

**FEDNOT** 

2648

VENTE (par visioconférence)

ONT COMPARU:  
D'UNE PART :

3°)

D'AUTRE PART

Lesquels comparaissent au présent acte à distance par voie de visioconférence depuis \_\_\_\_\_ précité, et sont ici représentés par \_\_\_\_\_ collaboratrice des notaires \_\_\_\_\_ faisant élection de domicile en leur étude, \_\_\_\_\_ agissant en vertu d'une procuration reçue ce jour par \_\_\_\_\_, précité. En vertu de ladite procuration ne doit pas être annexée au présent acte mais sera présentée à la transcription conjointement avec le présent acte.

Ci-après dénommés

Lesquels comparants déclarent expressément être d'accord de passer le présent acte à distance conformément à de la loi du

#### **EXPOSE PREALABLE**

Préalablement à la vente, objet des présentes, le vendeur expose ce qui suit :

1°)

terrains ci-

#### **VILLE DE \_\_\_\_\_ deuxième division**

Dans un ensemble immobilier faisant l'objet d'une urbanisation sis au lieu-dit \_\_\_\_\_, cadastré selon titre antérieur, section B numéros \_\_\_\_\_ pour une contenance de quatre hectares vingt-deux ares vingt-neuf centiares \_\_\_\_\_ et selon titre, section B numéro \_\_\_\_\_, pour une contenance, de quatre hectares vingt ares nonante-neuf centiares \_\_\_\_\_, les lots suivants:

Tels que ces biens sont plus amplement décrits à l'acte de base urbanistique reçu par le notaire Babusiaux, précité, le 19 mars 2021, transcrit au bureau sécurité juridique de [redacted] 2 sous le numéro [redacted], dont question ci-après.

## 2°) Origine de propriété

### Renonciations à accession

1/ Aux termes d'un acte reçu le 19 mars 2021, par [redacted] précité, transcrit comme il sera rappelé ci-après, la société [redacted], précitée, a renoncé purement et simplement, au profit de la société [redacted], précitée, au droit d'accession lui appartenant sur les biens prédécrits afin de réaliser à ses frais les infrastructures et voiries.

2/ Aux termes d'un acte reçu le 06 septembre 2021, par le notaire [redacted], précité, à l'intervention du notaire [redacted] soussigné, transcrit comme il sera rappelé ci-après, la société [redacted], précitée, a renoncé purement et simplement, au profit de la société [redacted], précitée, au droit d'accession lui appartenant sur les biens prédécrits, à l'exception des infrastructures et voiries pour lesquelles un droit de superficie a été consenti au profit de la société [redacted].

comme dit ci-avant.

L'autorisation de bâtir ainsi conférée à la société

n'engage en aucune mesure la responsabilité des vendeurs des quotités de terrain et des infrastructures à l'occasion des constructions et ouvrages à édifier, y compris en cas de vices cachés du terrain, ceux-ci étant aux risques et périls du promoteur qui devra faire vider toute contestation qui pourrait être élevée à cet égard et supporter toute condamnation qui pourrait être prononcée à ce sujet même si elle l'était contre les propriétaires des quotités de terrain ou des infrastructures, précités, en leur dite qualité.

**3°) Plans, cahier des charges et permis d'urbanisme :**

Le complexe immobilier sera érigé conformément aux plans dressés par les architectes

et au cahier des charges établi par la société

Ces documents indiquent la manière dont et les matériaux avec lesquels les travaux seront exécutés, et, le cas échéant, les cas dans lesquels il peut être dérogé à ces spécifications.

Ce projet a fait l'objet d'un permis d'urbanisme délivré par le Collège communal de la ville le 25 janvier 2021 sous la référence : . Le promoteur déclare que ledit permis n'a fait l'objet d'aucun recours en suspension ou en annulation.

**4°) Statuts du complexe immobilier**

Le statut juridique du complexe immobilier est défini par les statuts reçus par le notaire , précité, à l'intervention du notaire prénommé, le 08 avril 2022 et dont question ci-après.

L'acte de base comprend notamment :

5°) Les vendeurs sub. 1°) et 2°) n'interviennent au présent acte de vente qu'en vue de céder les quotités de terrain et les

infrastructures dont ils sont propriétaires. Ils n'interviennent en aucune manière dans les constructions, ni dans l'application de la loi Breyné, ni dans la garantie décennale de manière telle que tous contacts futurs concernant la construction sont à prendre avec la société \_\_\_\_\_ qui s'engage à construire le complexe immobilier dont question ci-dessous, facturera les tranches d'avancement des travaux et assurera seule la responsabilité de la garantie décennale et les obligations relatives à la loi Breyné.

**CECI EXPOSE, LES PARTIES NOUS ONT REQUIS D'ACTER CE QUI SUIT.**

Le vendeur déclare vendre à l'acquéreur, qui déclare acquérir les biens ci-après décrits, chacun à concurrence d'une moitié indivise:

**VILLE \_\_\_\_\_ deuxième division \_\_\_\_\_**

Dans un complexe immobilier dénommé \_\_\_\_\_, composé de trois blocs, le bloc A dénommé \_\_\_\_\_, le bloc B dénommé \_\_\_\_\_

et le bloc C dénommé \_\_\_\_\_, en cours de construction sur et avec terrain situé à front d'une nouvelle voirie dénommée \_\_\_\_\_, tenant à \_\_\_\_\_ ou l'ayant été \_\_\_\_\_

contenance totale de \_\_\_\_\_

DANS LE BLOC C, dénommé \_\_\_\_\_

situé à droite quand on regarde le complexe immobilier \_\_\_\_\_, perpendiculaire \_\_\_\_\_

**A. Au niveau du DEUXIEME ETAGE**

L'appartement dénommé \_\_\_\_\_, situé à gauche et en façade avant, comprenant :

**B. Au niveau des COMBLES**

Le grenier dénommé \_\_\_\_\_, comprenant:

dit, avec sa porte;

**C. A L'EXTERIEUR**

*L'emplacement de parking dénommé*  
comprenant:

**ORIGINE DE PROPRIETE.**



PRIX.







le présent acte;

2) l'acte de prêt contiendra délégation irrévocable du montant du prêt au profit du vendeur des constructions, payable à ce dernier au fur et à mesure que les fonds deviendront disponibles suivant le programme arrêté entre l'emprunteur et la société créancière, ce programme devant être conciliable avec le planning contractuel des paiements dont question ci-avant. Chaque paiement ne pourra cependant se faire qu'avec l'accord écrit de l'acquéreur-emprunteur, étant donné que l'éventuelle société prêteuse ne sera pas juge de la bonne exécution des conventions intervenues entre le vendeur des constructions et l'acquéreur et de l'opportunité des paiements à effectuer.

Pour toute inscription hypothécaire dérogeant à la double condition susmentionnée, l'accord exprès et préalable de la société Sotraba est requis.

4°) Par ailleurs, l'acquéreur s'interdit d'aliéner les biens vendus avant le paiement intégral du prix de vente au promoteur. Toute revente ou affectation hypothécaire faite en contravention avec ce qui précède, sera inopposable au vendeur des constructions, qui se réserve en outre dans ces hypothèses, le droit de faire prononcer en justice la résolution de la convention de vente aux torts de l'acquéreur, sans préjudice à son droit à tous dommages et intérêts.

5°) Si les biens présentement vendus sont acquis de manière indivise par plusieurs personnes, celles-ci sont tenues d'une manière solidaire et indivisible à toutes les obligations, notamment celles relatives aux paiements résultant du présent acte.

## **I. CONDITIONS GENERALES DE LA VENTE.**

### **1) Liberté hypothécaire**

a) Les biens sont vendus pour quittes et libres de toutes charges privilégiées ou hypothécaires quelconques.

Le vendeur déclare qu'il n'a pas connaissance d'événement susceptible d'affecter la liberté hypothécaire des biens (notamment procédure judiciaire, saisie même conservatoire, faillite etc.).

**b) Registre des gages**

Après avoir été informé de la loi du 11 juillet 2013, le vendeur déclare :

- que tous les travaux effectués (immobilier par destination et/ou par incorporation) dans le bien décrit ci-dessus ont été payés en totalité et

- qu'il ne reste plus, à ce jour, aucune dette auprès d'un quelconque entrepreneur ou artisan qui aurait pu faire l'objet de son enregistrement auprès du Registre des gages.

**2) Propriété - Jouissance**

L'acquéreur est propriétaire des quotités de terrain depuis la signature de la promesse de vente et il est devenu propriétaire des infrastructures et des constructions érigées au fur et à mesure de leur incorporation au sol ou à l'immeuble.

Il deviendra propriétaire des constructions à ériger au fur et à mesure de leur incorporation au sol et de la mise en place des matériaux, de telle sorte que le promoteur ne conservera sur elles qu'un droit de créance.

Il mettra les constructions immédiatement à la disposition du promoteur, de ses entrepreneurs et sous-traitants, en vue de leur achèvement.

L'acquéreur aura la jouissance des biens vendus dès leur réception provisoire et après paiement intégral du prix global, tant en principal qu'en suppléments et accessoires.

Le transfert des risques visés par les articles 1788 et 1789 de l'ancien Code civil afférents aux parties privatives présentement vendues s'opérera à la réception provisoire. Jusqu'alors, le promoteur est seul tenu des risques.

**3) Etat des biens**

L'acquéreur prend les biens vendus dans leur état futur d'achèvement, tel qu'il est établi par les statuts du complexe immobilier dont question ci-après et par les plans et le cahier des charges y annexés.

L'acquéreur déclare parfaitement connaître le terrain sur lequel sont érigés les biens vendus. Il ne pourra prétendre à aucune indemnité, ni à une réduction du prix des quotités de terrain lui vendues pour erreur dans la contenance indiquée, toute différence entre cette contenance et la contenance réelle, même si



elle dépasse un/vingtième, devant faire le profit ou la perte de l'acquéreur sans recours contre le vendeur.

#### **4) Servitudes**

Les biens sont vendus avec toutes les servitudes et mitoyennetés qui pourraient les avantager ou les grever. A ce sujet, le vendeur déclare qu'à sa connaissance, les biens vendus ne sont pas grevés de servitudes non apparentes, autres que celles qui sont reprises dans les statuts de la résidence ou résultant éventuellement des décisions prises par les organes de la copropriété et qu'il n'a conféré aucun droit réel ou droit personnel sur les biens vendus.

#### **5) Mesure administrative**

L'acquéreur doit respecter, à l'entière décharge du vendeur et sans recours contre lui, toute mesure administrative dont les biens feraient l'objet à compter de ce jour, en matière d'expropriation, d'alignement, d'urbanisme, d'aménagement du territoire ou autre.

#### **6) Impôts**

L'acquéreur supportera les taxes, impôts et contributions, de toute nature auxquels les biens vendus peuvent ou pourront être assujettis à dater de la réception provisoire ou de son entrée en jouissance.

Le vendeur garantit ne pas être redevable de taxes de voirie, de taxes pour immeubles à l'abandon ou autres taxes à répartir.

#### **7) Assurance incendie**

L'acquéreur en acquittera les primes au titre de charges communes à concurrence de ses quotités à partir de la réception provisoire de son appartement. Si l'acquéreur devait estimer que le capital couvert et/ou les garanties conclues sont insuffisantes, il aura la faculté conformément aux stipulations du règlement de copropriété, de prendre une couverture complémentaire à l'intervention du syndic et auprès de la même compagnie, moyennant surprime éventuelle à charge exclusive dudit acquéreur. Il est précisé que, pendant toute la durée du chantier, les biens objets de la vente seront couverts par une assurance tous risques chantiers.

#### **8) Droits du vendeur**

Tous les droits et actions pouvant appartenir au vendeur relativement aux biens vendus font partie de la présente vente, en ce compris les garanties dont un tiers (entrepreneur ou architecte, par exemple) serait tenu vis-à-vis du vendeur.

#### **9) Frais**

L'acquéreur supportera les frais, droits et honoraires du

#### **10) Copropriété**

1°) Les statuts de l'immeuble prédécrit, comprenant l'acte de base et le règlement de copropriété, ont été établis suivant acte reçu par le notaire

L'acquéreur reconnaît avoir reçu copie desdits statuts.

2°) L'acquéreur est subrogé dans tous les droits et obligations du vendeur résultant des prescriptions des statuts de l'immeuble prédécrit, des règlements d'ordre intérieur, ainsi que des éventuelles décisions valablement prises par les organes compétents de la copropriété.

Ces statuts, règlements et décisions peuvent être consultés au siège de l'association des copropriétaires, sans frais.

3°) Tous actes translatifs ou déclaratifs de propriété ou de jouissance devront contenir la mention expresse que le nouvel intéressé a une parfaite connaissance de ces statuts, règlements et décisions et qu'il sera d'ailleurs subrogé de plein droit, par le seul fait d'être propriétaire, occupant ou titulaire d'un droit quelconque d'une partie quelconque de l'immeuble, dans tous les droits et obligations qui peuvent en résulter ou en résulteront.

5°) Le promoteur déclare qu'il n'existe pas encore de fonds de réserve, ni de fonds et roulement et qu'aucune assemblée générale des copropriétaires ne s'est encore réunie à ce jour.



L'acquéreur reconnaît avoir personnellement vérifié la quote-part que les biens présentement vendus doivent supporter dans les charges communes de l'immeuble.

L'acquéreur supportera ces charges à partir de son entrée en jouissance ou de la réception provisoire.

6°) |

7°) |

Le promoteur déclare, en outre, avoir une parfaite connaissance que le notaire instrumentant est tenu de veiller à la liberté hypothécaire du bien vendu.

9°) En cas de pluralité d'acquéreurs, est désigné par les autres acquéreurs comme leur mandataire aux fins de participer aux délibérations de l'assemblée générale des copropriétaires :

- en cas de division du droit de pleine propriété : la première personne citée en qualité d'acquéreur ci-avant ;

- en cas de démembrement du droit de propriété : l'usufruitier, l'emphytéote, le superficiaire, le bénéficiaire du droit d'usage ou d'habitation.

Conformément aux dispositions du Code civil, seul ce dernier sera convoqué aux assemblées générales et recevra tous les documents provenant de l'association des copropriétaires.

## **II. DECLARATIONS RELATIVES A LA VENTE**

### **1) Contrats particuliers**

Le promoteur déclare que les biens ne font l'objet d'aucun contrat particulier tels que notamment, la location d'emplacement publicitaire ou la livraison de gaz.

### **2) Prescriptions de sécurité et de santé à mettre en œuvre sur les chantiers temporaires ou mobiles**

Les parties reconnaissent avoir connaissance de l'arrêté royal du 25 janvier 2001 concernant les chantiers temporaires ou mobiles, et notamment de l'obligation qui incombe au propriétaire qui cède son immeuble de remettre, lors de toute mutation totale ou partielle de ce bien, le dossier d'intervention ultérieure au nouveau propriétaire, en vertu de l'article 48 dudit arrêté royal.

Le promoteur déclare qu'un dossier d'intervention ultérieure en bonne et due forme sera remis au syndic pour les parties communes de l'immeuble à la réception provisoire des parties communes. Le syndic doit garder ce dossier à son bureau et en permettre la consultation gratuite pour chaque intéressé. Cette faculté de consultation gratuite suffit à remplir l'obligation de transmission du dossier d'intervention ultérieure, à tout le moins pour ce qui concerne les parties communes.

Le dossier d'intervention ultérieure des parties privatives des lots privatifs présentement vendus sera remis à l'acquéreur par le promoteur dans l'année de la réception provisoire desdites parties privatives.

Il est précisé que si l'acquéreur se réserve certains travaux, la mission du promoteur s'achèvera à la réception provisoire des travaux auxquels il s'est engagé, par remise des documents de coordination légaux, l'acquéreur reprenant à ce moment et à sa charge la responsabilité du respect de la législation en la matière.

L'attention de l'acquéreur est en outre attirée sur le fait qu'il a l'obligation de conserver et compléter le dossier d'intervention ultérieure pour le remettre en cas de transmission des biens pour quelque cause que ce soit.

### **3) Droits de préférence, options d'achat ou droits de préemption conventionnels**

Le vendeur déclare que les biens ne font pas l'objet de droits de préférence, options d'achat ou droits de préemption conventionnels.

### **4) Installations électriques**

L'attention de l'acquéreur est attirée sur l'obligation de réaliser un contrôle périodique de l'installation, tous les 25 ans, par un organisme agréé (infos :

**5) Détecteur d'incendie**

L'attention des parties est attirée sur les dispositions en vigueur concernant les obligations en matière de détecteur incendie.

**III. DECLARATIONS RELATIVES A LA VENTE - DISPOSITIONS REGIONALES WALLONNES.**

**1) Droits de préemption légal**

Le vendeur déclare que les biens ne font pas l'objet d'un droit de préemption légal.

**2) Urbanisme - travaux**

a) Le vendeur déclare que, à sa connaissance :



d) Déclaration de l'acquéreur.

L'acquéreur déclare avoir été informé de l'utilité de recueillir de son côté, antérieurement aux présentes, tous renseignements sur la situation urbanistique du bien et de l'importance de vérifier de son côté la conformité du bien avec les permis délivrés ainsi que la légalité des travaux effectués en s'adressant au service de l'urbanisme de la commune, et ce en surplus de la recherche urbanistique effectuée par le notaire instrumentant conformément à la législation régionale. L'acquéreur déclare également que la destination actuelle des biens vendus étant celle d'un logement lui convient et qu'il assumera toutes les charges administratives d'un éventuel changement de destination à l'entière décharge du promoteur.

**3) Patrimoine**

**4) Environnement – citerne à mazout**

Les comparants déclarent que les biens ne font l'objet d'aucun permis d'environnement (anciennement permis d'exploiter) et ne contiennent pas de citerne à mazout.

**5) Gestion et assainissement des sols**

Les parties reconnaissent que leur attention a été attirée sur

A. Information disponible

*C. Déclaration de destination contractualisée*

1) Destination

Interpellé à propos de la destination qu'il entend assigner au bien, l'acquéreur déclare qu'il entend l'affecter à l'usage résidentiel.

2) Portée

Le vendeur prend acte de cette déclaration.

*D. Information circonstanciée*

Le vendeur déclare, sans que l'acquéreur exige de lui des investigations préalables, qu'il ne détient pas d'information supplémentaire susceptible de modifier le contenu dudit extrait conforme.

**6) Expropriation – législations diverses**

Le vendeur déclare que les biens ne sont pas dans les limites d'un plan d'expropriation, ne sont pas soumis à une servitude d'alignement, ne sont pas concernés par la législation sur les mines-minières-carrières, ni par la législation sur les sites wallons à réaménager et ne sont pas repris dans le périmètre d'un remembrement légal.

**7) Performance énergétique des bâtiments**

Le promoteur s'engage à communiquer à l'acquéreur le certificat PEB dès qu'il lui sera délivré par le responsable PEB et au plus tard lors de la remise du dossier d'intervention ultérieure.

Dans cette attente, un rapport PEB provisoire a été remis à l'acquéreur, qui le reconnaît.

#### **8) CertIBEau**

L'acquéreur est informé de l'obligation d'obtenir un CertIBEau « conforme » avant le raccordement à la distribution publique de l'eau.

Le promoteur s'engage à remettre à l'acquéreur, avant la réception provisoire des travaux et à ses frais, un CertIBEau « conforme » (daté de plus de 15 jours).

#### **DÉLAI D'EXÉCUTION DES TRAVAUX.**



Si l'acquéreur commande des travaux supplémentaires ou demande des modifications au projet initial, le promoteur se réserve le droit d'exiger une prorogation du délai initialement prévu.

Cette prorogation fera l'objet d'un écrit distinct signé par le promoteur et l'acquéreur.

Le promoteur n'est pas tenu de livrer les biens vendus, ni d'en remettre les clés avant le paiement total du prix et de la Taxe sur la Valeur Ajoutée, conformément aux tranches de paiement ci-avant.

#### **INDEMNITÉS POUR RETARD**

En cas de retard d'exécution ou de livraison imputable au promoteur, celui-ci paiera à l'acquéreur, à titre d'indemnité forfaitaire, une somme de \_\_\_\_\_ par jour calendrier.

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

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

#### **EXÉCUTION ET MODIFICATION DES TRAVAUX PRIVATIFS**

Si l'acquéreur impose au promoteur des matériaux d'une qualité, origine ou type déterminé, et ce, en dépit des réserves écrites et motivées du promoteur, ce dernier est déchargé de toute responsabilité du fait des défauts ayant pour origine le choix dudit procédé, à condition qu'aucune faute de mise en œuvre ne puisse lui être reprochée.

Pour être valables, les communications entre l'acquéreur et le promoteur relatives à l'exécution des travaux et du présent acte devront être faites par écrit.

Le promoteur peut toutefois apporter la preuve des modifications éventuellement ordonnées par l'acquéreur, par toutes autres voies de droit.

Les travaux commandés par l'acquéreur sont exécutés pour compte du promoteur sous sa responsabilité. L'acquéreur n'est pas autorisé à se charger lui-même, ni à charger un tiers de l'exécution de tout ou partie des travaux prévus, ni à renoncer en tout ou en partie à l'exécution de ces travaux. Nonobstant ce qui précède, le promoteur a accepté la suppression des postes éventuellement repris dans l'annexe jointe au compromis. En outre, des modifications mineures au programme initial de travaux peuvent être convenues entre parties, moyennant accord écrit préalable

déterminant notamment l'incidence quant au prix et quant au délai d'exécution.

Le promoteur dispose de la faculté de refuser l'exécution de modifications, moyennant, si nécessaire, notification écrite motivée préalable, dans la mesure où la modification projetée par l'acquéreur est considérée par le promoteur comme :

- soit trop importante ;
- soit trop tardive par rapport à l'état d'avancement du chantier ;
- soit trop perturbatrice pour le bon déroulement du chantier.

L'acquéreur ne pourra pas invoquer la rupture de la vente, ni se prévaloir de dommages consécutivement à ce refus.

Le prix des travaux supplémentaires et/ou le surcoût des modifications est payable intégralement en sus à l'échéance de la tranche contractuelle en cours, sauf dérogation expresse préalable.

Le promoteur n'assumera en aucun cas l'introduction et l'obtention d'un permis d'urbanisme modificatif éventuellement nécessités par les modifications demandées par l'acquéreur, ces démarches étant le cas échéant à charge de l'acquéreur.

#### **MODIFICATION DES FOURNITURES EN PARACHÈVEMENT**

Les budgets mentionnés (au cahier des charges annexé à l'acte de base dont question ci- avant) pour certains équipements et matériaux de parachèvement déterminent les prix inclus dans le prix total mentionné dans le présent acte.

L'acquéreur a la faculté de choisir ces équipements et matériaux, mais exclusivement parmi ceux se trouvant dans la salle d'exposition du promoteur.

Ces postes feront l'objet de décomptes, en plus ou en moins, payables suivant avancement des travaux correspondants, selon que les prix des fournitures et main d'œuvre choisis par l'acquéreur sont supérieurs ou inférieurs aux budgets mentionnés.

Si ces prix dépassent de manière importante les budgets fixés, le promoteur pourra demander le versement de garanties complémentaires à due concurrence.

Si l'acquéreur devait choisir des matériaux et équipements qui ne sont pas de stock et/ou qui ne sont pas livrables en date utile compte tenu du planning de chantier, la rubrique « Délai d'exécution » ci-avant sera de stricte application. Si l'acquéreur décide de faire placer un parquet, celui-ci ne pourra être mis en œuvre qu'après un temps de séchage de la chape; aucun délai ne peut être garanti en ce cas.

Pour des raisons de bonne coordination et de bonne finition des travaux, tous les travaux de parachèvement prévus ainsi que toutes les acquisitions de fournitures et matériaux seront faites à l'intervention exclusive du promoteur.

#### **VISITES DE CHANTIER**

L'accès au chantier par l'acquéreur ou par son délégué ne sera autorisé que s'il est accompagné d'un délégué du promoteur, après avoir pris rendez-vous. L'acquéreur dispose cependant bien entendu du droit de visite régulier du chantier, mais à ses seuls risques et périls, sans qu'il puisse exercer aucun recours, de quelque chef que ce soit, contre le promoteur, l'architecte ou l'entrepreneur, en cas de survenance d'accident.

Le rendez-vous demandé par l'acquéreur devra, en tout état de cause, être obligatoirement donné lors de chaque demande de paiement de tranche, pour permettre à celui-ci, s'il le souhaite, de vérifier l'état d'avancement invoqué.

Cette mesure n'est édictée que pour des raisons de sécurité, de couvertures d'assurances et de maintien des relations de bonne entente.

L'acquéreur n'a, en outre, pas qualité pour - et s'interdit de - donner directement des instructions aux différents intervenants sur chantier. Toute observation éventuelle devra être notifiée exclusivement au promoteur et à l'architecte.

#### **RÉCLAMATIONS EN COURS DE CHANTIER**

Si l'acquéreur justifie à bon droit du non-paiement à son échéance de la tranche réclamée, par l'inexécution fautive d'une des obligations constructives essentielles contractées aux présentes par le promoteur, ce dont il devra en notifier la motivation circonstanciée par lettre recommandée adressée au promoteur au plus tard dans les cinq (5) jours calendrier à compter de la date de mise en demeure adressée à l'acquéreur par le promoteur, et pour autant que les désordres invoqués concernent les travaux exécutés dans les parties privatives vendues, le promoteur ne dispose pas de la faculté susmentionnée sous rubrique « Retard de paiement » ci-dessus de majorer forfaitairement la facture impayée

, sauf s'il établit ou s'il s'avère que la réclamation de l'acquéreur n'est pas fondée.

Le promoteur pourra cependant, en tout état de cause, et à sa seule initiative, requérir l'inscription hypothécaire précitée, nonobstant ladite réclamation litigieuse. Il pourra, en outre,

suspendre l'exécution des travaux aux parties privatives attendant que le différend soit tranché, comme dit ci-après.

A défaut pour l'acquéreur d'avoir introduit sa réclamation motivée dans le délai requis, elle sera déclarée irrecevable (sans préjudice des droits de l'acquéreur lors des réceptions provisoire et définitive) et l'exigibilité de la tranche réclamée ne pourra dès lors être postposée, les sanctions prévues restant d'application.

Pour autant que de besoin, il est précisé que le paiement des tranches réclamées n'emporte pas agrément automatique par l'acquéreur des parties de construction réalisées à cette date.

Seules les procédures de réceptions, définies ci-dessous sont valables à cet égard.

L'acquéreur pourra, s'il l'estime nécessaire, se faire assister, en tout temps, de l'expert de son choix, à ses frais exclusifs.

#### **CAHIER DES CHARGES**

Les travaux de construction seront réalisés, dans les règles de l'art, sous la surveillance de l'architecte et conformément aux plans et cahiers des charges annexés à l'acte de base dont question ci-dessus.

Les plans et descriptifs de travaux et matériaux se complètent mutuellement. Si certaines dérogations et/ou ajoutes spécifiques sont mentionnées au cahier des charges annexé à l'acte de base dont question ci-avant, celles-ci priment également, dès lors qu'elles concernent les parties privatives vendues.

Le promoteur, en accord avec l'architecte, peut apporter des modifications au cahier des charges pour améliorer les techniques et/ou le confort des copropriétaires. Il en sera de même pour certaines modifications quant aux matériaux à mettre en œuvre, pour autant qu'ils soient d'une qualité équivalente à ceux spécifiés au cahier des charges contractuel.

En cas de contestation entre les acquéreurs et le promoteur sur les spécifications des travaux inclus dans le prix convenu au présent acte, elles se référeront à l'ensemble des documents complets précités, en ce inclus les procès-verbaux de réunions de chantier, le cas échéant.

#### **RÉCEPTION DES TRAVAUX.**

##### **a) Réception provisoire des parties privatives**

Pour rendre la réception provisoire possible, les travaux privatifs dans les biens vendus doivent dans leur ensemble être terminés, nonobstant des imperfections mineures réparables durant

le délai de garantie, et les biens doivent être en état d'être utilisés conformément à leur destination.

Sauf le cas où les parties s'accordent sur une date pour établir le procès-verbal de réception provisoire, le promoteur demande cette réception provisoire par écrit en invitant, par lettre recommandée à la poste, l'acquéreur d'y procéder dans un délai de quinze jours calendrier 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'a indiquée le constructeur dans la demande de réception.

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 date de la réception provisoire des parties privatives, objets des présentes, constitue le point de départ de la responsabilité décennale.

La réception provisoire des biens prédécrits sera effectuée contradictoirement entre l'acquéreur et le promoteur. Seul un acte écrit et contradictoire des parties fera la preuve de la réception provisoire de l'ouvrage.

La dernière tranche de paiement, y compris les éventuels avenants, est intégralement due par l'acquéreur au promoteur, dès la date de réception provisoire. Les clefs ne seront remises à l'acquéreur qu'après ce dernier paiement.

Des petites réfections à effectuer par le promoteur peuvent avoir été constatées et seront dès lors actées, le cas échéant, lors de l'établissement du procès-verbal de réception provisoire. Celle-ci sera considérée comme accordée à cette date, nonobstant la réserve de l'exécution de ces menus travaux.

La délivrance de la réception provisoire assortie de réserves actées rend également immédiatement exigible l'intégralité de la dernière tranche due.

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 promoteur avant l'expiration du délai de quinze jours suivant l'envoi par ce dernier de la demande de réception.

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 promoteur dans les huit jours calendrier 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 promoteur, celui-ci peut :

- soit admettre les motifs du refus et demander à nouveau la réception après avoir procédé aux travaux de réfection demandés ;
- soit solliciter, à l'amiable ou à défaut en justice, la nomination d'un expert chargé de constater la réalité ou l'inexistence des motifs du refus de réception et de fixer le coût éventuel des travaux de réfection.

Toutefois, et sauf preuve contraire, *si l'acquéreur occupe ou utilise les biens avant la réception provisoire, il est présumé avoir accepté tacitement cette réception provisoire* : la prise de possession vaut réception provisoire.

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

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

#### **b) Réception définitive des parties privatives**

La réception définitive des parties privatives aura lieu au plus tôt un an après la date de leur réception provisoire et après réception définitive des parties communes. Le promoteur demande cette réception définitive par écrit en invitant, par lettre recommandée à la poste, l'acquéreur d'y procéder dans un délai de quinze jours calendrier suivant la date d'envoi de cette demande.

La réception définitive des biens prédécrits sera effectuée contradictoirement entre l'acquéreur et le promoteur. Seul un acte écrit et contradictoire des parties fera la preuve de la réception définitive de l'ouvrage.

Le refus éventuel de l'acquéreur de procéder à la réception définitive devra être notifié, avec ses motifs, par une lettre recommandée à la poste et adressée au promoteur avant

l'expiration du délai de quinze jours suivant l'envoi par ce dernier de la demande de réception.

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

Lorsque le refus motivé de procéder à la réception ou d'accepter la réception a été notifié au promoteur, celui-ci peut :

- soit admettre les motifs du refus et demander à nouveau 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 promoteur d'effectuer la réception dans le délai de quinze jours déterminé ci-dessus, le promoteur le sommera par exploit d'huissier et l'acquéreur sera présumé accepter la réception définitive, si dans les quinze jours calendrier qui suivent cette sommation, il omet de comparaître à la date fixée dans cet exploit, aux fins de réception.

#### **c) Réception provisoire des parties communes**

La réception provisoire des parties communes sera effectuée contradictoirement entre le promoteur et le syndic ou l'expert désigné par la première assemblée générale des copropriétaires, qui pourra se faire assister en la circonstance d'un ou de plusieurs experts choisis dans ou en dehors, et aux frais de la copropriété.

Seul un acte écrit et contradictoire des parties fera la preuve de la réception provisoire des parties communes.

Le promoteur demande la réception provisoire des parties communes en invitant le syndic, 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'a indiquée le promoteur dans la demande de réception. Il est précisé que lorsque les travaux sont réalisés en plusieurs phases, les abords et accès ne pourront être réceptionnés qu'après l'achèvement des travaux de la dernière phase.

Le refus éventuel du syndic de procéder à la réception des parties communes devra être notifié, avec ses motifs, par lettre

recommandée à la poste adressée au promoteur avant l'expiration du délai de quinze jours déterminé ci-dessus.

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

Lorsque le refus motivé de procéder à la réception provisoire des parties communes ou d'accepter cette réception a été notifié au promoteur, celui-ci peut :

- soit admettre les motifs de refus et demander une nouvelle fois la réception après avoir procédé aux travaux de réfection demandés ;
- soit solliciter, à l'amiable ou à défaut en justice, la nomination d'un expert chargé de constater la réalité ou l'inexistence des motifs de refus de réception et de fixer le coût éventuel des travaux de réfection.

Si la validité de la réception provisoire des parties communes requiert la présence d'un des copropriétaires et si celui-ci omet de comparaître dans le délai raisonnable que le promoteur lui aura fixé par exploit d'huissier, le tribunal statuera sur ladite réception en ce qui concerne le copropriétaire en défaut.

#### **d) Réception définitive des parties communes**

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

Elle sera effectuée contradictoirement entre le promoteur et le syndic, désigné par la première assemblée générale des copropriétaires qui pourra se faire assister en la circonstance d'un ou de plusieurs experts choisis dans ou en dehors, et aux frais de la copropriété.

Seul un acte écrit et contradictoire des parties fera la preuve de la réception définitive des parties communes.

Le promoteur demande la réception définitive des parties communes en invitant le syndic, 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 du syndic de procéder à la réception devra être notifié, avec ses motifs, par lettre recommandée adressée au promoteur avant l'expiration du délai de quinze jours déterminé ci-dessus.



Le refus éventuel du syndic d'accepter cette réception devra être notifié, avec ses motifs, par lettre recommandée à la poste dans les huit jours qui suivent la date de la réception définitive.

Lorsque le refus motivé de procéder à la réception définitive des parties communes ou d'accepter cette réception a été notifié au promoteur, celui-ci peut, soit admettre les motifs de refus et demander une nouvelle fois la réception après avoir procédé aux travaux de réfection qui lui ont été demandés, soit solliciter, à l'amiable ou à défaut en justice, la nomination d'un expert chargé de constater la réalité ou l'inexistence des motifs de refus de réception et de fixer le coût éventuel des travaux de réfection.

Si la validité de la réception définitive des parties communes requiert la présence d'un des copropriétaires et si celui-ci omet de comparaître dans le délai raisonnable que le promoteur lui aura fixé par exploit d'huissier, le tribunal statuera sur ladite réception en ce qui concerne le copropriétaire en défaut.

#### **CAUTIONNEMENT**

#### **VICES VENIELS - RESPONSABILITE DECENNALE**

##### **1. Vices véniels**

Pendant la période d'un an à dater de la réception provisoire, le promoteur garantit les vices véniels cachés.

Toute action de ce chef n'est toutefois recevable que si elle est intentée dans un délai de six (6) mois à partir de la date à laquelle l'acquéreur a eu connaissance de ce vice.

Ne sont toutefois pas compris dans cette obligation de garantie, les travaux d'entretien normal, non plus 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.

En ce qui concerne les fissures qui seraient apparues après la réception provisoire, celles-ci seront à charge de l'acquéreur à l'exception des fissures d'importance telle que la stabilité de l'immeuble pourrait en être affectée.

Ces fissures inhérentes à la construction neuve et propres au tassement du bâtiment peuvent en effet apparaître durant les premières années.

### 2. Responsabilité décennale

En vertu des articles 1792 et 2270 de l'ancien Code civil et de l'article 6 de la loi Breyne, le promoteur demeure solidairement responsable avec l'architecte et l'entrepreneur et pendant dix ans des vices dont ceux-ci répondent; ce délai commence à partir de l'agrément des travaux par l'acquéreur.

La garantie due par le promoteur en vertu de l'alinéa précédent bénéficie aux propriétaires successifs des biens. L'action ne peut néanmoins être exercée que contre le promoteur originaire.

Après le délai d'un an à dater de la réception provisoire, la responsabilité du promoteur ne peut plus être engagée que sur pied des articles 1792 et 2270 de l'ancien Code civil.

### 3. Assurance Responsabilité civile décennale

## LOI BREYNE

I. Conformément à la loi du neuf juillet mil neuf cent septante et un modifiée par la loi du trois mai mil neuf cent nonante-trois, chacun des comparants atteste ce qui suit:

a) il reconnaît être en possession depuis plus de quinze jours

avant la signature de la convention de vente des plans précis et du cahier des charges détaillés des travaux signés par un architecte autorisé à exercer cette profession en Belgique.

b) il reconnaît être en possession depuis plus de quinze jours avant la signature de la convention de vente d'une copie des statuts du complexe immobilier prédécrit.

c) il reconnaît avoir pris connaissance de l'existence d'aides publiques régionales au logement et reconnaissent que les conditions de base d'obtention de ces primes ont été annexées auxdits statuts.

d) il reconnaît avoir une parfaite connaissance depuis plus de quinze jours avant la signature de la convention de vente des données et des pièces mentionnées 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 et notamment des données suivantes :

- l'identité du propriétaire du terrain et des constructions existantes.

- la date de délivrance du permis de bâtir et les conditions de ce permis.

- le prix total et les modalités de paiement.

- la date du début des travaux, le délai d'exécution et les éventuels dommages-intérêts en cas de retard d'exécution.

- le mode de réception.

**II. L'acquéreur reconnaît avoir parfaitement été informé qu'il dispose du 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.**

1) L'article 7 stipule ce qui suit :

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

a) *Mentionner l'identité du propriétaire du terrain et des constructions existantes.*

b) *Mentionner la date de la délivrance du permis de bâtir 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.*

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

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

d) Comporter en annexe les plans précis et cahiers des charges détaillés des travaux sur lesquels porte la convention. Ces documents indiquent explicitement la manière dont et les matériaux avec lesquels ces travaux seront exécutés et, le cas échéant, les cas dans lesquels il peut être dérogé à ces spécifications.

Ces plans et cahiers des charges doivent être signés par un architecte autorisé à exercer cette profession en Belgique et, lorsqu'il s'agit d'un appartement, accompagnés d'une copie de l'acte de base établi par acte authentique et du règlement de copropriété.

L'absence de ces annexes dans l'acte authentique peut être couverte par une déclaration du notaire reprise dans cet acte et selon laquelle ces documents sont en possession des parties.

e) Préciser le prix total de la maison ou de l'appartement ou, le cas échéant, le prix total de la transformation ou de l'agrandissement et les modalités de paiement; mentionner que le prix peut être révisé. Ce prix englobe tous les travaux nécessaires à l'habitabilité normale.

ebis) 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 tout cas dans un alinéa distinct et en caractères différents et gras que l'acquéreur ou le maître de l'ouvrage a le droit d'invoquer la nullité de la convention ou d'une clause contraire à la loi en cas de non respect des dispositions des articles 7 et**

**12 ou des dispositions prises en vertu de ces articles, dont le texte doit être repris intégralement dans le contrat.**

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

2) L'article 12 stipule ce qui suit :

*"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'agrément des entrepreneurs, il est tenu de constituer un cautionnement dont le montant ainsi que les modalités de dépôt et de libération sont déterminés par le Roi.*

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

*Le Roi détermine la nature et les conditions de cette garantie ainsi que les modalités d'information de l'acquéreur ou du maître de l'ouvrage.*

*Ceux-ci ont sur cette garantie un privilège qui prend rang immédiatement après le privilège prévu à l'article 27, 5<sup>o</sup>) de la loi hypothécaire".*

Arrêté d'exécution :

**Art. 2. § 1.** La réception d'un ouvrage exécuté en vertu d'une convention visée à l'article 1er de la même loi doit répondre aux conditions minimales suivantes.

Seul un acte écrit et contradictoire des parties fait la preuve de la réception des ouvrages, tant provisoire que définitive.

Le refus de réception est notifié, avec ses motifs, par une lettre recommandée à la poste et adressée au vendeur ou à l'entrepreneur.

§ 2. Toutefois, et sauf preuve contraire, l'acheteur ou le maître de l'ouvrage qui occupe ou qui utilise le bien ou les parties transformées ou agrandies de celui-ci, est présumé en accepter tacitement la réception provisoire.

L'acheteur ou le maître de l'ouvrage est présumé agréer les travaux, provisoirement ou définitivement selon le cas, s'il a laissé sans suite la requête écrite du vendeur ou de l'entrepreneur d'effectuer la réception à une date déterminée et si, dans les quinze

jours qui suivent la sommation que le vendeur ou l'entrepreneur lui en aura faite par exploit d'huissier, il a omis de comparaître, à la date fixée dans cet exploit, aux fins de réception. Cette disposition ne s'applique pas à la réception des parties communes d'un immeuble.

§ 3. Le vendeur ou l'entrepreneur qui reste propriétaire d'une partie de l'immeuble qu'il présente aux fins de réception n'exerce aucun des droits qui s'attachent à la copropriété lors de la réception des parties communes du bien.

Si la validité de la réception provisoire ou de la réception définitive des parties communes requiert la présence d'un des copropriétaires et si celui-ci omet de comparaître dans le délai raisonnable que le vendeur ou l'entrepreneur lui aura fixé par exploit d'huissier, le tribunal statue sur la réception en ce qui concerne le copropriétaire en défaut.

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

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

Dans les trente jours à dater de la convention, le vendeur ou l'entrepreneur justifie auprès de l'acheteur ou du maître de l'ouvrage de la constitution dudit cautionnement en produisant l'avis signé par la Caisse des Dépôts et Consignations.

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

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

Le cautionnement est libéré par moitiés, la première à la

réception provisoire, la seconde à la réception définitive selon les modalités fixées à l'alinéa suivant.

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

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

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

Dans les trente jours de la conclusion du contrat d'entreprise, l'entrepreneur délivre au maître de l'ouvrage une attestation de la caution. (Lorsque le contrat d'entreprise est conclu sous une condition suspensive, le délai de trente jours court à partir du jour où l'entrepreneur a connaissance de la réalisation de cette condition.)

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

III. Les comparants reconnaissent expressément que toutes les prescriptions des articles 7 et 12 précités ont été respectées.

L'acte n'est pas conclu sous la condition suspensive d'un financement.

#### **CODE DE DROIT ECONOMIQUE**

La présente vente est régie par le Code de droit économique étant donné que le promoteur peut être qualifié d'entreprise (toute

personne physique ou personne morale poursuivant de manière durable un but économique, y compris ses associations), et que l'acquéreur, personne physique, déclare qu'avec cette acquisition, il agit à des fins qui n'entrent pas dans le cadre de son activité commerciale, industrielle, artisanale ou libérale.

En vertu du Code économique (volet clauses abusives), toutes dispositions jugées, le cas échéant, contraires à celles-ci (interdiction générale ou interdictions spéciales) seront de plein droit réputées nulles et non écrites.

Le vendeur et l'acquéreur déclarent savoir que, conformément à l'article VI.83, 14° du Code de droit économique, l'entreprise ne peut ni supprimer ni diminuer, à l'égard du consommateur, la garantie légale en matière de vices cachés, prévue par les articles 1641 à 1649 de l'ancien Code civil et que le cas échéant, toute clause contraire à cette disposition qui serait stipulée dans le présent contrat est nulle.

#### **DECLARATIONS FINALES**

1) Les parties font élection de domicile à leur domicile ou siège indiqué ci-avant.

2) Le notaire certifie l'identité des comparants, déclarant expressément connaître :

- les statuts de ladite société pour avoir pu examiner lesdits documents et pièces justificatives

- les représentants personnes physiques pour avoir reçu copie de leur carte d'identité. Le notaire certifie que les noms, prénoms, lieux, dates de naissance et domiciles prérappelés des personnes physiques sont conformes aux données reprises dans la carte d'identité.

La mention du numéro national est faite avec l'accord exprès de la personne physique concernée.

3) Chacun des comparants déclare ne pas faire l'objet d'une mesure entraînant une incapacité telle que notamment, une faillite, un règlement collectif de dettes ou la désignation d'un administrateur.

4) Après que le Notaire ait éclairé le promoteur de la déchéance du privilège et de l'action résolutoire que la dispense d'inscription d'office comporte, le vendeur déclare dispenser expressément l'Administration générale de la documentation patrimoniale de prendre inscription d'office pour quelque cause que ce soit et notamment pour sûreté du solde du prix et des frais de la vente lors de la transcription d'une expédition des présentes. Le



présent acte sera transcrit sans ses annexes.

1° que les biens acquis constituent un logement en cours de construction;

2° que ni lui, ni son conjoint ni son cohabitant légal ne possèdent la totalité ou une part indivise d'un droit réel sur un ou plusieurs immeubles dont le revenu cadastral, pour la totalité ou pour la part indivise, forme, avec celui de l'immeuble acquis, un total supérieur au maximum fixé en vertu de l'article 53bis, abstraction faite des immeubles possédés seulement un nue-propiété et acquis dans la succession de leurs ascendants respectifs et abstraction faite des immeubles encore à vendre.

3° que ni lui, ni son conjoint, ni son cohabitant légal ne possèdent la totalité ou une part indivise d'un droit réel sur un autre immeuble affecté totalement ou partiellement à l'habitation, situé en Belgique ou à l'étranger, abstraction faite :

- des immeubles possédés seulement en nue-propiété par lui ou son conjoint ou cohabitant légal et acquis dans la succession de leurs ascendants,

- des immeubles encore à vendre au sens de l'art. 54, al. 4, 2° et

- des immeubles que l'acquéreur ou son conjoint ou cohabitant légal n'occupe pas personnellement en raison d'entraves légales ou contractuelles qui rendent impossible l'occupation de l'immeuble par cette personne elle-même à la date de l'acte authentique.

4° que lui ou, le cas échéant son conjoint ou cohabitant légal, sera inscrit au registre de la population ou au registre des étrangers à l'adresse du bien acquis pendant une durée ininterrompue de trois ans au moins, et ce dans les trois ans à compter de ce jour.

5° que le compromis de vente a été signé entre les comparants en date du 17 mai 2023.

En ce qui concerne le bien immobilier acquis, il est précisé que celui-ci est en cours de construction comme stipulé ci-dessus et que par conséquent le revenu cadastral y afférent doit encore être fixé.

Par conséquent, les acquéreurs se réservent de solliciter que ce qui aurait été perçu au-delà du droit d'enregistrement réduit soit remboursé sur présentation d'un extrait de matrice cadastrale après détermination du revenu cadastral.

8) Les acquéreurs déclarent avoir été parfaitement informés par les notaires précités des conditions à remplir pour pouvoir bénéficier de l'abattement visé à l'article 46bis du Code des droits d'enregistrement.

Les acquéreurs déclarent ne pas remplir les conditions pour pouvoir bénéficier dudit abattement étant donné qu'au moins un des acquéreurs est seul plein propriétaire de la totalité d'un autre immeuble destiné en tout ou en partie à l'habitation.

9) L'acquéreur déclare ne pas pouvoir bénéficier de l'honoraire réduit pour l'achat d'une habitation propre et unique.

10) L'article 9 de la Loi organisant le notariat stipule que lorsque le notaire constate l'existence d'intérêts contradictoires ou se trouve en présence d'engagements disproportionnés, il a le devoir d'attirer l'attention des parties et les aviser qu'il est loisible à chacune d'elles de désigner un autre notaire ou de se faire assister par un autre conseil. Les comparants reconnaissent ainsi avoir été parfaitement informés de ce qui précède et ne jugent pas utile de désigner un autre notaire ou de se faire assister par un autre conseil, malgré l'existence évidente d'intérêts contradictoires. Les

comparants déclarent en outre que les engagements pris ne sont pas disproportionnés.

**INFORMATION :**

Les parties déclarent que le notaire instrumentant les a informées en temps utile, de manière complète et compréhensible, au sujet des droits, obligations et charges découlant du présent acte et qu'il leur a donné ses conseils de manière impartiale.

**DROIT D'ECRITURE :**

Le droit d'écriture de cent (100) euros HTVA a été perçu.

**Banque des actes authentiques**

Les comparants se reconnaissent informés de la possibilité de consulter la banque des actes authentiques (NABAN) via le site [notaire.be](https://www.notaire.be) ([https://www.notaire.be/actes-notaries/mes-actes.](https://www.notaire.be/actes-notaries/mes-actes)) ou via le site [izimi.be](https://www.izimi.be) (coffre-fort digital).

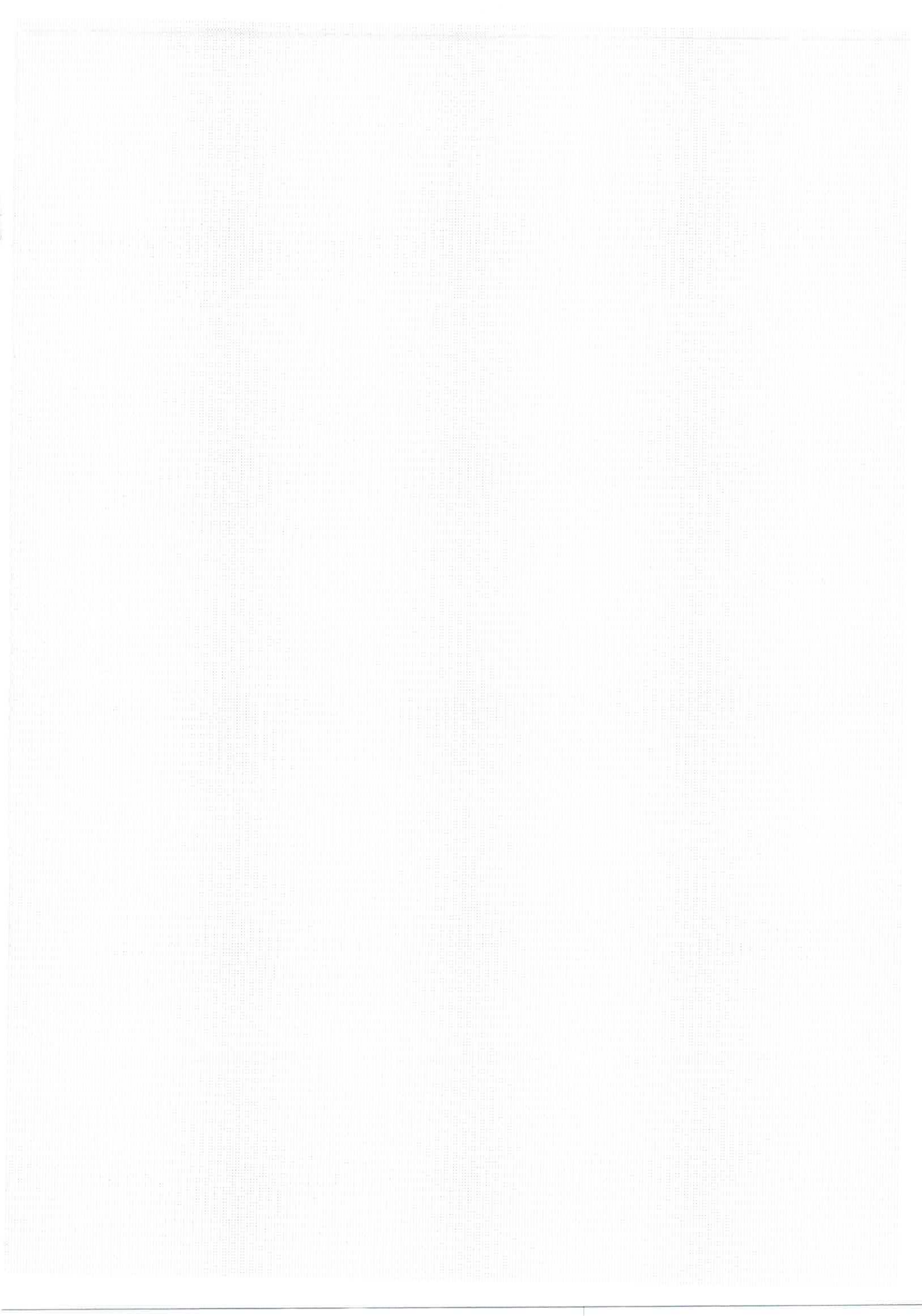
Chaque comparant pourra retrouver la copie digitalisée du présent acte sur les sites précités.

**DONT ACTE sur projet dont les parties reconnaissent avoir pris connaissance depuis au moins cinq jours ouvrables.**

Fait et passé à Seneffe, en l'étude.

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





Pour expédition conforme