

Le présent document n'engage en rien la responsabilité du Notaire et ne peut entraîner le bénéfice pour l'acquéreur de l'assurance décès gratuite offerte par les Assurances du Notariat, s'il n'est pas complété et signé en l'Etude. Le présent document ne constitue en rien un engagement par l'une ou l'autre partie tant qu'il n'est pas signé par chacune d'entre elles.

COMPROMIS DE VENTE

ENTRE LES SOUSSIGNES

A.1. La société anonyme « **MOURY PROMOTION** », ayant son siège à 4053 Chaudfontaine (Embourg), Voie de Liège 35, inscrite au registre des personnes morales de Liège, division Liège sous le numéro TVA BE 0466.301.566.

Société constituée suivant acte reçu par le Notaire JEANGETTE Benoît, à Andrimont le 15 juin 1999, publié aux annexes du Moniteur Belge du 15 juin 1999 sous le numéro 990630-379; les statuts ont été modifiés pour la dernière fois par procès-verbal rédigé par le notaire Philippe Dusart à Liège le dix-neuf décembre deux mil sept, publié aux annexes du Moniteur belge du deux janvier deux mil huit sous le numéro 08000328.

Ici représentée conformément à l'article 21 de ses statuts par deux administrateurs agissant conjointement, savoir:

- Monsieur **MOURY Gilles-Olivier Pierre Jacques Philippe**, administrateur de sociétés, domicilié à 4053 Embourg, Voie de Liège 35.

Dont le mandat a été renouvelé pour une durée de six ans et au plus tard jusqu'à l'assemblée générale 2022 aux termes de l'assemblée générale ordinaire du 28 avril 2016, publiée aux annexes du Moniteur Belge le 13 juillet 2016 sous le numéro 16097836.

- Monsieur **BACKES Jean-Marie**, administrateur de sociétés, domicilié à *

Nommé à cette fonction aux termes de l'assemblée générale du 9 juillet 2020 publié aux annexes du Moniteur Belge du 11 décembre 2020 sous le numéro 20147746.

A.2. La société anonyme « **FEDERALE Real Estate** », en abrégé « **F.R.E.** », ayant son siège à 1000 Bruxelles, rue de l'Etuve 12, inscrite au registre des personnes morales de Bruxelles, division Bruxelles, sous le numéro TVA BE 0403.353.120.

Société constituée initialement sous le nom d'« IMMOBILIERE FEDERALE DE LA CONSTRUCTION », en abrégé « IFC », suivant acte reçu par le Notaire Edmond INGEVELD, ayant résidé à Ixelles, le 29 décembre 1947, publié aux annexes du Moniteur belge du 22 janvier 1948, sous le numéro 1254.

Dont les statuts ont été modifiés pour la dernière fois aux termes d'un procès-verbal dressé par le Notaire Christian HUYLEBROUCK à Molenbeek-Saint-Jean, en date du 11 septembre 2018, publié aux annexes du Moniteur belge le 31 décembre suivant sous le numéro 0185655.

Ici représentée par son administrateur Monsieur **VERRAES Patrick**, né à Etterbeek, le 29 décembre 1957, numéro national 57.12.29-203.14, domicilié à Woluwe-Saint-Lambert, rue Dries, 42, en vertu d'une procuration authentique reçue par le Notaire Charles HUYLEBROUCK, le 9 octobre 2019, dont une expédition demeure annexée.

Ci-après dénommée « le propriétaire du terrain ».

B. La société anonyme « **FM PROPERTIES** », ayant son siège à 4020 Liège, rue du Moulin 320, inscrite au registre des personnes morales de Liège, division Liège sous le numéro TVA BE 0647.517.560.

Société constituée aux termes d'un acte reçu par le Notaire Stéphane DELANGE, soussigné, à l'intervention du Notaire Christian HUYLEBROECK, à Bruxelles, en date du 26 janvier 2016, publié aux annexes du Moniteur Belge du 28 janvier suivant sous le numéro 0302264 et dont les statuts n'ont pas été modifiés.

Ici représentée conformément à l'article 19 de ses statuts par deux administrateurs :

- La **société anonyme « MOURY PROMOTION »**, représentée par son représentant permanent Monsieur MOURY Gilles-Olivier. = Administrateur « B ».

- La **société anonyme « FEDERALE Real Estate »** représentée par son représentant permanent Monsieur VERRAES Patrick. = Administrateur « A ».

Tous deux nommés à cette fonction aux termes de l'acte constitutif.

Ci-après dénommée « le propriétaire des constructions ».

Ci-après dénommées ensemble « LE VENDEUR ».

D'une part.

\$\$

Ci-après dénommés ensemble « L'ACQUEREUR ».

S'engageant personnellement et avec solidarité entre eux, engageant leurs héritiers et ayants droit de manière indivisible aux obligations découlant des présentes.

D'autre part.

EXPOSE PREALABLE :

I. Le vendeur est propriétaire des biens suivants ci-après décrits :

VILLE DE LIEGE, quatorzième division

a) Un entrepôt avec dépendances, sur et avec terrain, sis Quai de Rome numéro 27, cadastré section C, numéro 0042C2P0000, pour une superficie de dix ares vingt centiares (10 a 20 ca).

Revenu cadastral non indexé : quatre mille cent quarante-sept euros (4.147,00 €).

b) Une maison divisée en appartements reprise au cadastre en tant que « maison d'habitation » et selon titre comme « Un immeuble en mauvais état avec cour », sise Quai de Rome numéro 29, cadastrée section C, numéro 0042V0P0000, d'une superficie d'un are trente-cinq centiares (1 a 35 ca).

Revenu cadastral non indexé : mille deux cent neuf euros (1.209,00 €).

II. Le vendeur a l'intention d'ériger sur le bien un complexe immobilier composé de trente-quatre logements.

III. Le vendeur s'est vu délivrer un permis en date du 12 février 2021 en vue de construire un immeuble composé de trente-quatre logements.

Une copie du permis d'urbanisme demeurera ci-annexée (annexe 1).

IV. Aux termes d'un acte authentique reçu en date du \$ 2021, transcrit au bureau Sécurité juridique Team délivrance d'informations Liège 1, le \$ suivant sous la référence \$ par le Notaire Stéphane DELANGE soussigné, à l'intervention du Notaire Charles HUYLEBROUCK, à Bruxelles, le propriétaire du terrain a consenti un droit de superficie \$ pour une période de \$ ans au promoteur en vue de valoriser le bien prédécrit.

V. L'acte de base et de règlement de copropriété a été dressé par le Notaire associé Stéphane DELANGE, à Liège à l'intervention du Notaire Charles HUYLEBROUCK à Bruxelles, en date du \$ et transcrit au bureau Sécurité juridique Team délivrance d'informations Liège 1, le \$ suivant sous la référence \$

VI. L'ensemble immobilier sera construit conformément aux autorisations administratives ainsi qu'aux plans établis par le bureau d'architecture N.J.D.A.

Ceci exposé, les soussignés ont conclu entre eux la convention suivante, à savoir :

Le vendeur déclare, par les présentes, VENDRE, aux conditions qui suivent, à l'acquéreur qui accepte et déclare faire l'acquisition, \$\$, de l'immeuble suivant, ci-après qualifié « LE BIEN ».

I. DESCRIPTION DU BIEN

VILLE DE LIEGE, quatorzième division

Dans la Résidence « QUAÏ DE ROME », érigée sur terrain sis Quai de Rome, 27-29, cadastré selon titre section C numéro 0042C2P0000 et numéro 0042VOP0000 d'une superficie totale de 11 ares 55 centiares :

L'ensemble dénommé « \$ », comprenant :

- en propriété privative et exclusive : \$

- en jouissance exclusive et privative : \$
- en copropriété et indivision forcée : \$ millièmes (\$èmes) dans les parties communes, y compris le terrain d'assise.

Superficie

Cet ensemble présente une surface de \$m² dont \$m² de terrasse

Utilisation

Cet espace est destiné principalement à usage d'appartement.

Précadastré : \$

L'acquéreur déclare se contenter de la description qui précède.

II. CONDITIONS GENERALES

1- La présente vente est conclue aux conditions et garanties ordinaires de fait et de droit, sous réserve des dérogations qui peuvent résulter tant des conditions générales qui suivent que des conditions spéciales qui seront, le cas échéant, précisées ci-après, complétant les conditions générales ou y dérogeant.

2- Le bien est vendu pour quitte et libre de toutes dettes privilégiées ou hypothécaires généralement quelconques.

\$Le vendeur déclare en outre ne pas avoir signé de mandat hypothécaire grevant le bien.

3- Propriété – Jouissance - Impôts

L'acquéreur aura dès la signature des présentes ou au plus tard, si les présentes sont conclues sous conditions suspensives, lors de la réalisation de celles-ci, la pleine propriété du terrain et des constructions existantes (art. 4 Loi Breyne). Lors de la réalisation desdites conditions suspensives, la présente convention sera censée être parfaite ce jour conformément à l'article 1179 du Code civil.

Il en aura la jouissance par la libre disposition et la remise des clés lors de la réception provisoire, ou de l'acte authentique de vente s'il intervient après cette réception provisoire, sous réserve de paiement intégral du prix de vente et des accessoires, à charge de payer et supporter dès lors tous les impôts, taxes, contributions et redevances généralement quelconques mis ou à mettre sur le bien vendu, en ce compris toutes taxes communales ou provinciales telles que taxes d'ouverture de rues, constructions de trottoirs, bordures, pavage, non occupation d'immeuble ou autres de nature similaire, à l'exception toutefois des taxes de voiries, égouts ou autres récupérables par annuités ou mensualités, enrôlées au nom du vendeur et dont celui-ci aurait obtenu avant ce jour le paiement échelonné.

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance le bien vendu ne fait actuellement l'objet d'aucune taxe annuelle relative à des travaux de voirie ou autres.

L'acquéreur sera propriétaire des constructions à ériger au fur et à mesure de la mise en œuvre des matériaux et de leur incorporation au sol ou à l'immeuble en construction, le transfert des risques visés par les articles 1788 et 1789 du Code Civil ne s'opérant toutefois qu'à la réception provisoire du bien vendu.

Le vendeur déclare en outre que le bien vendu ne fait pas l'objet d'un droit de préférence ni d'un droit de préemption au profit de qui que ce soit.

Le vendeur déclare qu'il n'a pas conclu de contrat concernant le placement de panneaux d'affichage sur le bien vendu.

4- Etat des lieux – Servitudes.

Le bien est vendu et devra être délivré dans l'état repris aux plans et cahier des charges des travaux.

Le bien est vendu sans garantie pour vices quelconques dans le sol ou dans le sous-sol. La réception provisoire emportera l'agrément des travaux, et après celle-ci, conformément à l'article 1642 du Code civil, le vendeur ne sera plus tenu des vices apparents dont l'acquéreur a pu se convaincre lui-même.

Toutefois, l'acquéreur reconnaît avoir été informé du fait que le vendeur professionnel ne peut pas, conformément à l'article VI.83 du Code de droit économique, supprimer ou diminuer la garantie légale en matière de vices cachés prévue par les articles 1641 à 1649 du Code civil. Il est rappelé à l'acquéreur que la garantie due par le vendeur professionnel vise les défauts cachés de la chose vendue qui la rendent impropres à l'usage auquel on la destine, ou qui diminuent tellement cet usage, que l'acquéreur ne l'aurait acquise ou n'en aurait donné qu'un moindre prix, s'il les avait connus.

Le bien est vendu avec toutes les charges servitudes actives et passives, apparentes et occultes, continues et discontinues, dont le bien pourrait être avantagé ou grevé, sauf à l'acquéreur à faire valoir les unes à son profit et à se défendre des autres, mais le tout à ses frais, risques et périls, sans intervention du vendeur ni recours contre lui et sans cependant que la présente clause puisse donner à qui que ce soit plus de droits qu'il n'en aurait, soit en vertu de titres réguliers, soit en vertu de la loi.

Hormis ce qui est stipulé dans les conditions spéciales et dans l'acte de base, le vendeur déclare qu'à sa connaissance, il n'existe pas de servitude ou condition spéciale grevant le bien vendu et que, personnellement, il n'en a concédé aucune et qu'il décline toute responsabilité quant aux servitudes qui auraient pu avoir été concédées par des propriétaires antérieurs.

5- Indications cadastrales

Les indications cadastrales ne sont pas garanties, mais mentionnées à titre de simple renseignement.

L'acquéreur ne pourra se prévaloir d'une inexactitude ou d'une omission dans lesdites indications.

La contenance ci-avant énoncée du terrain n'est pas garantie ; toute différence entre cette contenance et celle qui pourrait être révélée par tout mesurage ultérieur, fût-elle même supérieure à un/vingtième, fera profit ou perte pour l'acquéreur, sans bonification ni indemnité.

6- Compteurs

Les compteurs, canalisations et tous objets que des administrations ou des tiers justifieraient avoir placés dans le bien vendu ne font pas partie de la vente et sont réservés à qui de droit. L'acquéreur fera toutes démarches utiles pour assurer la mutation à son nom des contrats d'approvisionnements en eau, gaz, électricité, etc.

L'acquéreur devra continuer en lieu et place du promoteur tous abonnements (redevances, garanties et consommations) aux sociétés de distribution (eau, gaz, électricité, téléphone, télédistribution, etc...) et en payer les frais, consommations et redevances à partir de la réception provisoire des travaux.

7- Assurance

Le vendeur déclare que le bien vendu est assuré contre l'incendie et les périls connexes. Il s'engage à maintenir le contrat existant au moins huit jours à compter du jour de la réception provisoire.

L'acquéreur fera son affaire personnelle de l'assurance du bien vendu à compter du jour de la réception provisoire.

8- Subrogation

A compter de la réception provisoire ou de l'acte authentique de vente, si elle intervient après celle-ci, l'acquéreur sera expressément subrogé, mais sans garantie, dans tous les droits et actions du vendeur relativement au bien vendu, notamment en ce qui concerne la responsabilité décennale à l'encontre des entrepreneurs et architectes, et également au sujet des indemnités à réclamer du chef des dégradations pouvant avoir été causées au bien vendu ou pouvant l'être à l'avenir par suite des exploitations minières et charbonnières ou autres établissements industriels.

Cette subrogation ne prive pas le vendeur de la faculté de recourir en garantie contre l'architecte et l'entrepreneur au cas où il ferait l'objet d'une quelconque réclamation.

En ce qui concerne la responsabilité décennale, le vendeur déclare plus particulièrement que la responsabilité décennale dont question ci-avant s'applique à la présente aliénation car le bien a subi des travaux couverts par celle-ci (étant la construction de la maison).

Etant donné que ces travaux ont été autorisés par un permis délivré après le 1^{er} juillet 2018, le vendeur est tenu de remettre à l'acquéreur une attestation d'assurance.

9- Frais

L'acquéreur qui s'y oblige, supportera et paiera, outre le prix de vente les frais suivants :

1- les droits, frais, honoraires et amendes éventuellement encourues, à résulter tant des présentes que de l'acte authentique d'achat ;

2- sa quote-part dans les frais de l'acte de base fixée forfaitairement à trois cents euros (300,00 €) HTVA par logement ;

3- la Taxe sur la Valeur Ajoutée due sur la valeur des constructions et sur le coût des infrastructures.

4- à l'exception du raccordement au réseau d'égouttage (compris dans le prix), les frais de raccordement fixés à une valeur de quatre mille cinq cents euros (4.500,00 €) HTVA par lot payable en amont de la réception provisoire, de placement de compteurs, de mise en service, d'ouverture, de consommation et d'abonnement (eau, gaz, électricité, téléphone et télédistribution), la location des compteurs individuels, les abonnements et les garanties exigées par les sociétés distributrices.

5- ainsi que toutes contributions et taxes à mettre sur les constructions, en ce compris la taxe à la construction, à compter de la réception provisoire.

Toute modification de la législation et entre autres, le taux des droits d'enregistrement, le taux de la TVA, et/ou la base imposable sur laquelle ils s'appliquent, fera profit ou perte à l'acquéreur.

Les honoraires des architectes, des ingénieurs-conseils et du coordinateur de sécurité, lesquels ont été désignés par le vendeur ou l'entrepreneur, sont inclus dans le prix de vente. Néanmoins, dans le cas où l'acquéreur procéderait à des modifications aux plans, pour autant que possible et autorisé, un supplément d'honoraires pourrait être demandé.

III – ACTE DE BASE

L'acte de base de la Résidence QUAI DE ROME a été dressé le * par le Notaire Stéphane DELANGE, à Liège, à l'intervention du Notaire Charles HUYLEBROUCK, à Bruxelles, en cours de transcription.

L'acquéreur déclare avoir reçu un exemplaire du document précité et dispense de le reproduire plus amplement aux présentes.

L'acquéreur est dès lors réputé en avoir parfaite connaissance, et s'engage à en respecter les clauses, charges et conditions, ainsi qu'à en imposer le respect à ses ayants droit à tout titre.

L'acquéreur supportera les charges ordinaires à compter de la réception provisoire.

Les parties ont en outre convenu de ce qui suit :

1.- L'acquéreur supportera dès son entrée en jouissance et s'il y en a :

1° le montant des dépenses de conservation, d'entretien, de réparation et de réfection décidées par l'assemblée générale ou le syndic avant la date certaine du transfert de la propriété, mais dont le paiement est demandé postérieurement à cette date ;

2° les appels de fonds approuvés par l'assemblée générale des copropriétaires avant la date certaine du transfert de la propriété et le coût des travaux urgents dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date ;

3° les frais liés à l'acquisition de parties communes, décidés par l'assemblée générale avant la date certaine du transfert de la propriété, mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date ;

4° les dettes certaines dues par l'association des copropriétaires à la suite de litiges nés antérieurement à la date certaine du transfert de la propriété, mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date.

2.- Les autres charges seront supportées par le vendeur.

3.- Les créances résultant éventuellement de tous litiges concernant l'association des copropriétaires appartiennent à celle-ci, sans que l'acquéreur soit tenu au paiement d'une indemnité au vendeur.

4- Le vendeur déclare qu'à l'heure actuelle le syndic de l'immeuble est le bureau BGCi à Blégnny.

5- Le vendeur déclare qu'à ce jour aucune assemblée générale ne s'est encore tenue et aucun fonds de réserve ou de roulement n'a encore été constitué. Dans ces conditions, l'acquéreur dispense expressément le vendeur de lui transmettre les informations et documents prévus par la loi.

6- Privilège de l'association des copropriétaires

Le vendeur déclare avoir une parfaite connaissance qu'il est tenu de garantir l'acquéreur contre tous risques d'éviction et de la possibilité pour l'association des copropriétaires de faire valoir le privilège visé à l'article 27, 7° de la loi hypothécaire afin de garantir le paiement des charges de l'exercice en cours et de l'exercice précédent.

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

Le vendeur nous déclare qu'il n'existe aucun syndic pour l'immeuble où se situe le bien vendu.

IV. RECEPTIONS PROVISOIRE ET DEFINITIVE

Réception provisoire des parties privatives

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

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 (15) 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 constitue le point de départ de la responsabilité décennale.

La réception provisoire du bien vendu sera effectuée contradictoirement entre l'Acquéreur et le Promoteur, l'architecte étant invité. Sous réserve de ce qui est précisé ci-dessous, 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 (sont considérées comme des imperfections mineures, celles qui représentent moins de 2% de la valeur du bien en

valeur cumulée) peuvent avoir été constatées et seront dès lors actées, le cas échéant, lors de l'établissement du procès-verbal de réception provisoire. Ces remarques seront levées avec diligence par le vendeur.

La réception provisoire 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 remarques 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 (15) 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 (8) 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 le bien avant la réception provisoire, il est irréfragablement présumé avoir accepté tacitement cette réception provisoire** : la prise de possession vaut réception provisoire.

Est notamment considéré comme utilisant le bien, l'Acquéreur qui fait exécuter des travaux (notamment décoratifs) dans les parties privatives par des corps de métier autres que ceux choisis par le Vendeur ou sans l'accord exprès de celui-ci, qui y installe des meubles, qui en demande les clés.

Si l'Acquéreur laisse sans suite la requête écrite du Promoteur d'effectuer la réception dans le délai de quinze (15) 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 (15) jours calendrier qui suivent cette sommation, il omet de comparaître à la date fixée dans cet exploit, aux fins de réception.

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 cas échéant du bloc concerné.

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 (15) jours calendrier suivant la date d'envoi de cette demande.

La réception définitive du bien vendu sera effectuée contradictoirement entre l'Acquéreur et le Promoteur, l'Architecte étant invité. 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 (15) 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 à la poste et adressée au Promoteur dans les huit (8) 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 (15) 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 (15) jours calendrier qui suivent cette sommation, il omet de comparaître à la date fixée dans cet exploit, aux fins de réception.

En ce qui concerne les fissures qui seraient apparues entre la réception provisoire et la réception définitive, 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.

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. L'architecte sera invité.

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 (15) 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 (15) 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 (8) 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.

La date de réception provisoire des parties communes constitue le point de départ de la responsabilité décennale.

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 (15) 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 (15) 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 (8) 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.

Obligations pendant le délai de garantie

Au cours du délai de garantie s'écoulant entre la réception provisoire et la réception définitive, le vendeur est tenu, outre les mises au point signalées lors de la réception provisoire, sans préjudice des articles 1792 et 2270 du Code civil, de remédier à ses frais (en dépit de son recours

éventuel contre ses sous-traitants ou autres cocontractants que l'acquéreur ne connaît pas) à tous les désordres qui surviendraient ou seraient constatés à l'usage, pour autant qu'il en ait été informé par écrit et avant la date d'expiration de ladite période de garantie.

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

L'acquéreur reconnaît, toutefois, avoir été informé du fait que le vendeur professionnel ne peut pas, conformément à l'article VI.83 du Code de droit économique, supprimer ou diminuer la garantie légale en matière de vices cachés prévue par les articles 1641 à 1649 du Code civil. Il est rappelé à l'acquéreur que la garantie due par le vendeur professionnel vise les défauts cachés de la chose vendue qui la rendent impropres à l'usage auquel on la destine, ou qui diminuent tellement cet usage, que l'acquéreur ne l'aurait acquise ou n'en aurait donné qu'un moindre prix, s'il les avait connus.

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

V- RESPONSABILITE DU VENDEUR

Conformément à l'article 6 de la loi Breyne, le vendeur est solidairement responsable avec l'architecte et les entrepreneurs des vices de construction dont ceux-ci répondent après réception provisoire, en vertu des articles 1792 et 2270 du Code civil (responsabilité décennale).

La réception provisoire du bien emportera agrément de celui-ci par l'acquéreur dans son état apparent et exclut tout recours de sa part pour les vices apparents. Le délai de responsabilité décennale prend cours à la réception provisoire.

Sans préjudice de sa garantie décennale, le vendeur garantit l'acquéreur contre les vices rédhibitoires du bien pendant un bref délai conformément à l'article 1648 du code civil.

La garantie due par le vendeur en vertu des alinéas précédents bénéficie aux propriétaires successifs du bien.

L'action ne peut néanmoins être exercée que contre le vendeur originaire.

VI- EXECUTION ET SUPPRESSION DES TRAVAUX

Si l'acquéreur impose au vendeur des matériaux d'une qualité, origine ou type déterminé, et ce en dépit des réserves écrites et motivées du vendeur, 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 vendeur relatives à l'exécution des travaux et de la présente convention devront être faites par écrit.

Le vendeur 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 vendeur 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.

Aucun poste de finition ne peut toutefois être retiré par l'acquéreur. L'acquéreur s'interdit également de faire tous travaux d'aménagement extérieur avant la réception provisoire.

Nonobstant ce qui précède, 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.

Dans la mesure où la modification projetée par l'acquéreur est considérée par le vendeur 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.

celui-ci dispose de la faculté de refuser l'exécution de ladite modification, moyennant, si nécessaire, notification écrite motivée préalable.

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

Il n'est pas exclu que, pour un choix particulier de finition qui entre dans la valeur marchande prévue, un supplément de frais de placement soit comptabilisé.

Certaines modifications de finition peuvent donner lieu à des prolongations de délai pour la réception provisoire.

Pour le reste, il est renvoyé au cahier des charges. Les modifications feront l'objet d'un devis pécunier et temporel et seront facturées conformément aux dispositions du cahier des charges.

Si des transformations souhaitées par l'acquéreur requièrent un permis modificatif et un acte de base urbanistique ou acte de dépôt modificatif ou complémentaire, et sans préjudice du droit du vendeur de refuser toute transformation, l'acquéreur s'engage dès à présent à en supporter les frais, y compris ceux éventuels des architectes, et à faire en sorte que cette modification ne nuise pas au permis existant. Le vendeur n'assumera aucune responsabilité quant à la possibilité de procéder à cette modification, ni, le cas échéant, quant à un refus de permis.

VII- VISITES DE CHANTIER – VISITES COMMERCIALES

L'accès au chantier par l'acquéreur ou par son délégué ne sera autorisé que s'il est accompagné d'un délégué du vendeur, après avoir pris rendez-vous. La visite ne s'effectuera qu'en sa présence.

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.

Les visiteurs sont tenus de respecter le règlement de sécurité en vigueur sur le chantier et de suivre les indications du délégué.

L'acquéreur est formellement avisé que des personnes de moins de 16 ans sont interdites sur le chantier et que les visites du chantier se

dérouleront à ses risques et périls, risques qui doivent être couverts par ses assurances personnelles, ces dernières relevant de sa seule responsabilité.

Ces mesures ne sont édictées que pour des raisons de sécurité, de couverture 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 le chantier. Toute observation éventuelle devra être notifiée exclusivement au vendeur et à l'architecte.

Durant les travaux et cela jusqu'à la réception provisoire, les représentants de la société venderesse ont le droit de faire des visites commerciales dans le bien dont question dans le présent contrat.

L'acquéreur du bien ne doit même pas être averti de ces visites.

VIII- DECLARATION ET ENGAGEMENT DE L'ACQUEREUR

L'acquéreur déclare et reconnaît être parfaitement au courant que le bien faisant l'objet de la présente convention se trouve dans un projet qui consiste en l'érection d'un immeuble à appartements multiples avec surface commerciale/bureaux.

En conséquence, l'acquéreur sait parfaitement qu'il doit s'attendre à ce que les terrains non encore construits ni aménagés du projet seront bâtis et occupés, selon le cas, soit par des immeubles à appartements, soit par des surfaces de parking pour véhicules.

L'acquéreur s'engage, dès à présent et pour lors à ne rien entreprendre qui soit de nature à handicaper, postposer ou, de manière plus générale, à constituer un obstacle (temporaire ou permanent, de fait ou de droit) à la réalisation des autres parties dudit projet immobilier. La présente disposition est essentielle: en son absence, le vendeur n'aurait pas accepté de contracter avec l'acquéreur. Ce dernier s'engage expressément à faire reproduire la présente disposition dans tous actes (sous seing privé ou authentiques, à titre gratuit ou onéreux) contenant aliénation d'un lot, constitution d'un droit réel (superficie, emphytéose, usufruit, usage, habitation) ou personnel (bail, prêt ou convention de mise à disposition) sur son lot.

Par ailleurs, l'acquéreur s'oblige à mettre le vendeur dans des conditions lui permettant d'exécuter correctement son engagement. Il est par conséquent obligé de répondre, lui-même ou via un représentant, dans le délai de quatorze jours calendrier, à toute demande qui lui est faite en rapport avec la réalisation du lot qu'il a acheté. Si aucune réponse n'est formulée endéans ce délai, l'acquéreur est supposé être d'accord avec les propositions du vendeur ou laisser au vendeur le choix des matériaux, couleurs, etc.

*****IX- GARANTIE D'ACHEVEMENT**

Le Vendeur ne répond pas, relativement à la nature et à l'importance des travaux dont il est chargé, aux conditions la loi du 20 mars 1991, organisant l'agrégation des entrepreneurs.

Dès lors le Vendeur s'engage à remettre à la signature de l'acte notarié, au Notaire quoi aura la garde de la minute un document attestant qu'une institution financière s'est engagé, en cas de défaillance du Vendeur, à payer les montants nécessaires à l'achèvement du bâtiment.

Cette garantie prendra fin à la réception provisoire des travaux.

X- 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 cahier des charges ci-annexés.

Bien que l'acquéreur n'ait pas à connaître des sous-traitants et autres cocontractants du promoteur, il est précisé que ces documents annexés constituent une note de synthèse de ceux existant contractuellement entre le promoteur et l'entreprise générale chargée par le promoteur de l'essentiel des travaux de constructions (notamment hors parachèvements et hors équipements de cuisines), sur base de cahiers des charges complets établis par l'architecte précité.

Les plans et cahiers des charges se complètent mutuellement. Si certaines dérogations et/ou ajouts spécifiques sont mentionnés au cahier des charges dont question ci-avant, ceux-ci priment également, dès lors qu'ils 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 originaire contractuel.

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

XI- DEBUT DES TRAVAUX ET DELAI D'EXECUTION

Les travaux ont été entamés le 3 mai 2021.

Le délai de finalisation des travaux de construction mettant le bien en état d'être reçu provisoirement, est de cinq cent-quatre-vingt (580) jours ouvrables à compter du début des travaux.

Ne sont pas considérés comme jours ouvrables :

- les jours d'intempéries, ceux-ci étant définis comme ceux pendant lesquels le travail a, par suite de conditions météorologiques défavorables ou de leurs conséquences, été rendu impossible durant quatre heures au minimum.

- les samedis, dimanches et jours fériés légaux.

- les jours de vacances annuelles.

- les jours de congés compensatoires dans le secteur de la construction ;

Sont assimilés aux intempéries, les jours de séchage des supports ou matériaux mis en œuvre (hourdis, béton, chapes, enduits...) nécessaires pour garantir la bonne qualité du travail suivant les règles de l'art.

Tout événement constituant un obstacle éminemment ou raisonnablement insurmontable à l'exécution normale des obligations du vendeur ou le contraignant à suspendre temporairement ou définitivement même partiellement ses travaux ou la vente est considéré comme cas de force majeure (p. ex. les accidents, les sinistres survenant à ou dans

l'immeuble, les guerres et leurs conséquences, le non-raccordement de l'immeuble aux différents impétrants par suite de la carence des sociétés concessionnaires, les grèves ou les lock-out, ...).

Est également considéré comme cas de force majeure, le fait que le parquet n'ait pas encore pu être posé, si sa pose n'a techniquement pas été possible à la date de la réception provisoire en raison de l'humidité résiduelle de la chape du plancher, la prolongation du délai d'exécution étant la différence entre le délai normalement attendu pour le séchage de la chape et le délai constaté.

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

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

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

Pour les interruptions, ordonnées ou dues au fait de l'acquéreur, autres que celles qui sont imputables aux intempéries et qui n'ont pas été prévues au cahier spécial des charges, qui se situent dans le délai d'exécution contractuel et dépassent dans l'ensemble 1/20^{ème} de ce délai et au moins dix jours ouvrables, le vendeur est fondé à introduire un compte d'indemnisation dont le montant est convenu de commun accord, mais il ne peut se prévaloir des discussions en cours à ce sujet pour ne pas reprendre l'exécution des travaux.

Le délai initialement prévu sera également prorogé si le vendeur était tenu d'apporter des modifications au projet en raison d'impératifs techniques ou de prescriptions légales nouvelles d'application immédiate aux immeubles en cours de construction. Le vendeur informera l'acquéreur des conséquences de telles modifications techniques et, le cas échéant, des prescriptions légales nouvelles justifiant lesdites modifications. Ces prorogations éventuelles de délai seront constatées par une convention distincte entre parties.

XII- INDEMNITÉ POUR RETARD

En cas de retard d'exécution ou de livraison imputable au vendeur (tenant compte des prolongations de délai dont question ci-avant), celui-ci paiera à l'acquéreur à titre d'indemnité forfaitaire vingt-cinq euros (25,00 €) par jour calendrier de retard.

Ce montant comprend le loyer normal que l'acquéreur pourrait escompter de la location du bien et la réparation des autres préjudices subis.

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 vendeur.

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

XIII – LOI BREYNE – ELECTION DE FOR

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, réglementant la construction d'habitation et la vente d'habitations à construire ou en voie de construction, l'acquéreur :

1.- affirme qu'il a, depuis quinze jours au moins, connaissance de la présente convention, de ses annexes et des données et documents mentionnés à l'article 7 de ladite loi, et notamment qu'il a été mis en possession, dans ce délai :

- d'une copie du permis unique relativement au bien vendu ;
- des plans précis du bien vendu ;
- du cahier des charges relatif au bien vendu. Ce cahier des charges constituera la référence des travaux dans la mesure où il n'y est pas expressément dérogé.
- des conditions de base des aides publiques régionales au logement.
- D'une copie de l'acte de base de l'immeuble

2.- **DÉCLARE SAVOIR 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 LADITE AINSI QUE DES DISPOSITIONS PRISES EN VERTU DE CES ARTICLES, DONT LE TEXTE EST REPRIS CI-DESSOUS :**

Article 7 de la loi du 9 juillet 1971 :

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

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

d) comporter en annexe les plans précis et 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;

e bis) mentionner l'existence des aides publiques régionales au logement et joindre en annexe du contrat les conditions de base y afférentes;

f) déterminer la date du 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.

Article 12 de la loi du 9 juillet 1971

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 déterminées 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 garantie un privilège qui prend rang immédiatement après le privilège prévu à l'article 27,5° de la loi hypothécaire.

XIV - URBANISME

Nonobstant le devoir d'information du vendeur et les renseignements urbanistiques légaux à obtenir, l'acquéreur déclare avoir été informé de la possibilité de recueillir de son côté tous les renseignements (prescriptions et permis notamment) sur la situation urbanistique du bien auprès du service de l'urbanisme de la ville.

Le vendeur déclare :

- que les prescriptions du plan de secteur, y compris la zone, la carte d'affectation des sols, les traces, les périmètres, les mesures d'aménagement et les prescriptions supplémentaires applicables sont les suivantes : §§

- que le bien ne fait l'objet ni d'un permis de lotir, ni d'un permis d'urbanisme délivré après le premier janvier mil neuf cent septante-sept, ni d'un certificat d'urbanisme en vigueur, à l'exception des permis suivants :

Permis d'urbanisme référence PU/89284G délivré le 12 février 2021 pour construire un immeuble de trente-quatre logements.

- qu'il ne prend en conséquence aucun autre engagement quant à la possibilité d'effectuer ou de maintenir sur le bien aucun des actes et travaux visés à l'article D. IV. 4 du CoDT.

- qu'il n'a pas réalisé ou maintenu des actes et travaux constitutifs d'une infraction en vertu de l'article D.VII.1 du CoDT – de sorte qu'aucun procès-verbal de constat d'infraction n'a été dressé –, et qu'il garantit la conformité urbanistique du bien dans les limites requises par la loi ;

- qu'à sa connaissance le bien vendu :

- n'est ni visé par un projet ou plan d'expropriation, ni par un site de réhabilitation paysagère et environnementale, ni par un périmètre de préemption, de remembrement urbain, de rénovation urbaine ou encore de revitalisation urbaine, ni repris dans le plan relatif à l'habitat permanent.

- n'est pas visé par une quelconque mesure de protection du patrimoine (liste de sauvegarde visée à l'article 193 du Code wallon du patrimoine, classement en application de l'article 196 du même Code, zone de protection visée à l'article 209 du même Code, zone figurant sur la carte du zonage archéologique ou dans un site repris à l'inventaire du patrimoine archéologique visé à l'article 233 du même Code, dans la région de langue allemande, ni fait l'objet d'une mesure de protection en vertu de la législation relative au patrimoine...);

- n'est pas situé en zone d'aléa d'inondation ;

- est actuellement raccordable à l'égout ;

Lettres de la commune :

A recevoir

Il est en outre rappelé que :

- il n'existe aucune possibilité d'effectuer sur le bien aucun des travaux et actes visés à l'article D.IV.4, à défaut d'avoir obtenu un permis d'urbanisme ;

- Il existe des règles relatives à la péremption des permis d'urbanisme ;

- L'existence d'un certificat d'urbanisme ne dispense pas de demander et d'obtenir le permis requis.

L'acquéreur sera sans recours contre le vendeur pour les limitations, tant actuelles que futures apportées à son droit de propriété par les prescriptions légales en matière d'urbanisme et d'aménagement du territoire, l'acquéreur étant réputé avoir pris toutes informations à ce sujet.

L'attention de la partie acquéreuse est attirée sur la nécessité de vérifier sur le site internet <https://www.klim-cicc.be> la présence de toutes canalisations de gaz naturel ou autres sur le bien vendu, notamment en cas de travaux qui seraient réalisés sur ledit bien.

XV- ENVIRONNEMENT - ETAT DU SOL

Les comparants déclarent avoir eu leur attention attirée sur les dispositions du décret du 1er mars 2018 relatif à la gestion et à l'assainissement des sols (ci-après dénommé « Décret sols »).

Les extraits conformes de la Banque de données de l'état des sols, datés du 27 avril 2021, énoncent ce qui suit :

Pour la parcelle 0042C2P0000 :

« SITUATION DANS LA BDES

Le périmètre surligné dans le plan ci-dessous est-il :

Repris à l'inventaire des procédures de gestion de la pollution du sol et/ou à l'inventaire des activités et installations présentant un risque pour le sol (Art. 12 §2, 3)? : Non

Concerné par des informations de nature strictement indicative (Art. 12 §4) ? : Oui

*Cette parcelle n'est pas soumise à des obligations au regard du décret sols
MOTIF (S) D'INSCRIPTION A L'INVENTAIRE DES PROCEDURES DE GESTION DE LA POLLUTION DU SOL (Art. 12 §2, 3) Néant*

*MOTIF (S) D'INSCRIPTION A L'INVENTAIRE DES ACTIVITES ET INSTALLATIONS PRESENTANT UN RISQUE POUR LE SOL (Art. 12 §2, 3)
Néant*

DONNEES DE NATURE STRICTEMENT INDICATIVE (Art. 12 §4)

*° HISTORIQUE : Données historiques et anciennes autorisations référencée
HISTAUT_AEL_523_4586_B_01124 : « Etablir un garage d'automobiles avec forge et un dépôt de benzine contenant 3000 L et muni d'un distributeur Gilbert et Barker »*

*Documents associés CCS/Attestations A/M²/Date de délivrance/Référence
Néant ».*

Pour la parcelle 0042V0P0000 :

« SITUATION DANS LA BDES

Le périmètre surligné dans le plan ci-dessous est-il :

Repris à l'inventaire des procédures de gestion de la pollution du sol et/ou à l'inventaire des activités et installations présentant un risque pour le sol (Art. 12 §2, 3)? : Non

Concerné par des informations de nature strictement indicative (Art. 12 §4) ? : Non

*Cette parcelle n'est pas soumise à des obligations au regard du décret sols
MOTIF (S) D'INSCRIPTION A L'INVENTAIRE DES PROCEDURES DE GESTION DE LA POLLUTION DU SOL (Art. 12 §2, 3)
Néant*

*MOTIF (S) D'INSCRIPTION A L'INVENTAIRE DES ACTIVITES ET INSTALLATIONS PRESENTANT UN RISQUE POUR LE SOL (Art. 12 §2, 3)
Néant*

DONNEES DE NATURE STRICTEMENT INDICATIVE (Art. 12 §4)

Néant ».

Le vendeur déclare qu'il a informé l'acquéreur, avant la formation du contrat de vente, du contenu de l'extrait conforme et l'acquéreur reconnaît qu'il en a été informé avant la formation du contrat de vente.

Le vendeur déclare qu'il ne détient pas d'information supplémentaire susceptible de modifier le contenu de cette information.

Pour le surplus, le vendeur déclare qu'il ne prend aucun engagement, à l'exception de ce qui est dit ci-dessus, à propos de l'état du sol et que le prix de la cession a été fixé en considération de cette exonération, sans laquelle il n'aurait pas contracté, ce que l'acquéreur accepte expressément. En conséquence, seul l'acquéreur devra assumer les éventuelles obligations d'investigation et, le cas échéant, de traitement, en ce compris toutes mesures de sécurité et de suivi au sens des articles 2, 15° et 16° du Décret sols wallon, qui pourraient être requises en raison de l'usage qu'il entend assigner au bien, à savoir : résidentiel.

Les parties déclarent savoir que l'exonération de responsabilité au profit du vendeur dont question ci-dessus n'est pas opposable à l'administration, cette dernière restant libre de faire appel à la responsabilité du vendeur, en tant qu'auteur avéré ou présumé de la pollution ou en tant qu'exploitant.

XVI - COPROPRIETE

L'acte de base de la Résidence a été dressé par le Notaire Stéphane DELANGE, soussigné, à l'intervention du Notaire Charles HUYLEBROUCK, à Bruxelles, le

L'acquéreur déclare avoir reçu un exemplaire du document précité.

L'acquéreur est dès lors réputé en avoir parfaite connaissance, et s'engage à en respecter les clauses, charges et conditions, ainsi qu'à en imposer le respect à ses ayants droit à tout titre.

L'acquéreur supportera les charges ordinaires à compter de son entrée en jouissance.

Les parties ont en outre convenu de ce qui suit :

1.- L'acquéreur supportera dès son entrée en jouissance et s'il y en a
:

1° le montant des dépenses de conservation, d'entretien, de réparation et de réfection décidées par l'assemblée générale ou le syndic avant la date certaine du transfert de la propriété, mais dont le paiement est demandé postérieurement à cette date ;

2° les appels de fonds approuvés par l'assemblée générale des copropriétaires avant la date certaine du transfert de la propriété et le coût des travaux urgents dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date ;

3° les frais liés à l'acquisition de parties communes, décidés par l'assemblée générale avant la date certaine du transfert de la propriété, mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date ;

4° les dettes certaines dues par l'association des copropriétaires à la suite de litiges nés antérieurement à la date certaine du transfert de la propriété, mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date.

2.- Les autres charges seront supportées par le vendeur.

3.- Les créances résultant éventuellement de tous litiges concernant l'association des copropriétaires appartiennent à celle-ci, sans que l'acquéreur soit tenu au paiement d'une indemnité au vendeur.

4- Le vendeur déclare qu'à l'heure actuelle, il n'y a pas de syndic pour cet immeuble, le syndic temporaire étant le bureau BGCI à Blégnny.

5- Le vendeur déclare qu'à ce jour aucune assemblée générale ne s'est encore tenue et aucun fonds de réserve ou de roulement n'a encore été constitué.

6- Privilège de l'association des copropriétaires

Le vendeur déclare avoir une parfaite connaissance qu'il est tenu de garantir l'acquéreur contre tous risques d'éviction et de la possibilité pour l'association des copropriétaires de faire valoir le privilège visé à l'article 27, 7° de la loi hypothécaire afin de garantir le paiement des charges de l'exercice en cours et de l'exercice précédent.

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

Le vendeur nous déclare qu'il n'existe aucun syndic pour l'immeuble où se situe le bien vendu.

*****SI LE PERMIS PREVOIT DES CHARGES**

XVII - FORMALITES PREALABLES AUX CESSIIONS

Constatacion par le collège communal de la constitution d'une garantie suffisante à l'exécution des charges d'urbanisme

Il résulte d'un certificat délivré par le collège communal de \$\$, le \$\$ et notifié aux comparantes le \$\$ suivant, que les garanties financières nécessaires à l'exécution des travaux et charges de voirie ont été constituées par un cautionnement solidaire envers la Ville de \$\$ par la société \$\$ en date du \$\$.

Ledit certificat prévoit qu'en conséquence, il peut être procédé à la division du permis obtenu.

XVIII - SECURITE DU BATIMENT

1- Dossier d'intervention ultérieure

Le vendeur déclare que l'Arrêté Royal du 25 janvier 2001 concernant les chantiers temporaires ou mobiles s'applique aux travaux effectués au bien ci-dessus décrit. Le vendeur déclare qu'un dossier d'intervention ultérieure établi conformément audit Arrêté Royal sera établi pendant l'exécution des travaux et le vendeur s'engage à le remettre à l'acquéreur dans les trois mois de la réception provisoire.

2- Certificat de performance énergétique

Quant au certificat de performance énergétique du bâtiment (PEB) :

1. Le vendeur déclare que le bien vendu fait actuellement l'objet d'une procédure PEB et qu'une déclaration PEB initiale a été établie par le responsable PEB, Convergences, le 3 juin 2020, sous le Code unique RWPEB-109173.

2. L'acquéreur reconnaît que cette déclaration PEB initiale lui a été communiquée dès avant la signature de la convention de vente.

3. Le vendeur conserve la qualité de déclarant PEB ; il s'engage à veiller à ce que le responsable PEB adresse la déclaration PEB finale au Gouvernement wallon conformément à l'article 24 du décret PEB et établisse ensuite le certificat dans le délai requis.

4. Une fois que le certificat PEB sera établi, il s'engage à ce que celui-ci soit transmis sans délai à l'acquéreur.

5. Le vendeur remet aux présentes une copie de déclaration PEB initiale à l'acquéreur.

3- Citernes à mazout.

L'attention des parties a été attirée sur les réglementations applicables en Région wallonne à tout immeuble contenant un réservoir à mazout d'une contenance de trois mille litres (3.000 l) ou plus.

Le vendeur déclare à ce sujet que le bien vendu ne contient pas de cuve à mazout d'une capacité supérieure ou égale à trois mille litres (3.000 l).

4- Détecteurs d'incendie

Les parties déclarent avoir connaissance des dispositions du Code wallon du Logement sur l'obligation d'équiper le bien vendu de détecteurs de fumée agréés.

Le vendeur déclare que le bien vendu sera équipé de détecteurs d'incendie.

5- Installations électriques.

Le vendeur déclare que l'objet de la présente vente est une unité d'habitation dans le sens de l'article 276 bis du Règlement général sur les Installations électriques du dix mars mil neuf cent quatre-vingt-un, dont l'installation électrique fera l'objet d'un contrôle complet prévu par ledit règlement préalablement à la mise en service de l'installation. L'attention de l'acquéreur est attirée sur le fait que, conformément à l'article 271 du Règlement général, l'installation doit faire l'objet d'un nouveau contrôle par un organisme agréé, dans les vingt-cinq ans à compter du procès-verbal de conformité. L'acquéreur recevra un exemplaire du procès-verbal de contrôle de l'installation électrique qui sera annexé au dossier d'intervention ultérieure dont question ci-avant.

XIX - PRIX

La présente vente est consentie et acceptée pour le prix global (hors TVA, droits d'enregistrement, honoraires et frais) **de \$\$.**

Ce prix se ventile comme suit :

a) \$\$ pour le terrain proprement dit soumis au régime des droits d'enregistrement.

b) \$\$ pour les constructions soumises au régime de la TVA.

c) \$\$ pour les coûts d'infrastructure soumis au régime de la TVA.

Le prix des constructions s'entend le bien ci-dessus désigné vendu entièrement construit et parachevé conformément au cahier des charges.

Révision du prix

Le prix fixé au présent article n'est pas sujet à révision, à l'exception du cas suivant : si les travaux sont arrêtés à la demande de l'acquéreur ou de son fait ;

Si la révision devenait applicable pour une ou plusieurs des raisons précitées, elle sera opérée de la façon suivante :

La révision aura lieu à chaque tranche de paiement. Les sommes à payer seront déterminées par l'application de la formule suivante sur le montant de chaque tranche de paiement ou état d'avancement des travaux, déterminés sur base du présent contrat.

$$p = P (a . s / S + b . i / I + c)$$

p = le prix révisé

P = le montant déterminé dans la convention

a = le pourcentage des frais de main-d'œuvre dans la somme globale de la construction

s = l'indice des frais de main-d'œuvre, déterminé avant le commencement des travaux

S = l'indice de frais de main-d'œuvre, applicable à la signature de la convention

b = le pourcentage des frais des matériaux dans la somme globale de la construction

i = l'indice de frais des matériaux, applicable avant le commencement des travaux

I = le pourcentage des frais des matériaux, applicable à la signature de la présente convention

c = le pourcentage de la somme globale de la construction, non sujet à révision

Dans la formule de révision applicable sur la présente convention les paramètres a, b et c ont respectivement la valeur fixée ci-après, compte tenu de ce que le prix de construction est révisable à concurrence de 80% maximum et que la valeur attribuée au paramètre a) ne peut pas être supérieure à 0.50 :

$$a = 0.40$$

$$b = 0.40$$

$$c = 0.20$$

La révision n'est pas applicable à des travaux effectués dans une période de retard due au vendeur.

Modalités de paiement

Le prix précité est payable de la manière suivante :

a) A la signature de la convention

Une garantie de *** (max. cinq pourcent (5%) du prix global hors TVA) imputable sur la valeur du terrain à payer endéans les 5 jours sur le compte de Maître Stéphane DELANGE, Notaire associé à Liège, BE37 3632 0557 0928. Cette somme restera consignée au nom de l'acquéreur en

l'étude du Notaire Stéphane DELANGE, Notaire à Liège, détenteur de la minute jusqu'à la signature de l'acte authentique de vente.

b) A la signature de l'acte authentique qui constatera la vente :

- le prix de vente du terrain, étant précisé que sur le prix du terrain sera imputée la garantie indiquée ci-avant constituée par l'acquéreur.

- le prix de la quote-part des coûts d'infrastructures (à majorer de la TVA).

- et le prix des travaux de construction exécutés à ce moment (à majorer de la TVA).

Ce paiement ne pourra toutefois se faire qu'avec l'approbation d'un architecte autorisé à exercer cette profession en Belgique. Une copie de cette approbation sera jointe à l'acte authentique pour les tranches à payer lors de la signature de celui-ci.

c) Après la signature de l'acte authentique, les travaux de construction restant à réaliser seront payés au vendeur au fur et à mesure de l'avancement des travaux et sur production d'une attestation de l'architecte attestant de l'avancement desdits travaux, selon le programme suivant :

* après les fondations: 10 %

* après la réalisation de la dalle couvrant le rez-de-chaussée: 10 %

* après couvrant 2^{ème} étage 10 %

* après couvrant 5^{ième} étage 10 %

* après couvrant 8^{ième} étage 10 %

* après la réalisation de la toiture: 10 %

* après le placement des menuiseries extérieures: 10 %

* après la réalisation du plafonnage: 5 %

* après la réalisation de la chape: 10 %

* après le placement des menuiseries intérieures: 10%

* avant la réception provisoire: 5 %

L'exigibilité des tranches de paiement des travaux est déterminée uniquement par les travaux exécutés, de sorte que l'ordre des tranches peut être interverti.

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.

Remarque :

Les tranches sont considérées comme exécutées nonobstant des remarques à formuler lors de la réception provisoire.

Il est précisé que le paiement des tranches réclamées n'emporte pas l'agrément par l'acquéreur des constructions réalisées à cette date. Seules les procédures de réception définies ci-après sont valables à cet égard.

Les paiements relatifs aux travaux suivant le programme s'effectuent sur simple réquisition écrite adressée par le vendeur à l'acquéreur. Les factures seront payables dans les 8 jours qui suivent la réception de la facture (le cachet postal faisant foi). Toute somme non payée à son échéance produira de plein droit et sans mise en demeure préalable un intérêt de retard aux taux légal augmenté de 3 points à calculer prorata temporis.

La TVA est à compter en sus pour chaque tranche facturée et est simultanément à charge de l'acquéreur.

Si le bien est la propriété indivise de plusieurs personnes, celles-ci sont tenues d'une manière solidaire et indivisible à toutes les obligations notamment relatives au paiement résultant de la présente vente.

d) Afin de respecter les obligations relatives à la loi du 18 septembre 2017 sur le blanchiment d'argent, l'acquéreur déclare :

-qu'il versera le montant de la garantie et le prix de vente à partir du compte _____.

Retard de paiements

1/ A défaut pour l'acquéreur d'honorer les tranches de paiement reproduites ci-dessus, dans les quinze jours calendrier de l'envoi de la facture par le vendeur, celui-ci aura le droit, après notification adressée par simple lettre recommandée à l'acquéreur, restée sans effet dans un délai de dix jours calendrier à compter de la date d'envoi de ladite mise en demeure par lettre recommandée :

a) d'arrêter les travaux des constructions vendues et de prendre toutes mesures conservatoires utiles aux frais de l'acquéreur et sans préjudice à tous autres droits et actions.

b) de majorer toute facture impayée d'une indemnité forfaitaire de dix pour cent du montant dû, avec un minimum de 125,00 euros, sans préjudice à tous autres recours, notamment l'inscription hypothécaire dont question ci-après.

2/ A défaut de paiement des tranches prévues dans les délais requis, le vendeur se réserve la faculté de prendre inscription hypothécaire sur le bien vendu, aux frais de l'acquéreur.

A cette fin, l'acquéreur donnera mandat irrévocable dans l'acte authentique de vente, à des personnes désignées par le vendeur pour, en cas de non-paiement, avoir la faculté de requérir inscription hypothécaire sur le bien présentement acquis, à charge de l'acquéreur, pour sûreté du solde du prix en principal, trois années d'intérêts dont la loi conserve le rang, au taux de 12 % et d'une somme égale à 30 % du solde restant dû avec un minimum de deux mille cinq cents euros (2.500,00 €) pour sûreté du paiement de la TVA et du remboursement de tous frais de poursuite et d'exécution ou autres débours non privilégiés par la loi, et stipuler l'indivisibilité et la solidarité.

La constitution d'hypothèque se fera à première demande du vendeur sur simple notification par lui des sommes dues, sans qu'il doive apporter d'autre justification.

Aux effets ci-dessus, de passer et de signer tous actes et pièces, d'élire domicile, de substituer et en général de faire le nécessaire, après notification faite à l'acquéreur, sans devoir se justifier auprès du conservateur des hypothèques.

Les inscriptions hypothécaires éventuellement prises seront radiées aux frais de l'acquéreur après paiement intégral du prix total de vente et de tous les intérêts, indemnités et accessoires.

L'acquéreur ne pourra affecter le bien objet des présentes en garantie au profit d'un créancier hypothécaire de son choix, de manière à financer en tout ou en partie la présente acquisition, qu'à la condition d'en obtenir l'autorisation préalable du vendeur.

Cette autorisation est automatiquement acquise à l'acquéreur, si, et uniquement si, les deux conditions suivantes sont remplies expressément:

a) l'inscription hypothécaire prise sur le bien vendu n'excèdera pas, en principal (hors accessoires), 100% du prix total toutes taxes comprises (terrain + valeur des constructions + TVA + droits enregistrement et honoraires de notaire) convenu dans la présente convention;

b) l'acte de prêt (ou un accord séparé) contiendra délégation irrévocable du montant du prêt au profit du vendeur, payable 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 programme contractuel des paiements dont question ci-avant. L'acquéreur s'engage dès à présent à prendre toutes dispositions utiles pour rendre cette délégation opposable à son créancier.

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 et acquéreur et de l'opportunité des paiements à effectuer.

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

Par ailleurs, l'acquéreur s'interdit d'aliéner le bien vendu avant le paiement intégral du prix de vente et des accessoires au vendeur.

Toute revente ou affectation hypothécaire faite en contravention avec ce qui précède, sera inopposable au vendeur, qui se réserve en outre dans ces hypothèses, le droit de faire prononcer en justice la résolution de la présente convention aux torts de l'acquéreur, sans préjudice à son droit à tous dommages et intérêts.

XX - RECLAMATIONS

Réclamation 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 vendeur, ce dont il devra en notifier la motivation circonstanciée par lettre recommandée adressée au vendeur au plus tard dans les cinq jours calendrier à compter de la date de mise en demeure adressée à l'acquéreur par le vendeur, le vendeur ne dispose pas de la faculté susmentionnée de majorer forfaitairement la facture impayée de 10% sauf s'il établit ou s'il s'avère que la réclamation de l'acquéreur n'est pas fondée.

Le vendeur pourra cependant, en tout état de cause, et à sa seule initiative, requérir l'inscription hypothécaire dont question ci-avant, nonobstant ladite réclamation litigieuse. Il pourra, en outre, suspendre l'exécution des travaux en 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.

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

Arbitrage des réclamations intermédiaires

Les parties conviennent expressément dès à présent de désigner l'architecte, auteur du projet et chargé de la surveillance des travaux, comme arbitre unique statuant en première instance pour tout litige relatif aux travaux en cours de chantier exécutés par le vendeur.

Sur requête de la partie la plus diligente, adressée par lettre recommandée, l'architecte examinera le bien fondé des réclamations circonstanciées de l'acquéreur et pourra ordonner :

- soit de remédier aux désordres constructifs incriminés et de fixer le montant proportionnel dont le paiement peut en conséquence être momentanément différé, sans cependant que ce montant ne puisse excéder celui de la tranche réclamée. Il fixera le délai dans lequel la réfection ordonnée doit être réalisée, de même que la date d'exigibilité du montant retenu.

- soit de rendre immédiatement exigible l'intégralité de la tranche réclamée par le vendeur, dans l'hypothèse où les problèmes éventuels constatés doivent être considérés comme mineurs et/ou si le non-paiement par l'acquéreur est considéré comme abusif. Dans ces cas, les sanctions prévues aux présentes peuvent rester d'application, en ce inclus la majoration forfaitaire de 10 %, à la seule initiative du vendeur.

En cas de désaccord de l'une des parties sur la décision de l'architecte ou à défaut pour l'architecte d'avoir statué dans les quinze jours ouvrables, à compter de la date d'expédition recommandée de la requête en arbitrage, sauf prorogation de délai demandée par l'architecte et acceptée par les parties concernées, le litige pourra être porté devant un Collège de trois experts indépendants statuant à titre définitif, pour la même mission que décrite ci-dessus, sans appel et à la majorité simple, sur requête de la partie la plus diligente.

Ce Collège sera composé comme suit: un expert est désigné par l'acquéreur, le deuxième par le vendeur et le troisième par les deux experts précités. Le Collège devra entendre l'avis circonstancié de l'architecte.

Le Collège devra statuer dans le mois de la désignation de l'expert par l'acquéreur.

Les frais d'arbitrage et les honoraires d'experts et de l'architecte sont à charge de la partie succombante. Les provisions éventuelles à verser sont avancées pour moitié par l'acquéreur et pour moitié par le vendeur.

XXI -CHOIX DU NOTAIRE

Après avoir été averties du fait que chaque partie a le droit de se faire représenter par le Notaire de son choix sans qu'il en résulte un supplément de coût,

- le vendeur a désigné le Notaire associé Stéphane DELANGE à Liège et le Notaire Charles HUYLEBROUCK à Bruxelles.

- l'acquéreur a désigné \$\$.

pour recevoir l'acte authentique au plus tard **dans les trois mois de la réalisation des conditions suspensives.**

XXII - SANCTIONS - CARACTERE DEFINITIF DE LA VENTE

Au cas où, pour quelque cause que ce soit, une des parties reste en défaut de remplir ses obligations, l'autre partie aura, huit jours après une

mise en demeure restée infructueuse, adressée par lettre recommandée à la poste, la faculté, soit de réputer la vente pour nulle et non avenue et d'exiger le paiement d'une somme égale à dix pour cent du prix de vente, qui pourra le cas échéant être prélevée immédiatement sur la garantie, à titre de dommages et intérêts forfaitaires, outre son recours pour tous frais exposés, soit de poursuivre l'exécution forcée de la présente convention, sans préjudice à tous dommages et intérêts complémentaires.

Au cas où il ne serait pas fait usage de cette faculté et si l'acte authentique n'est pas signé dans le délai prévu par la faute d'une des parties, l'autre partie sera en droit de réclamer, de plein droit et sans mise en demeure, un intérêt au taux légal majoré de deux pour cent l'an pour toute somme non payée depuis l'expiration du délai fixé pour la passation de l'acte authentique jusqu'au jour de la signature effective dudit acte.

XXIII – PROCURATIONS

1/ L'acquéreur constituera aux termes de l'acte authentique d'achat à intervenir, avec pouvoir de substitution, pour mandataire, le vendeur, qui accepte, à qui il donne pouvoir de, pour lui et en son nom, apporter toute modification au dit acte de base, ainsi que conclure avec toute administration quelconque tout bail emphytéotique ou cession d'emprises en surface ou en sous-sol, sur tout ou partie des terrains faisant partie du permis unique et ce dans l'intérêt général de l'équipement dudit projet en matière de distribution d'énergie et raccordements à des services publics ou privés, mais à la condition que la dite modification ne porte pas atteinte au lot privatif acquis et que le projet soit soumis au préalable à l'acquéreur.

AUX EFFETS ci-dessus, dispenser l'Administration générale de la Documentation patrimoniale de prendre inscription hypothécaire d'office, passer et signer tous actes, pièces, cahiers des charges et procès-verbaux, dresser tous actes de base, élire domicile, substituer et généralement faire tout ce qui sera nécessaire ou utile, même non explicitement prévu aux présentes.

2/ En cas de pluralité d'acquéreurs, ceux-ci se donnent mandat réciproque et irrévocable d'accomplir toutes les formalités relatives au bon suivi du projet (définition des choix, modifications de prix, planning, etc...) ; aux réceptions provisoires, aux levées des remarques de réception et aux réceptions définitives et, à cette fin, signer tous documents.

XXIV - DECLARATIONS

1- Capacité des parties

Chaque partie déclare :

- être capable ;
- qu'elle n'est pas pourvue d'un administrateur provisoire ou d'un conseil judiciaire ;
- d'une manière générale, qu'elle n'est pas dessaisie de l'administration de ses biens ;
- qu'elle n'a pas été déclarée en faillite à ce jour ;
- qu'elle n'a pas déposé de requête en réorganisation judiciaire (dans le cadre de la loi relative à la continuité des entreprises) ;
- qu'elle n'a pas introduit de requête en médiation de dettes et qu'elle n'a pas l'intention de le faire ;

- que son identité / comparution – représentation est conforme à ce qui est mentionné ci-dessus ;
- que son attention a été attirée sur le fait que sa possible qualité de professionnel de l'immobilier peut fonder les tribunaux à apprécier plus sévèrement ses obligations tant conventionnelles que légales.

2- Absence de litige

Le vendeur déclare ne pas avoir connaissance d'un litige ou d'une procédure judiciaire en cours concernant le bien vendu.

3- TVA

Pour la perception des droits d'enregistrement et pour se conformer aux conditions de l'article 159, 8° du Code des droits d'enregistrement, le vendeur déclare :

1. Que le bien objet des présentes est un immeuble neuf au sens du Code de la TVA.
2. Que le vendeur des constructions étant la société FM PROPETIES est assujetti à la Taxe à la Valeur Ajoutée sous le numéro BE0647.517.560 et qu'il dépose ses déclarations périodiques au bureau de contrôle de la Taxe à la Valeur Ajoutée de \$\$.
3. a) que la valeur vénale imposable du terrain vendu aux présentes s'élève à \$\$ hors droit d'enregistrement.
b) que la valeur des constructions s'élève à \$\$ hors Taxe sur la Valeur Ajoutée, honoraires et frais.
c) que la valeur des infrastructures relatives au bien est de \$\$ hors taxe sur la valeur ajoutée, honoraires et frais.
4. Qu'en conséquence, il est sollicité l'exemption du droit proportionnel d'enregistrement sur la cession du bâtiment du bien, celle-ci devant être soumise au régime de la Taxe sur la Valeur Ajoutée.

4- Droits d'enregistrement

- a) L'acquéreur déclare avoir été éclairé sur les conditions requises pour bénéficier de l'abattement (la base imposable au droit de vente est réduite de 20.000 euros dans le cas d'une acquisition à titre onéreux, par une ou plusieurs personnes physiques, de la totalité en pleine propriété d'un immeuble affecté ou destiné en tout ou en partie à l'habitation en vue d'y établir leur résidence principale - ***les acquéreurs doivent déclarer qu'ils remplissent la condition de non-possession d'un autre immeuble destiné en tout ou en partie à l'habitation). \$\$ Il déclare qu'il remplira ces conditions le jour de la signature de l'acte authentique de vente. \$\$
- b) \$\$ En vue de pouvoir éventuellement bénéficier de la réduction des droits d'enregistrement par restitution, l'acquéreur déclare qu'il ne sera plus propriétaire d'un autre immeuble. \$\$
- c) Le vendeur déclare qu'il a acquis le bien depuis plus de deux ans et qu'il ne peut dès lors bénéficier de la restitution des droits d'enregistrement prévue par l'article 212 du Code des droits d'enregistrement.

5- Primes

- a) L'acquéreur déclare que le constructeur l'a mis au courant, depuis quinze jours au moins, des « Interventions de la Région Wallonne en faveur du logement » (site internet <http://energie.wallonie.be>).

Il déclare aussi que les conditions de base des interventions mentionnées ci-dessus, lui ont été communiquées.

b) Le vendeur déclare qu'il n'a pas bénéficié d'une aide régionale relative au bien objet de la présente vente.

XXV - CONDITIONS SUSPENSIVES

1 – La présente vente est réalisée sous la condition suspensive de l'octroi à l'acquéreur d'un prêt ou d'un crédit hypothécaire d'un montant maximum de \$ euros, dans un délai de \$ six semaines à compter des présentes.

La présente acquisition sera financée au moyen d'un crédit à contracter auprès de la banque \$.

Passé ce délai et à défaut pour l'acquéreur d'avoir produit au notaire instrumentant, dans ledit délai, un document attestant que son prêt ou crédit est accepté, la présente vente sera réputée n'avoir jamais existé, à défaut de réalisation de la condition suspensive.

Dans ce cas, le vendeur recouvrera la totale disposition de son bien, qu'il pourra remettre en vente, \$ sans autre formalité \$ moyennant l'envoi préalable à l'acquéreur d'un courrier recommandé l'avertissant de la remise en vente du bien et de la non réalisation de la présente vente à défaut pour l'acquéreur de produire, dans la semaine, un document de la banque attestant l'obtention du financement.

Le vendeur pourra également prétendre soit à des dommages et intérêts, soit à la réalisation de la vente, par exécution forcée s'il le faut, dans le cas où, conformément à l'article 1178 du Code civil, il est avéré que c'est l'acquéreur qui a empêché l'accomplissement de la condition suspensive.

2 - La présente vente est consentie sous la condition suspensive de l'accord de mainlevée des créanciers inscrits ou transcrits ou ayant procédé à une saisie-arrêt, repris dans l'état hypothécaire ou des notifications / significations reçues par le Notaire instrumentant au plus tard dans le délai prévu pour la signature de l'acte authentique.

Lesdites conditions suspensives étant stipulées en faveur de l'acquéreur qui seul pourra s'en prévaloir.

Ainsi fait en deux exemplaires, chaque partie reconnaissant avoir reçu le sien.

Fait à _____ le _____

Le vendeur

L'acquéreur

Annexes :

- acte de base ;
- Copie du permis relatif au bien vendu ;
- Plans précis du bien vendu et cahier des charges des travaux.

PROJET