

COMPROMIS DE VENTE

Entre les soussignés:

D'UNE PART.

La société anonyme « **FORTE DEI MARMI** », ayant son siège social à 1050 Bruxelles, avenue Louise 331-333, inscrite au registre des Personnes Morales sous le numéro 0476.305.830.

Société constituée suivant acte reçu par le notaire Jean-Luc Indekeu, à Bruxelles, le douze décembre deux mil un, publié à l'annexe au Moniteur belge du vingt-huit décembre suivant, sous le numéro 20011228-75.

Ici représentée par

Ci-après dénommé "le vendeur".

ET D'AUTRE PART.

Ci-après dénommé "l'acquéreur".

EXPOSÉ PRÉALABLE.

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

a. Identité du propriétaire du terrain.

Le vendeur déclare être propriétaire du bien immeuble, objet de l'article 1 de la présente convention.

b. Plans, cahier des charges

L'immeuble, objet des présentes, est construit conformément aux plans et cahiers des charges annexés aux présentes et établis par l'association momentanée des architectes « ATELIER D'ARCHITECTURE R. & A. MAHIEU » à Etterbeek (1040 Bruxelles), boulevard Saint-Michel 123 et « BUREAU D'ARCHITECTURE NICOLAS GOUYGOU » en abrégé « BANG », à Forest (1190 Bruxelles), rue Berthelot 128.

Une copie des ces documents est annexée aux présentes.

Les plans ci-annexés ont fait l'objet du permis de bâtir délivré par les autorités compétentes et par les Collèges des Bourgmestre et Echevins des Communes d'Etterbeek et d'Ixelles, respectivement le vingt-quatre mars deux mil cinq et le onze avril deux mil cinq, sous les références U05/CM DOSSIER n° 6862 et 97/2004-274-317

c. Condition suspensive de l'octroi d'un financement à l'acquéreur.

La présente vente est consentie sous la condition suspensive de l'acceptation d'une demande de prêt ou crédit hypothécaire au taux du marché introduite par l'acquéreur auprès d'une banque belge de première ordre, pour un montant de ,-Euros.

L'acquéreur effectuera, avec la diligence qui peut normalement être attendue, les démarches utiles et nécessaires à l'obtention du dit prêt ou crédit.

Dans le mois à compter des présentes, une lettre recommandée envoyée par l'acquéreur au vendeur devra faire part de l'éventuel refus de l'organisme financier. Le vendeur pourra exiger la preuve du refus invoqué si la demande de prêt ou crédit a été refusée par l'organisme financier.

A défaut d'envoi de lettre recommandée dans le délai convenu, la présente condition suspensive sera considérée comme étant RÉALISÉE et la présente vente comme étant parfaite.

Si la condition n'est pas réalisée, le vendeur sera délié de toute obligation envers l'acquéreur et pourra revendre le bien susdit à un tiers sans qu'il puisse lui être réclamé aucune indemnité quelle qu'elle soit. Réciproquement, si la condition ne se

réalise pas dans le délai susdit, l'acquéreur sera pareillement délié de toute obligation envers le vendeur.

CONVENTION.

Article 1 - Objet de la vente.

Le vendeur vend et s'engage à livrer sous les garanties ordinaires de fait et de droit, pour quittes et libres de toutes charges privilégiées ou hypothécaires généralement quelconques à l'acquéreur qui accepte:

COMMUNE D'IXELLES (deuxième division) section A et COMMUNE D'ETTERBEEK (troisième division) section B.

Dans un complexe immobilier à construire sur un ensemble de parcelles de terrain sises à l'angle de l'avenue du Maelbeek, au niveau du square « Forte dei Marmi » et de la rue du Sceptre et de la chaussée de Wavre, cadastrées ou l'ayant été: * sous Ixelles, section A, partie du numéro 69/z/4 et numéros 68/3g/3, 68/3z/2, 68/3d/2 et 68/3f/2, 68/03p/3, 68/03n/4, 68/03c/4, 68/03x/2 et 68/03s/4, 69/z/4, 68/03/1/4, 68/03/m/4 et 68/03/k/4, 68/03/k/3 68/03/c/3, 68/03/x/3, 68/03/w/2 *sous Etterbeek section B numéros 465/w/38 et 465/f/4 :

1. L'appartement numéro , suivant plan annexé.

Cet appartement comprend :

a) en propriété exclusive et privative : l'appartement lui-même ;
b) en copropriété et indivision forcée : /10 000^e dans les parties communes dont le terrain;

2. Un emplacement de parking numéro situé au sous-sol,

a) en propriété exclusive et privative : l'emplacement de parking lui-même ;
b) en copropriété et indivision forcée : /10 000^e dans les parties communes dont le terrain;

3. Une cave n° situé au sous-sol,;

a) en propriété exclusive et privative : la cave elle-même avec sa porte ;
b) en copropriété et indivision forcée : 2/10 000^e dans les parties communes dont le terrain;

Tels que ces biens sont décrits à l'acte de base, dressé par le notaire André PHILIPS, à Koekelberg, le 17/11/2006.

Article 2 - Prix.

La présente vente est, en sa totalité, consentie et acceptée pour et moyennant le prix global de EUROS hors Taxe sur la Valeur Ajoutée, droit d'enregistrement, frais de notaire, et caetera .

Ce prix se compose de:

a) EUR pour les quotités dans le terrain ;
b) EUR hors Taxe sur la Valeur Ajoutée, pour les constructions.

Chaque adaptation du tarif de la Taxe sur la Valeur Ajoutée s'opère au profit ou à charge de l'acquéreur.

Ce prix comprend les travaux de gros-oeuvre et de parachèvement des parties privatives de l'appartement ainsi que des parties communes qui sont attachées audit

bien, en ce compris le coût de la cave, hors Taxe sur la Valeur Ajoutée, et ne comprenant pas les taxes diverses, les frais de compteurs de gaz, d'eau, d'électricité, et caetera.

Article 3 - Modalités de paiement du prix.

Le prix est payable de la manière suivante :

a. à la signature du présent compromis une garantie de 5% du prix soit un montant de , -€ est présentement payé moyennant un chèque à l'ordre du notaire André PHILIPS, ci-après nommé, à titre de garantie de la bonne exécution de ses obligations. Le notaire dépositaire consignera ces fonds sur un compte spécial ouvert au nom de l'acquéreur jusqu'à la signature de l'acte authentique de vente, moment où ces fonds constitueront acompte sur le prix en espèces, dont quittance.

DONT QUITTANCE sous réserve d'encaissement.

b. à la passation de l'acte authentique de vente :
- le paiement intégral de la quotité du terrain, sous déduction de l'acompte dont question ci-avant, soit , -€
- la valeur de la quotité des constructions qui y seront érigées à cette date ;

c. le solde, au fur et à mesure de l'avancement des travaux, conformément aux certificats qui seront dressés à cet effet par l'architecte en charge de la construction et en l'occurrence de la manière suivante:

- vingt-cinq (25%) pour cent au début des travaux ;
- vingt-cinq (25%) pour cent après la fin du gros-œuvre ;
- vingt-cinq (25%) pour cent après la pose de châssis ;
- vingt (20%) pour cent après la pose des carrelages ;
- cinq (5) pour cent ou le solde du prix des constructions à la réception provisoire des parties privatives, avant prise de possession et remise des clés.

•
Le vendeur s'engage à permettre à tout moment convenable l'accès au chantier à l'acquéreur ou au représentant de celui-ci afin de vérifier, aux frais de l'acquéreur, l'état d'avancement des travaux pour lesquels un paiement devient exigible en vertu des présentes.

L'accès au chantier par l'acquéreur ou son représentant ne sera autorisé que s'il est accompagné d'un délégué du vendeur/promoteur (selon le cas) avec lequel il aura pris rendez-vous. L'acquéreur qui a omis de se conformer à ces dispositions dispose cependant du droit de visite régulier du chantier, mais à ses risques et périls, sans qu'il puisse exercer aucun recours de quelque chef que ce soit, contre le vendeur/promoteur, l'architecte ou l'entrepreneur, en cas de survenance d'accident.

Article 4 - Début des travaux et délai d'exécution.

Les travaux seront entamés vers le 15/2/2007.

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

Le délai d'exécution des parties communes de l'immeuble mettant celles-ci en état d'être reçues provisoirement est de jours ouvrables à compter de la date ci-dessus.

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

La suspension temporaire des travaux pour cause de force majeure entraîne

de plein droit et sans indemnité la prorogation du délai d'exécution initialement prévu d'une période égale à la durée de la suspension, augmentée du laps de temps normalement nécessaire à la remise en route du chantier.

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

Pour les interruptions ordonnées ou dues au fait de l'acquéreur, autres que celles qui sont imputables aux intempéries et qui n'ont pas été prévues dans le marché, se situant dans le délai d'exécution contractuel et dépassant dans l'ensemble le vingtième (1/20ème) de ce délai et au moins dix jours ouvrables, le vendeur est fondé à introduire un compte d'indemnité dont le montant est convenu de commun accord, mais il ne peut se prévaloir des discussions en cours à ce sujet pour ne pas reprendre l'exécution du contrat.

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

Ne sont pas considérés comme jours ouvrables, les jours pendant lesquels les intempéries ont eu directement pour effet de rendre le travail impossible pendant quatre heures au moins ; les samedis, dimanches et jours fériés légaux ; les jours de vacances annuelles payées.

Article 5 - Indemnités pour retard.

En cas de retard d'exécution ou de livraison imputable au vendeur des travaux visés à l'alinéa 2 de l'article 5, celui-ci devra payer à l'acquéreur, à titre d'indemnité forfaitaire euros par jour, montant comprenant le loyer normal que l'acquéreur pourrait escompter de la location de son appartement et (ou) de son garage et autres préjudices subis.

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

Article 6 - Réception provisoire.

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

La réception provisoire emporte l'agrément de l'acquéreur sur les travaux qui lui sont délivrés et exclut tout recours de sa part pour les vices apparents, à condition toutefois que l'état des ouvrages n'empire par pendant le délai de garantie.

La date de la réception provisoire des parties communes constitue l'origine de la responsabilité décennale dont question à l'article 11.

a. Réception provisoire des parties privatives.

La réception provisoire des parties privatives faisant l'objet du présent compromis sera effectuée contradictoirement entre le vendeur, l'architecte et l'acquéreur.

Seul un écrit contradictoire signé par les parties fera la preuve de la réception provisoire de l'appartement.

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

Les travaux sont présumés être en état de réception provisoire, jusqu'à preuve du contraire, à la date d'achèvement qu'a indiquée le vendeur dans la demande de réception.

Le refus éventuel de l'acquéreur de procéder à la réception provisoire devra

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

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

Lorsque le refus motivé de procéder à la réception ou d'accepter la réception a été notifié au vendeur, celui-ci peut, soit admettre les motifs du refus et demander une nouvelle fois la réception après avoir procédé aux travaux de réfection demandés, soit solliciter à l'amiable, ou à défaut en justice, la nomination d'un expert chargé de constater la réalité ou l'inexistence des motifs du refus de réception 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 présumé avoir accepté tacitement cette réception provisoire.

b. Réception provisoire des parties communes.

La réception provisoire des parties communes sera effectuée contradictoirement entre le vendeur, l'architecte et le syndic, désigné par le maître de l'ouvrage, 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 écrit contradictoire signé par les parties fera la preuve de la réception provisoire des parties communes.

Le vendeur demande la réception provisoire des parties communes par écrit 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 vendeur dans la demande de réception.

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

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

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

Mandat :

L'acquéreur donne mandat irrévocable au premier syndic de l'immeuble, nommé par le vendeur, de le représenter valablement à la réception provisoire des parties communes.

Article 7 - Réception définitive.

a. Réception définitive des parties communes.

La réception définitive des parties communes, en ce compris les accès de telle sorte qu'une habitabilité normale soit assurée, aura lieu un an après leur réception provisoire. Elle sera effectuée contradictoirement entre le vendeur, l'architecte et le syndic désigné par le maître de l'ouvrage, 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 écrit contradictoire signé par les parties fera la preuve de la réception définitive des parties communes.

Le vendeur demande la réception définitive des parties communes par écrit 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 des mandataires de la copropriété de procéder à la réception devra être notifié, avec ses motifs, par une lettre recommandée et adressée au vendeur avant l'expiration du délai de quinze jours déterminé ci-dessus.

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

Lorsque le refus motivé de procéder à la réception définitive des parties communes ou d'accepter cette réception a été notifié au vendeur, celui-ci peut soit admettre les motifs du refus et demander une nouvelle fois la réception après avoir procédé aux travaux de réfection 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 du refus de réception et de fixer le coût éventuel des travaux de réfection.

b. Réception définitive des parties privatives.

La réception définitive des parties privatives, faisant l'objet du présent compromis, aura lieu au plus tôt un an après leur réception provisoire, et pour autant qu'il ait déjà été procédé à la réception définitive des parties communes tel que précisé sous a. ci-dessus. Elle sera effectuée contradictoirement entre le vendeur, l'architecte et l'acquéreur. Seul un écrit contradictoire signé par les parties fera la preuve de la réception définitive de l'appartement.

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

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

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

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

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

Article 8 - Déclaration des parties relative à leur information.

Les parties affirment qu'elles ont, depuis quinze jours, connaissance des documents et données mentionnés dans l'exposé préalable et dans les articles 1 à 8 inclus de la présente convention.

Article 9 - Transfert de propriété du sol et des constructions existantes.

Par la présente convention, les droits du vendeur sur le sol et sur les constructions existantes, afférents à l'appartement à construire ou en voie de construction, sont immédiatement transférés à l'acquéreur.

Article 10 - Transfert de la propriété des constructions à ériger et des risques.

L'acquéreur sera propriétaire des constructions à ériger au fur et à mesure de la mise en oeuvre 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 des travaux.

Article 11 - Responsabilité du vendeur - Action en garantie.

Le vendeur est solidairement responsable avec l'architecte et les entrepreneurs des vices dont ceux-ci répondent après réception, en vertu des articles 1792 et 2270 du Code Civil.

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

Article 12 - Suppression et modification de travaux.

Si l'acquéreur impose au vendeur des matériaux d'une qualité, d'une origine ou d'un 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 oeuvre ne puisse lui être reprochée.

Pour être valables les communications entre l'acquéreur et le vendeur relatives à l'exécution des travaux 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 par le vendeur ou pour son compte, sous sa responsabilité. Si l'acquéreur se charge lui-même, charge un tiers de l'exécution de tout ou partie des travaux prévus, ou renonce en tout ou en partie à l'exécution de ces travaux, il s'engage à indemniser le vendeur de toutes ses dépenses, de tous ses travaux et du bénéfice manqué, évalué à 30 pour cent du montant des travaux que ledit vendeur n'a pas exécutés.

Article 13 - Garantie d'achèvement.

Garantie d'achèvement.

Le vendeur déclare ne pas répondre relativement à la nature et à l'importance (nature et importance qui doivent se rapporter à la valeur totale du bâtiment) 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 remettra en conséquence à l'acquéreur, lors de la passation de l'acte authentique, une attestation faisant preuve de ce que la ING Belgique s'engage en tant que caution solidaire du vendeur envers l'acquéreur à payer les sommes nécessaires à l'achèvement du bâtiment.

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

Article 14 : Inobservation de la loi Breyne.

Toute clause contraire aux articles 3 à 6 et 8 à 11 de la loi du neuf juillet mil neuf cent septante et un réglementant la construction d'habitations et la vente d'habitations à construire ou en voie de construction, ainsi qu'aux Arrêtés Royaux pris en exécution de l'article 8, alinéa 2, de la même loi figurant dans quelque document que ce soit complémentaire au présent compromis est réputée non écrite.

Conformément à l'article 7 de la loi du neuf juillet mil neuf cent septante et un, modifiée par la loi du trois mai mil neuf cent nonante-trois, l'acquéreur reconnaît avoir été expressément informé de ce qu'il est en droit d'invoquer, jusqu'à la passation de l'acte authentique, la nullité de la convention ou d'une clause de celle-ci en cas de non-respect des dispositions des articles 7 et 12 de la loi du neuf juillet mil neuf cent septante et un telle que modifiée par la loi du trois mai mil neuf cent nonante-trois ou des dispositions prises en vertu de ces articles, à savoir :

Loi du neuf juillet mil neuf cent septante et un.

Article 7.

Les conventions visées à l'article premier de la présente loi ainsi que les promesses de pareilles conventions doivent :

A. Mentionner l'identité du propriétaire du terrain et des constructions existantes ;

B. Mentionner la date de la délivrance du permis de bâtir et les conditions de ce permis ou la convention concernant la condition suspensive de l'obtention d'un permis de bâtir, dans ce dernier cas, le demandeur du permis de bâtir doit s'engager à remettre à son cocontractant, dans le mois de la notification de la décision concernant la demande de permis de bâtir, une copie certifiée conforme du dit 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 années 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.

Lorsque le vendeur ou l'entrepreneur répond, relativement à la nature et à l'importance des travaux dont il est chargé, aux conditions de la loi du vingt mars mil neuf cent nonante et un organisant l'agrégation des entrepreneurs, il est tenu de constituer un cautionnement dont le montant ainsi que les modalités de dépôt et de libération sont déterminés par le Roi.

Lorsque le vendeur ou l'entrepreneur ne répond pas aux conditions de la loi du vingt mars mil neuf cent nonante et un, tel qu'il est précisé 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, 5E, de la loi hypothécaire.

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

Article 3.

Le montant du cautionnement visé à l'article 12, alinéa premier, de la même loi est égal à cinq pour cent 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 onze mars mil neuf cent vingt-six 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 vingt-trois janvier mil neuf cent trente-sept, 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 du dit 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.

Article 4.

La garantie d'achèvement visée à l'article 12, alinéa 2, de la même loi, est donnée par voie de caution solidaire par laquelle un établissement de crédit au sens de la loi du vingt-deux mars mil neuf cent nonante-trois relative au statut et au contrôle des établissements de crédit, ou une entreprise hypothécaire au sens de la loi du quatre août mil neuf cent nonante-deux relative au crédit hypothécaire, s'engage, si le vendeur ou l'entrepreneur demeure en défaut, à payer à l'acquéreur ou au maître de l'ouvrage les sommes nécessaires à l'achèvement de la maison ou de l'immeuble dont fait partie l'appartement ou, le cas échéant, des travaux de transformation ou d'agrandissement.

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

Dans les trente jours de la conclusion du contrat d'entreprise, l'entrepreneur délivre au maître de l'ouvrage une attestation de la caution. Lorsque le contrat d'entreprise est conclu sous une condition suspensive, le délai de trente jour 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.

Article 15 - Assujettissement à la Taxe sur la Valeur Ajoutée.

La vente des constructions est soumise à la Taxe sur la Valeur Ajoutée. Le vendeur déclare que les constructions n'ayant pas encore été occupées, n'ont pas fait

l'objet d'un enrôlement au précompte immobilier.

Le vendeur déclare être assujéti à la Taxe sur la Valeur Ajoutée sous le numéro BE 476.305.830.

Article 16 - Réception de l'acte authentique.

L'acte authentique de vente sera passé dans les trois (3) mois après que la présente convention soit devenue définitive, devant Maître André Philips, notaire à Koekelberg (1081 Bruxelles) (tél. 02/425.58.87).

Prévenu de son droit de choisir librement et sans frais supplémentaires un second notaire, intervenant à l'acte, l'acquéreur :

Maître _____, notaire à _____

Article 17 - Compétence en cas de litige.

Tous différends pouvant surgir, à l'occasion de l'exécution ou pour l'interprétation de la présente convention, sont de la compétence exclusive du tribunal de Bruxelles.

Article 18 - Inexécution des obligations - Sanctions.

Au cas où, pour une raison quelconque, une des parties ne passerait pas l'acte dans le délai convenu, l'autre des parties pourra:

a) soit poursuivre contre la partie défaillante l'exécution de la vente par voie judiciaire;

b) soit réputer la vente comme nulle et non avenue, la défaillance étant réputée constatée par la simple échéance du terme fixé pour la passation de l'acte authentique et sans qu'aucune mise en demeure ne soit nécessaire.

Dans ce cas si c'est l'acquéreur qui est défaillant, il devra abandonner l'acompte versé, si c'est le vendeur qui est défaillant, il devra restituer l'acompte payé, le tout à titre de dommages et intérêts forfaitaires.

La partie défaillante pourra en outre se voir réclamer le remboursement de tous frais exposés par l'autre partie.

Enfin, au cas où l'acte authentique n'est pas signé à la date fixée par une faute incombant à l'acquéreur, il sera dû par lui au vendeur, sur toute somme non payée dans le délai ci-dessus fixé, et sans qu'une mise en demeure soit nécessaire, un intérêt calculé au taux de douze pour cent (12 %) l'an, depuis la date d'expiration du susdit délai jusqu'au jour du paiement effectif et intégral du prix de vente.

Article 19 - Frais.

Tous les frais, droits et honoraires, y compris la Taxe sur la Valeur Ajoutée, à résulter des présentes et de l'acte authentique de vente seront payés et supportés par l'acquéreur.

Article 20 - Election de domicile.

Pour l'exécution des présentes, il est fait élection de domicile par les soussignés en leur demeure et siège social respectifs susindiqués.

Article 21 - Arrêté Royal concernant les chantiers temporaires ou mobiles.

Le vendeur déclare, quant à l'existence d'un dossier d'intervention ultérieure, que ce dossier doit encore être complété pendant l'achèvement des travaux et ne peut donc pas encore être remis à l'acquéreur.

Les parties reconnaissent que ledit dossier devra être transmis ultérieurement à l'acquéreur ou au syndic.

Article 22 - Urbanisme

Le vendeur déclare avoir obtenu toutes les autorisations nécessaires pour les constructions érigées ou à ériger par lui .

Le vendeur déclare n'avoir connaissance d'aucune irrégularité urbanistique, avoir obtenu tous les permis d'urbanisme nécessaires pour les travaux effectués ou à effectuer par lui.

Le vendeur informe néanmoins l'acquéreur de ce que l'un des permis d'urbanisme fait actuellement l'objet d'un recours en annulation devant le Conseil d'Etat, cette procédure n'étant aucunement suspensive de l'exécution des travaux évoquée ci-dessus.

A cet égard, le vendeur s'engage envers l'acquéreur à faire son affaire de la procédure entreprise devant le Conseil d'Etat ainsi que de ses conséquences, y compris l'obtention d'un permis d'urbanisme de régularisation si nécessaire. Pour autant que de besoin, l'acquéreur mandate le vendeur pour accomplir toutes démarches en ce sens, en son nom et pour son compte.

En application de l'article 99 du COBAT, le notaire de l'acquéreur demandera par lettre recommandée à la commune de Schaerbeek de lui délivrer les renseignements urbanistiques sur les dispositions réglementaires régionales ou communales qui s'appliquent au bien vendu.

Conformément au Code Bruxellois de l'aménagement du territoire du neuf avril deux mil quatre le vendeur déclare qu'il n'est pris aucun engagement quant à la possibilité de construire sur les parties non bâties du bien, de le transformer, et plus généralement d'y effectuer un des actes et travaux visés à l'article 98 dudit Code.

Aucune construction, transformation, ni aucun des actes et travaux visés à l'article 98 du Code précité ne peuvent être effectués sur le bien objet du présent compromis tant que le permis d'urbanisme n'a pas été obtenu.

Concernant les dispositions de l'ordonnance du dix-sept juillet deux mil trois relative au code Bruxellois du Logement, le vendeur déclare que :

- le bien vendu ne fait pas l'objet d'une location meublée et n'est donc pas visé par les dispositions dudit Code, soumettant la location de logements meublés dans la région de Bruxelles-Capitale à l'obtention d'une attestation de conformité ;
- le bien vendu ne fait pas l'objet d'une demande de certificat de conformité ;
- le bien vendu ne fait pas l'objet d'un droit de gestion publique tel que définit aux articles 18 et suivants dudit Code.

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance, le bien est conforme à la réglementation urbanistique en vigueur, mais qu'un recours a été introduit contre un permis d'urbanisme auprès du Conseil d'Etat. A cet égard le vendeur s'engage envers l'acquéreur à faire son affaire de la procédure entreprise devant le Conseil d'Etat ainsi que de ses conséquences y compris l'obtention d'un permis d'urbanisme de régularisation si nécessaire. L'acquéreur mandate le vendeur pour accepter toutes démarches en ce sens.

Article 23 – Gestion des sols pollués.

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance le bien vendu n'est pas affecté de pollution qui pourrait préjudicier l'acquéreur ou des tiers, et n'est pas un bien à risque au sens de l'Ordonnance de la Région de Bruxelles-Capitale, relative à la gestion des sols pollués du treize mai deux mil quatre, ou qui pourrait entraîner l'obligation pour ce dernier d'effectuer des travaux d'assainissement, de restriction d'usage ou de toutes autres mesures pouvant être ordonnées par les autorités.

Le vendeur déclare également ne pas avoir connaissance de l'existence présente ou passée d'un établissement ni de l'exercice présent ou passé d'une activité susceptible de causer une pollution du sol au sens de ladite Ordonnance, de l'existence de fortes présomptions de pollution, et ne pas avoir été avisé par l'autorité et/ou administration ou institut compétent des informations détaillées avant l'insertion dans l'inventaire des sols pollués, ni d'une d'une insertion dans ledit inventaire du bien prédécrit, objet de la vente. La présente cession n'entraîne pas de cession de permis d'environnement relatif à une activité à risque.

Pour autant que les déclarations précitées aient été faites de bonne foi par le vendeur, la partie acquéreur accepte le risque d'une pollution éventuelle du sol, ainsi

que les dégâts et frais pouvant en résulter, déclarant de renoncer expressément, pour autant que possible, à la demande de nullité prévue à l'article 28 de ladit Ordonnance, et elle déclare que le vendeur ne sera, de ce fait, tenue à aucune garantie à ce sujet.

Article 24 - Médiation de dettes.

Les comparants déclarent n'avoir introduit aucune demande dans le cadre d'un règlement collectif de dettes, tel qu'il est réglementé par la loi du 5 juillet 1998.

Article 25 - Copropriété

1. Statuts - Règlement d'ordre intérieur

Le vendeur s'engage à remettre à l'acquéreur au moins quinze jours avant la signature de l'acte authentique copie de l'acte de base et du règlement d'ordre intérieur.

2. Charges communes

Les charges ordinaires et périodiques seront supportées par l'acquéreur à compter de son entrée en jouissance, prorata temporis.

3. Syndic

L'acquéreur donne mandat express au vendeur de désigner le premier syndic, qui aura autorité pour procéder à la réception provisoire des parties communes.

Article 26 – Condition suspensive :

Le cas échéant, la vente est conclue sous la condition suspensive du non-exercice par la région de Bruxelles Capitale du droit de préemption, en vertu de l'article 9 de l'Arrêté de l'ordonnance du 18/07/2002.

Fait à

Le 2007, en autant d'exemplaires que des parties.