolution du différend en assurant le principe du contradictoire.

La décision de l'arbitre/expert immobilier s'imposera aux parties, et ne sera pas susceptible de recours.

Les honoraires de l'arbitre/expert immobilier et les frais de la procédure seront répartis entre les parties selon la décision de l'arbitre/expert immobilier dans la mesure où elles viendraient à succomber respectivement dans le différend qui les oppose.

Pour les réceptions des parties privatives, l'acquéreur est présumé agréer les travaux, provisoirement ou définitivement, selon le cas, s'il a laissé sans suite la requête écrite du vendeur de procéder à la réception à une date déterminée et si, dans les quinze jours qui suivent la sommation que le vendeur lui en aura faite par exploit d'huissier, il a omis de comparaître à la date fixée dans cet exploit, aux fins de réception.

Pour les réceptions des parties communes cette présomption n'est pas applicable.

Si au moment des réceptions des parties communes le vendeur est encore propriétaire d'une partie du Complexe immobilier, il n'exercera aucun des droits qui s'attachent à la propriété lors de ces réceptions.

#### **5.4. Garantie.**

L'acquéreur est subrogé dans tous les droits que le vendeur tient à l'encontre des architectes et des entrepreneurs.

Cette garantie due par le vendeur bénéficie aux propriétaires successifs de la construction, mais l'action à naître éventuel-

lement de ce chef ne peut être exercée que contre le vendeur originaire, l'architecte, et le ou les entrepreneurs.

Les garanties s'appliquent aux défauts techniques d'installation.

Toutefois, ne sont pas compris dans ces garanties, les travaux normaux d'entretien, non plus ceux qui seraient la conséquence d'un abus, d'une maladresse, d'un usage anormal, d'un défaut d'entretien, d'un défaut du conseil de gérance de procéder à la révision triennale des travaux visés au statut réel de l'immeuble, et "à fortiori" d'une faute étrangère au vendeur, à l'architecte ou à l'entrepreneur.

La garantie est limitée au remplacement ou à la réfection des travaux défectueux, à l'exclusion de toute indemnité quelconque.

Les actions pour vices doivent être intentées, à peine de forclusion, par l'acquéreur avant l'expiration des délais ci-dessus fixés et ce, conformément à l'article 1648 du Code Civil, c'est-à-dire dans un "bref délai" après la constatation.

Au moment de la mise à disposition des unités d'habitation, les divers matériaux employés n'ont pas encore subi leur retrait normal ou le tassement du bâtiment.

En outre, ils sont soumis à une période de séchage accéléré ou de chauffage. Il est donc normal que des fissures d'enduits ou des retraits de menuiserie soient constatés après un laps de temps plus ou moins long.

Les fissurations provenant des retraits normaux des matériaux mis en oeuvre, dues à la dilatation et au tassement normal du bâtiment, ne peuvent en aucun cas être considérés comme des défauts ou vices de construction et dès lors ne peuvent prétendre à réparation ou dommages.

#### **5.5. Garantie d'achèvement.**

Le vendeur déclare ne pas répondre relativement à la nature et à l'importance des travaux dont ils sont chargés, aux conditions de la loi du vingt mars mil neuf cent nonante et un organisant l'agrégation des entrepreneurs.

Il délivre dès lors à l'acquéreur, une attestation faisant preuve qu'une banque établie en Belgique s'engage en tant que caution solidaire du vendeur envers l'acquéreur à concurrence du prix des constructions encore à ériger au moment de l'acte authentique. Il s'agit de la garantie numéro 81304-50087-06 délivrée par BNP Paribas Fortis.

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

## **5.6. Début des travaux - Délais d'exécution - .**

Le vendeur déclare que les travaux ont débuté le 7 janvier 2013.

La date de livraison des parties privatives mettant celles-ci en état d'être reçues provisoirement ainsi que la livraison des parties communes assurant l'habitabilité normale des parties privatives est fixée dans un délai de 400 jours ouvrables à compter de la date du début des travaux.

La date de livraison des parties communes mettant celles-ci en état d'être reçues provisoirement est fixée au plus tard dans un délai de 400 jours ouvrables à compter de la date du début des travaux.

Seule la notion de jours ouvrables fera la loi des parties, dans le cadre du délai d'exécution, les dates de livraison renseignées ci-avant étant données à titre indicatif.

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

En outre, tout retard pris dans l'exécution du chantier suite aux contraintes imposées par les régies ou toutes autorités publiques lors de l'exécution du chantier suspendra également le délai d'exécution (par exemple, la réfection de la voirie, empêchant l'accès au chantier).

La suspension temporaire des travaux pour cause de force majeure entraîne de plein droit et sans indemnité, une 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.

De même, si l'acquéreur commande des travaux supplémentaires en cours d'exécution du contrat, le vendeur 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.

En outre, après expiration du délai de quinze jours de la demande de paiement dont question à l'article 3 ci-avant, le délai d'exécution sera de plein droit prolongé du délai mis par l'acquéreur à honorer les tranches de paiement, et le cas échéant du délai nécessaire à la remise en route du chantier.

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 et jours fériés légaux, les jours de vacances annuelles payées.

En outre, est toujours considéré comme jour d'intempérie un jour lors duquel survient un des événements suivants :

Température de l'air : T sur le tableau IRM : température négative (en °c) à 07h.

Pluie : H sur le tableau IRM : quatre heures ou plus sur la journée.

Vent : pointe maximale de la vitesse du vent : 20m/s ou plus selon tableau IRM.

Les prorogations de délai pour un des motifs indiqués ci-dessus ne peuvent en aucun cas constituer une cause de résiliation de la vente, ni de diminution de prix, ni une cause de dommages et intérêts ou indemnités quelconques à charge de qui que ce soit.

En cas de retard d'exécution ou de livraison imputable au vendeur, celui-ci devra payer à l'acquéreur une indemnité de mille cinq cents euros par mois.

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'acquéreur devra procéder à la réception provisoire des locaux vendus, dès que le vendeur l'aura avisé que ceux-ci sont en état d'être réceptionnés.

Au cas où l'acquéreur ne procéderait pas à ladite réception dans les délais précisés par le vendeur, aucune indemnité ne lui sera due pour retard de fourniture et la réception provisoire sera automatiquement acquise au vendeur.

#### **5.7. Obligations pendant le délai de garantie**

Sans préjudice de la garantie décennale, le vendeur garantit l'acquéreur contre les vices cachés du bien pendant une période prenant cours lors de la réception provisoire et expirant de plein droit un (1) an après celle-ci. Le délai de la prescription pourra être interrompu par l'envoi d'une lettre recommandée adressée par l'acquéreur au vendeur faisant état du vice caché qu'il aurait découvert. Cette interruption ne portera toutefois que sur le ou les vices cachés dénoncés dans la lettre recommandée.

#### **5.8. Arrêté Royal concernant les chantiers temporaires ou mobiles.**

Le vendeur déclare que ce dossier doit encore être complété

pendant l'achèvement des travaux et ne peut donc être remis à l'acquéreur. Les parties reconnaissent que ledit dossier devra être transmis à l'acquéreur ultérieurement, au plus tard à la réception définitive des parties privatives en ce qui concerne celles-ci et sera remis au syndic au plus tard le jour de la réception définitive des parties communes, en ce qui concerne les parties communes.

#### **5.9. Primes**

Conformément à la loi Breyne, l'acquéreur est informé de ce que l'**octroi des aides publique régionales au logement** est une matière en évolution rapide et constante ; pour autant que de telles aides existent encore, l'acquéreur est en conséquence invité à collecter de plus amples informations en s'adressant au « **Ministère de la Région de Bruxelles Capitale** ».

#### **ARTICLE 6 : VISITES DE CHANTIER**

L'accès au chantier par l'acquéreur ou son mandataire ne sera autorisé que s'il est accompagné d'un délégué de la société et en dehors des heures de chantier; il aura lieu à ses risques et périls, à l'exclusion de tout recours, de quelque chef que ce soit, contre le maître de l'ouvrage, l'architecte ou l'entrepreneur, en cas de survenance d'accidents.

#### **ARTICLE 7 : PUBLICITE**

Jusqu'au moment où le dernier lot privatif sera vendu, la société venderesse pourra faire **toutes les publicités qu'elle jugera utiles** pour la vente ou la location des lots privatifs, et ce, par tous les moyens usuels de publicité tels affichages, panneaux, toiles, et cetera... avec ou sans éclairage et sans aucune réserve ou limitation quant à leur dimension et quant à la nature des matériaux employés.

Cette publicité pourra s'exercer soit sur l'immeuble, soit dans l'immeuble et ses dépendances, c'est-à-dire à titre purement exemplatif dans la zone non bâtie, terrasses, parkings, et cetera...

#### **ARTICLE 8 : GESTION DE L'IMMEUBLE**

L'acquéreur s'engage à se soumettre à toutes décisions prises par l'assemblée générale des copropriétaires **avant la date de sa prise de possession effective**, telles qu'actées au registre des procès-verbaux, et à supporter sa quote-part des frais communs déjà exposés dans l'intérêt des futurs propriétaires. L'acquéreur est notamment tenu de continuer les premières **assurances** de l'immeuble (incendie, responsabilité civile, dégâts des eaux) qui auraient été contractées par le vendeur pour le compte de la copropriété, et ce jusqu'à leur expiration.

## **FRAIS**

Tous les frais, droits et honoraires des présentes et de leurs suites, sont à charge de l'acquéreur, étant précisé que si l'administration fiscale relevait une insuffisance sur le prix de vente, les droits supplémentaires, amendes, intérêts et accessoires qui pourraient être réclamés seront entièrement à charge de la partie acquéreur.

## **DISPENSE D'INSCRIPTION D'OFFICE**

Monsieur le Conservateur des Hypothèques compétent est expressément dispensé de prendre inscription d'office lors de la transcription des présentes, pour quelque cause que ce soit; le vendeur renonce à ce que soit inscrit le privilège du vendeur impayé, ce privilège étant une garantie que la loi lui accorde pour le paiement du solde du prix, comparable à une hypothèque, et lui assurant d'être payé en premier si l'immeuble devait être remis en vente avant qu'il ne soit intégralement payé.

## **ÉLECTION DE DOMICILE**

Pour l'exécution des présentes, les parties élisent domicile en leur siège social ou domicile respectif sus-indiqué.

## **CERTIFICAT D'ETAT CIVIL ET D'IDENTITE**

Conformément à la loi organique sur le Notariat et conformément à la loi hypothécaire, le Notaire instrumentant déclare connaître les parties et avoir contrôlé leur identité sur base du registre national. Le numéro national des parties est ici, renseigné avec l'accord exprès des parties. Le Notaire instrumentant certifie relativement aux parties à l'acte :

- pour les personnes physiques : les nom, prénoms, lieu et date de naissance.
- pour les personnes morales : la dénomination, la forme juridique, le siège, la date de constitution et le numéro de taxe sur la valeur ajoutée ou d'identification national.

## **DÉCLARATIONS FISCALES**

### **A. Droits d'enregistrement**

1° Il a été donné lecture aux parties, qui le reconnaissent, des dispositions de l'alinéa premier de l'article 203 du Code des droits d'enregistrement, rédigé comme suit : "*En cas de dissimulation au sujet du prix et des charges ou de la valeur conventionnelle, il est dû individuellement par chacune des parties contractantes une amende égale au droit éludé. Celui-ci est dû indivisiblement par toutes les parties*" ;

2° Afin de bénéficier de l'exemption du droit proportionnel d'enregistrement prévue par l'article 159, 8° du Code des Droits d'Enregistrement, le vendeur déclare :

a) qu'il est inscrit comme assujetti ordinaire à la T.V.A. sous le numéro [REDACTED] et qu'il est tenu de déposer les déclarations périodiques au bureau de contrôle de la T.V.A. compétent.

b) que les biens n'ont pas encore fait l'objet d'une première occupation.

### **B. Taxe sur la Valeur Ajoutée**

Les parties reconnaissent avoir reçu lecture par le Notaire instrumentant de l'article 62, paragraphe 2; et de l'article 73 du Code de

la Taxe sur la Valeur Ajoutée. [REDACTED]

### **TAXATION DES PLUS VALUES**

Les parties déclarent être informées de l'arrêté royal du vingt décembre mil neuf cent nonante-six portant des mesures fiscales diverses et contenant notamment taxation des plus-values réalisées à l'occasion d'une cession à titre onéreux d'immeubles bâtis, dans les cinq ans de la date d'acquisition.

### **DECLARATIONS FINALES**

Chaque comparant déclare :

- que son état civil est conforme à ce qui est précisé ci-avant;
  - qu'il n'a à ce jour déposé aucune requête en règlement collectif de dettes;
  - qu'il n'est pas pourvu d'un administrateur provisoire ou d'un conseil judiciaire;
  - qu'il n'a pas déposé de requête en réorganisation judiciaire;
  - qu'il n'est pas pourvu d'un administrateur provisoire désigné par le Tribunal de Commerce;
  - qu'il n'a pas été déclaré en faillite non clôturée à ce jour;
- et d'une manière générale, qu'il n'est pas dessaisi de l'administration de ses biens.

### **LOI ORGANIQUE DU NOTARIAT**

Les comparants reconnaissent que le Notaire instrumentant a attiré leur attention sur les obligations particulières qui lui sont imposées par l'article 9, § 1 alinéas 2 et 3 de la loi organique du notariat et a expliqué que, lorsqu'un Notaire constate des intérêts manifestement contradictoires ou la présence de clauses manifestement déséquilibrées, il doit attirer l'attention des parties sur ces faits et doit leur communiquer que chaque partie est libre de choisir un autre Notaire ou de se faire assister par un conseiller. Le Notaire doit également dûment informer chaque partie sur les droits, obligations et charges découlant des actes juridiques dans lesquels elle est impliquée et il doit conseiller toutes les parties de manière impartiale.

Les comparants ont déclaré qu'il n'existe pas, selon eux, de contradiction manifeste d'intérêts et qu'ils considèrent que les clauses reprises dans le présent acte sont équilibrées et qu'ils les acceptent.

Les comparants confirment également que le Notaire instrumentant les a dûment informés sur les droits, obligations et charges découlant du présent acte et les a conseillés de manière impartiale.

Les parties déclarent, en outre, que, dans le cas où les clauses et conditions de cet acte s'écarteraient de celles contenues dans toute convention qui pourrait être intervenue antérieurement, ayant le même objet, le présent acte, qui est le reflet exact de la volonté des parties, prévaudra.

### **DONT ACTE.**

Fait et passé à Bruxelles, Date que dessus.

Les parties Nous déclarent qu'elles ont pris connaissance du projet du présent acte au moins cinq jours ouvrables avant la signature des présentes.

Et après lecture commentée, intégrale en ce qui concerne les parties de l'acte visées à cet égard par la loi, et partiellement des autres dispositions, les parties ont signé avec Nous, Notaire.

[REDACTED]