

COMPROMIS DE VENTE D'UN APPARTEMENT

Hors loi Breyne
Sous régime TVA

ENTRE LES SOUSSIGNES :

D'une part :

1. La Société Anonyme « **IMMOBEL** », ayant son siège social à 1000 Bruxelles, rue de la Régence, 58, inscrite au registre des personnes morales à Bruxelles et à la Banque Carrefour des Entreprises sous le numéro 0405.966.675. Immatriculée à la Taxe sur la Valeur Ajoutée sous le numéro 405.966.675.

2. La société anonyme « **COMPAGNIE D'ENTREPRISES CFE** », en abrégé « **CFE** », dont le siège social est établi à Auderghem (1160 Bruxelles), 42, avenue Herrmann-Debroux, inscrite au registre des personnes morales à Bruxelles et à la Banque Carrefour des Entreprises sous le numéro 0400.464.795. Immatriculée à la Taxe sur la Valeur Ajoutée sous le numéro 0400.464.795.

Toutes deux représentées par Monsieur Harry CHKOLAR, en vertu d'une procuration sous seing privé, se portant fort le cas échéant.

Ci-après dénommées « le Propriétaire du Terrain » ou « Tréfoncier »

3. La Société Privée à Responsabilité Limitée « **BBR Belgique** », ayant son siège social à 1000 Bruxelles, rue Royale 85, inscrite au registre des personnes morales à Bruxelles et à la Banque Carrefour des Entreprises sous le numéro 0876.914.246.

Constituée sous la dénomination « IMMOBELAIR 43 » aux termes d'un acte reçu par le notaire Vincent Berquin, notaire associé à Bruxelles, le vingt et un octobre deux mille cinq, publié par extrait aux Annexes du Moniteur belge le sept novembre suivant, sous la référence 05158225 et 05158226.

Dont les statuts ont été modifiés et la dénomination actuelle a été adoptée aux termes d'un procès-verbal reçu par le notaire Gérard Indekeu, prénommé, le dix-neuf février deux mille huit, publié par extrait aux Annexes du Moniteur belge le vingt-deux avril suivant, sous la référence 08060113 et 08060114.

Ici représentée par son gérant agissant seul conformément à l'article 27, Monsieur BENAYM Stéphane Harold, domicilié à 1180 Uccle, avenue des Myrtilles 57, numéro national 71.01.25-583.68, nommé à cette fonction aux termes de l'acte constitutif dont question ci-avant et publié par extrait aux Annexes du Moniteur belge comme dit est.

Soit par Madame Camille de LIMELETTE, domiciliée à Uccle (1180 Bruxelles), rue Général LOTZ, 80 en vertu d'une procuration authentique reçue par le Notaire Gérard INDEKEU, à Bruxelles, en date du 15 mai 2009.

Ci-après dénommée également « le Superficiaire »

Le Propriétaire du Terrain et le Superficiaire ne sont pas engagés solidairement aux termes des présentes, et sont également appelés envers les acquéreurs : « Les vendeurs »

Et d'autre part :

Ci-après dénommée "l'Acquéreur".

Il a été convenu la présente vente :

Le Propriétaire du Terrain et le Superficiaire déclarent par les présentes vendre, céder et transporter de manière indivisible sous les garanties ordinaires de droit, sous le régime de la copropriété et de l'indivision forcée, pour quitte et libre de toutes charges privilégiées, hypothécaires ou empêchement quelconque, à l'Acquéreur qui accepte, comme dit ci-avant, le bien immeuble suivant :

DESCRIPTION DU BIEN

COMMUNE d'IXELLES – première division

Dans un immeuble à appartements multiples dénommé « CRESPEL HOUSE » sur une parcelle de terrain, sise rue Capitaine Crespel 30-36-40, d'après titre et suivant extrait récent cadastrée, section A, numéro 376/C/9, pour une contenance cadastrale de onze ares vingt-quatre centiares (11a 24ca) :

1) **l'appartement dénommé « »** étant l'appartement situé au – côté , comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

b) en copropriété et indivision forcée : /dix millièmes des parties communes en ce compris le terrain ; (/10.000èmes)

2) **la cave dénommée « »**, comprenant :

a) *en propriété privative et exclusive :* la cave proprement dite avec sa porte.

b) *en copropriété et indivision forcée :* / dixmillièmes dans les parties communes de en ce compris le terrain ; (/10.000èmes)

3) **l'emplacement de parking numéroté « »**, comprenant :

a) *en propriété privative et exclusive :* l'emplacement de parking proprement dit tel qu'il sera délimité au sol par des traits de peinture ;

b) *en copropriété et indivision forcée :* / dix millièmes dans les parties communes en ce compris le terrain ; (/10.000èmes)

Tels que ces biens se trouvent décrits et figurés à l'acte de base de l'immeuble reçu par le Notaire Gérard INDEKEU, à Bruxelles et le Notaire Bertrand NERINCX, à Bruxelles, en date du 27 mai 2009, transcrit.

L'Acquéreur reconnaît avoir visité le bien vendu et dispense le Superficiaire d'en fournir plus ample description dans la présente convention.

Le Propriétaire du Terrain et le Superficiaire certifient être seuls propriétaires du bien vendu et jouir des pouvoirs requis pour en disposer, se portant fort le cas échéant.

CONDITIONS DE VENTE

Cette vente est consentie et acceptée aux charges, clauses et conditions suivantes:

1. TRANSFERT DE PROPRIETE

La présente vente est parfaite par la signature des présentes. Toutefois, le transfert de la propriété n'aura lieu qu'à la signature de l'acte authentique qui le constatera. Il en résulte que le transfert des risques ne s'opérera que lors du transfert de propriété.

2. JOUISSANCE - IMPOTS

- 2.1. Le Superficiaire déclare que le bien est libre d'occupation.
- 2.2. L'Acquéreur aura la libre jouissance par la prise de possession effective du bien à partir de la signature de l'acte authentique de vente.
- 2.3. L'Acquéreur supportera le précompte immobilier ainsi que tous impôts, taxes et charges communes à partir de son entrée en jouissance.

3. ETAT DU BIEN - SERVITUDES

- 3.1. Le bien se vend en l'état conformément au cahier des charges et aux plans dont l'Acquéreur reconnaît avoir reçu copie antérieurement aux présentes, sans garantie de vices apparents ou cachés, de l'état des constructions, de la nature du sol et du sous-sol de celles découlant des articles 1641 et 1643 du Code Civil, avec toutes les servitudes actives et passives, apparentes et occultes, continues et discontinues dont il 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 Propriétaire du Terrain et du Superficiaire ni recours contre lui. Cette stipulation n'est pas une clause de style mais une condition formelle de la présente vente, le Propriétaire du Terrain et du Superficiaire déclarant, qu'à leur connaissance (hormis celles résultant de l'acte de base ou de la disposition des lieux), il n'existe pas de servitudes concernant le bien présentement vendu, à l'exception de ce qui résulte de son titre de propriété et que personnellement il n'en ont conféré aucune.

Le terrain est vendu sans garantie d'absence de vices du sol et du sous-sol, mais sans préjudice à la garantie décennale dont question ci-après à l'article « Responsabilité du Superficiaire » ci-dessous, relatif aux constructions.

4. ACTE AUTHENTIQUE

La signature de l'acte authentique de vente aura lieu au plus tard dans les quatre mois des présentes.

Les parties, averties de ce que le fait de se faire représenter par un Notaire de leur choix n'augmente en aucune manière les frais de l'acquisition, pour autant que ce choix intervienne dans les 8 jours calendriers des présentes, ont déclaré choisir de commun accord :

- les Notaires associés Gérard INDEKEU et Dimitri CLEENEWERCK de CRAYENCOUR, à 1050 Bruxelles, avenue Louise 126 ☎ 647.32.80 pour le Superficiaire ;
- le notaire associé Bertrand NERINCX, à 1040 Bruxelles, rue de l'Industrie 24 pour le Propriétaire du Terrain ;
- le Notaire pour l'Acquéreur.

5. CONDITIONS PARTICULIERES

A/ EDIFICATION D'UN IMMEUBLE A APPARTEMENTS- PARKINGS- PLANS - CAHIER DES CHARGES - PERMIS D'URBANISME.

Les sociétés « IMMOBEL – CFE » ont conçu sur cette parcelle de terrain, décrite ci-avant, un projet d'immeuble résidentiel comprenant trente-deux (32) logements et deux (2) bureaux et leurs entités accessoires (appartements, studios et caves), soit les « Logements », ainsi que quarante-trois (43) emplacements de parking en sous-sol affectés aux Logements, soit les « Parkings ».

La réalisation et l'exploitation du Project Crespel House ont fait l'objet des autorisations administratives définitives et exécutoires :

- **un permis d'urbanisme** a été délivré par le Collège des Bourgmestre et Echevins de la Commune d'Ixelles, le sept mai deux mille sept sous les références 250/2006-58/28-40, tendant à la construction de **trente-deux (32) logements, cinq (5) bureaux et trente-neuf (39) emplacements de parking.**

- **un permis d'urbanisme modificatif** a été délivré par le Collège des Bourgmestre et Echevins de la Commune d'Ixelles, le treize juillet deux mille neuf sous les références 2009/212-58/28-42, tendant à la construction de **trente-deux (32) logements, deux (2) unités de bureaux et quarante-trois (43) emplacements de parking.**

- **un permis d'environnement** délivré par le Collège d'environnement de la Région de Bruxelles-Capitale en date du six mars deux mille sept sous les références AGBL/REC – RB 1133/06/9, 1144/07/9 et 1153/07/9.

L'Institut Bruxellois pour la gestion de l'environnement a autorisé deux demandes d'extension/transformation en date du dix juillet deux mille huit (références 08.07.08/IBGE/AUT/000319065/JD/DDG) et trente et un octobre deux mille huit (références 08.10.29/IBGE/AUT/000326082/JD/ADC).

De ces documents il résulte que les installations autorisées jusqu'au six mars deux mille vingt-deux sont les suivantes :

- parking couvert pour quarante-trois (43) voitures + cinq (5) motos
- chaudière au gaz (250kW).

Afin de réaliser ce projet résidentiel dénommé le projet Crespel House sur ladite parcelle de terrain, les sociétés « IMMOBEL – CFE » ont contracté avec différents intervenants, à savoir bureaux d'architectes, bureaux de contrôle, bureaux d'études, et conseils et a élaboré avec eux un projet architectural et technique cohérent.

Les dites sociétés ont décidé de renoncer à l'accession au profit de « BBR » aux termes d'un acte de superficie reçu par le Notaire Bertrand NERINCX à Bruxelles, et le Notaire Gérard INDEKEU à Bruxelles, en date du 27 mai 2009, transcrit.

Les plans de ces immeubles ont été établis par la Société Privée à Responsabilité Limitée « SCA ARCHITECTES ASSOCIES », à Uccle, avenue de l'Observatoire 11e, et seront restés annexés à l'acte de base dont question ci-après.

Un exemplaire du cahier des charges commercial des travaux et matériaux établi par les architectes précités restera ci-annexé.

L'Acquéreur déclare avoir été informé, et s'être documenté et obtenu tous conseils et renseignements nécessaires à la présente acquisition.

B/ Agréation :

* L'Agréation du bien présentement vendu a été effectuée contradictoirement entre le Propriétaire du Terrain, le Superficiaire, l'entrepreneur général et l'Architecte, en date du 28 avril 2010 et un écrit a été signé par les parties à cette occasion.

Après l'agrégation, l'Acquéreur n'aura de recours que sur pied des articles 1792 et 2270 du Code civil relatif à la responsabilité décennale à l'égard du Superficiaire.

C) Subrogation :

L'Acquéreur est subrogé dans tous les droits et obligations que le Superficiaire tient à l'encontre des architectes et des entrepreneurs, dans le cadre de la garantie décennale.

5bis. CONTENANCE

La contenance ci-avant énoncée du terrain, assiette de l'immeuble dont fait partie le bien vendu, 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.

L'acquéreur sera subrogé dans les droits et obligations du Superficiaire et du Propriétaire du terrain quant aux mitoyenneté et clôtures limitrophes.

6. ASSURANCES

- 6.1. L'Acquéreur reconnaît que son attention a été attirée sur l'application éventuelle de l'article 57 de la loi du vingt-cinq juin mil neuf cent nonante-deux sur le contrat d'assurance terrestre, prévoyant l'expiration de plein droit des polices d'assurance en cas de cession entre vifs de bien immeuble, trois mois après la date de passation de l'acte authentique y relatif, sauf si le contrat d'assurance prend fin préalablement.
- 6.2. A cet égard, le Superficiaire déclare que le bien prédécrit est assuré contre l'incendie et les périls connexes et s'engage à maintenir son assurance jusqu'au huitième jour suivant la signature de l'acte authentique de vente.

7. BIENS MOBILIERS

- 7.1. La présente vente ne comprend ni les compteurs ou canalisations appartenant à des compagnies ou régies, ni les effets mobiliers, qui se trouveraient dans le bien vendu.
- 7.2. Le Superficiaire devra libérer le bien présentement vendu de tous objets mobiliers le garnissant au plus tard le jour de l'entrée en jouissance du bien par l'Acquéreur.

8. FRAIS

- 8.1. L'Acquéreur, qui s'y oblige, supportera en sus du prix, les frais, taxes et honoraires notariaux à résulter de la présente vente (quote-part des frais d'acte base compris), en ce compris les frais de mesurage s'il y a lieu ou s'il les commande, la TVA sur les constructions, et les frais de raccordements en ce compris la TVA sur lesdits frais.
- 8.2. Les droits d'enregistrement seront dus par l'Acquéreur le jour de la réalisation de l'acte authentique.
- 8.3. Il est expressément rappelé que, au cas où l'acte authentique de vente ne pourrait être réalisé dans les quatre mois, soit des présentes, soit de la réalisation de la dernière condition suspensive, s'il y en a, l'Acquéreur devra néanmoins procéder à l'enregistrement de la présente convention et acquitter les droits d'enregistrement qui en découlent, au plus tard avant l'expiration, selon le cas, de l'un ou autre des délais ci-

après. Ce qui précède est applicable, sans préjudice de ce qui est dit sous les titres "Acte authentique" et "Sanctions".

8.bis ACTE DE BASE

8.1. L'Acquéreur sera subrogé aux droits et obligations du Propriétaire du Terrain et du Superficiaire résultant de l'acte de base, ainsi que des décisions régulièrement prises par les assemblées générales des copropriétaires.

8.ter COPROPRIETE

- 9.1. Il est stipulé que le fonctionnement de la copropriété n'a pas encore commencé.
- 9.2. Eu égard aux dispositions de l'article 577-11° du Code Civil, le Superficiaire informe l'Acquéreur de ce qui suit :
- FONCIA REM CATEL sis chaussée de Charleroi, 138 à 1060 Bruxelles est désigné comme syndic.
 - à ce jour, il n'y a pas encore eu d'assemblée générale des copropriétaires;
 - il n'existe ni fonds de réserve, ni fonds de roulement;
 - les charges communes ordinaires et extraordinaires seront supportées par l'Acquéreur à compter de la signature de l'acte authentique.
 - le Superficiaire garantit qu'aucune réparation ou gros travaux n'ont été décidés.

9. CLAUSE D'URBANISME

- 9.1. Le Propriétaire du Terrain et le Superficiaire déclarent qu'à leur connaissance le bien vendu n'est pas concerné par des mesures de protection prises en vertu de la législation sur les monuments et sites ou de tout autre réglementation ou législation en vigueur.
- 9.2. Le Propriétaire du Terrain et le Superficiaire déclarent n'avoir effectué dans le bien vendu aucun travaux sans l'obtention préalable d'un permis pour autant que celui-ci aurait été nécessaire.
- 9.3. En application du Code bruxellois de l'aménagement du territoire du 9 avril 2004, le Propriétaire du Terrain et le Superficiaire déclarent que le bien objet des présentes n'a pas fait l'objet d'un permis d'urbanisme, hormis le permis pour la construction du Projet, ou d'un certificat d'urbanisme laissant prévoir que pareil permis pourrait être obtenu et qu'il n'est pris aucun engagement quant à la possibilité d'effectuer sur le bien aucun des actes et travaux visés à l'article 98 paragraphe 1 du Code. Par conséquent, aucun des actes et travaux dont question ne peut être effectué sur le bien vendu de l'acte, tant que le permis d'urbanisme n'a pas été obtenu.
- 9.4. L'Acquéreur devra pour toutes les questions de bâtisse, zones de recul et de non-bâtisse, hauteur et profondeur des bâtiments, trottoirs, niveaux, alignements et toutes autres questions similaires, se conformer à toutes les prescriptions édictées ou à édicter par les autorités administratives.
- 9.5. Le Propriétaire du Terrain et le Superficiaire déclarent que le bien vendu n'est grevé d'aucun droit de préemption conventionnel, d'aucune option d'achat, ni d'aucun droit de réméré.
- 9.6. Les parties reconnaissent être au courant de l'obligation incombant au Superficiaire en vertu de l'article 48 de l'arrêté royal du vingt-cinq janvier deux mil un concernant les chantiers temporaires ou mobiles, modifié par l'arrêté royal du dix-neuf janvier deux mil cinq, lequel stipule : *« Afin de permettre au nouveau propriétaire de répondre à ses obligations futures en tant que maître d'ouvrage d'éventuels travaux ultérieurs à l'ouvrage, la personne ou les personnes qui cèdent l'ouvrage, remettent, lors de chaque mutation totale ou partielle de l'ouvrage, le dossier d'intervention ultérieure (D.I.U) au nouveau propriétaire. Cette remise est enregistrée dans l'acte*

confirmant la mutation.»

Interrogé quant à l'existence d'un dossier d'intervention ultérieure (D.I.U), le Superficiaire s'engage à constituer ledit dossier et à le transmettre à l'Acquéreur pour le jour de l'acte authentique de vente.

L'Acquéreur reconnaît être averti quant à l'obligation de tout maître d'ouvrage d'établir lors de tous travaux prévus par ledit arrêté un dossier d'intervention ultérieure (D. I. U.) lequel doit contenir les éléments utiles en matière de sécurité et de santé à prendre en compte lors d'éventuels travaux ultérieurs et qui est adapté aux caractéristiques de l'ouvrage (article 34) et qui comportera au moins:

- 1° les informations relatives aux éléments structurels et essentiels de l'ouvrage;
- 2° les informations relatives à la nature et l'endroit des dangers décelables ou cachés, notamment les conduits utilitaires incorporés;
- 3° les plans qui correspondent effectivement à la réalisation et la finition;
- 4° l'identification des matériaux utilisés. (article 36).

9.7. **ORDONNANCE RELATIVE A LA GESTION DES SOLS POLLUES DU 5 MARS 2009**

Les parties déclarent avoir été informées des dispositions contenues dans l'Ordonnance du 5 mars 2009 relative à la gestion et à l'assainissement du sol lesquelles imposent notamment au vendeur d'un bien immobilier de transmettre à l'Acquéreur, préalablement à la vente, une attestation du sol délivrée par l'Institut Bruxellois pour la Gestion de l'Environnement (ci-après l'IBGE) et, s'il ressort de cette attestation que la parcelle concernée est potentiellement polluée, de faire procéder à une reconnaissance de l'état de sol ainsi que, le cas échéant, au traitement de la pollution.

Le Propriétaire du Terrain et le Superficiaire déclarent, après avoir pris connaissance de la liste des activités à risque au sens de l'Ordonnance, qu'à leur connaissance aucune de ces activités n'est ou n'a été exercée dans les parties communes ou dans le lot privatif vendu.

En date du 30 avril 2010, l'IBGE a délivré une attestation du sol indiquant que « La parcelle n'est actuellement pas inscrite à l'inventaire de l'état du sol ».

L'Acquéreur déclare avoir reçu une copie de ladite attestation du sol à titre de pure information.

Malgré la présence de cette attestation de sol, la présente vente est dès lors faite sous la condition suspensive de l'obtention avant la signature de l'acte authentique d'une attestation du sol d'où il résultera que le terrain sur lequel est érigé l'immeuble dans lequel se trouve le lot privatif vendu n'est pas repris dans la catégorie 0.

Le Propriétaire du Terrain mandate le notaire instrumentant aux fins de demander à l'IBGE l'attestation du sol et de communiquer celle-ci à l'Acquéreur avant la signature de l'acte authentique. Les frais d'obtention de l'attestation du sol seront supportés par le Propriétaire du Terrain.

Etant donné que le bien vendu fait partie d'une copropriété forcée, et dans le cas où l'attestation demandée ci-dessus mentionnerait la catégorie 0, la présente vente est faite sous la condition suspensive que le Propriétaire du terrain obtienne de l'IBGE, avant la signature de l'acte authentique, une dispense de procéder à une reconnaissance de l'état du sol en application de l'article 61 de l'Ordonnance.

Le Propriétaire du Terrain mandate également le notaire instrumentant aux fins de demander la dispense à l'IBGE et à en communiquer le contenu à l'Acquéreur dans

le délai ci-dessus indiqué. Les frais de l'obtention de cette lettre seront supportés par le Propriétaire du Terrain.

9.8. **INSTALLATIONS ELECTRIQUES**

Le Superficiaire déclare que le bien présentement vendu n'est pas une unité d'habitation au sens de l'article 276bis du Règlement général sur les Installations électriques du 10 mars 1981, étant donné que le bien objet des présentes est équipé d'une installation électrique ayant fait l'objet d'une visite de contrôle complète au sens dudit 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 25 ans à dater de la dernière visite de contrôle.

Le Superficiaire s'engage à remettre à l'Acquéreur au plus tard lors de la signature de l'acte authentique de vente le procès-verbal de la visite de contrôle ou à défaut de procès-verbal, à communiquer à l'Acquéreur, la date et résultat de la dernière visite de contrôle ainsi que les coordonnées de l'organisme agréé ayant réalisé ladite visite de contrôle.

10. PRIX

La présente vente, placée sous le régime de la TVA, est consentie et acceptée pour le prix de payable comme suit :

- à la signature des présentes, une somme de dix pour cent soit est payé par l'Acquéreur comme suit :
- à la signature de l'acte authentique qui constatera la présente vente, le solde du prix.

Ce prix se décompose comme suit:

- pour la quotité de terrain vendue :
- pour les constructions (Taxe sur la Valeur Ajoutée non comprise):

Ce prix se répartit comme suit :

A) Appartement:

pour la quotité de terrain (à majorer des droits d'enregistrement);
pour les constructions (à majorer de la TVA).

b) Cave :

pour la quotité de terrain (à majorer des droits d'enregistrement);
pour les constructions (à majorer de la TVA).

c) Parking :

pour la quotité de terrain (à majorer des droits d'enregistrement);
pour les constructions (à majorer de la TVA).

11. SANCTIONS

11.1. Si une des parties reste en défaut de remplir ses obligations, et après mise en demeure adressée par lettre recommandée à la poste ou exploit d'huissier, restée sans suite pendant 15 jours, la vente sera résolue de plein droit.

Dans ce cas, la partie défaillante sera redevable d'un montant équivalent à 10% du prix convenu à titre de dommages et intérêts forfaitaires, sous déduction ou après

remboursement de la garantie, selon que la partie défaillante est respectivement l'acquéreur ou les vendeurs.

Les parties se réservent toutefois le droit de demander l'exécution forcée du présent contrat.

- 11.2. La partie défaillante pourra en outre se voir réclamer le remboursement de tous frais exposés par l'autre partie.
- 11.3. Enfin, au cas où l'acte authentique n'est pas signé à la date fixée par la faute de l'Acquéreur, le solde du prix sera, de plein droit et sans mise en demeure, productif d'un intérêt de 10% l'an, calculé jour par jour, jusqu'à complet paiement, à partir de la date limite prévue pour la signature de l'acte authentique.

12. CLAUSE D'ARBITRAGE

Tout litige relatif à la validité, l'interprétation ou l'exécution de la présente convention sera tranchée définitivement par voie d'arbitrage. A défaut d'accord entre les parties sur le choix d'un arbitre, celui-ci sera désigné à la demande de la partie la plus diligente par le Président de la Chambre des Notaires de l'Arrondissement dans lequel le bien vendu est situé.

Toutefois, chacune des parties pourra refuser l'arbitrage de la manière suivante :

* Si elle prend l'initiative en citant directement l'autre partie à comparaître devant les tribunaux ordinaires.

* Si l'autre partie l'informe de son intention de faire appel à l'arbitre, en lui faisant part de son refus dans les quinze jours calendrier, à compter de cette information.

13. CONDITIONS SUSPENSIVES

13.1. GARANTIES ORDINAIRES - SITUATION HYPOTHECAIRE

La vente est faite moyennant l'obligation par le vendeur de rendre le bien quitte et libre de toutes charges hypothécaires qui pourraient le grever.

S'il devait exister des charges hypothécaires, ou des saisies-arrêt valablement notifiées au notaire instrumentant pour un montant supérieur au prix de vente, la présente vente est faite sous la condition suspensive de l'accord écrit des créanciers, au plus tard huit jours avant la date limite ci-après stipulée pour la signature de l'acte authentique, de donner mainlevée de leurs inscriptions, transcriptions ou saisies. Cette condition est stipulée dans l'intérêt de l'Acquéreur, qui pourra seul s'en prévaloir.

13.2. DROIT DE PREEMPTION EN REGION BRUXELLOISE

- La présente vente est en outre conclue sous la condition suspensive du non-exercice du droit de préemption tant par la Région, les Communes, les sociétés de logement et tous les autres bénéficiaires de ce droit résultant des articles 6 et suivants de l'Ordonnance du dix-huit juillet deux mil deux, publié au Moniteur belge du dix-sept août suivant et en vigueur depuis le premier janvier deux mil trois.

- Les bénéficiaires dudit droit de préemption seront invités par le Propriétaire du Terrain et le Superficiaire à exercer leur droit de préemption, moyennant lettre recommandée envoyée à la Régie foncière de la Région de Bruxelles-Capitale conformément à l'article 7 de l'Ordonnance. Le vendeur donne par les présentes tous pouvoirs au Notaire détenteur de la minute désigné dans les présentes afin de procéder à toutes formalités à ce sujet.

- Les parties déclarent savoir que les bénéficiaires dudit droit de préemption bénéficient d'un délai de deux mois après l'envoi de la lettre prévue à l'article 9 de l'Ordonnance afin d'exercer leur droit de préemption.

- Le Notaire détenteur de la minute informera l'Acquéreur ou son notaire endéans les huit jours suivant l'expiration du délai de l'exercice du droit de préemption de la réponse des instances concernées.

13bis. DECLARATION PRO FISCO

Pour la perception de l'impôt et en exécution de l'article 159-8° du Code des Droits d'Enregistrement, les parties déclarent :

- que la présente vente est faite dans le cadre de l'article 159-8° du Code précité, la taxe sur la valeur ajoutée devant être perçue sur les prix des constructions;
- que le bien présentement vendu est utilisé soit exclusivement soit à titre principal comme logement privé durable ;
- que le Superficiaire est tenu de déposer les déclarations périodiques pour la perception de la taxe sur la valeur ajoutée au bureau de contrôle de Bruxelles III, où lui a été attribué le numéro 0876.914.246 ;
- que le premier enrôlement au précompte immobilier des constructions vendues n'a pas encore eu lieu;
- que la première occupation ou utilisation du bien vendu n'a pas encore eu lieu ;
- que les parties estiment la valeur du terrain faisant partie de la présente vente à

13ter MANDATS

I. MODIFICATION DE L'ACTE CONTENANT LES STATUTS DE LA RÉSIDENCE CREPEL HOUSE.

L'Acquéreur déclare constituer pour son mandataire spécial le Superficiaire afin de pour lui et en son nom et pour son compte : faire établir et signer tout acte de base modificatif du complexe immobilier Résidence CREPEL HOUSE, ou tout autre document (règlement d'ordre intérieur, ...) qui serait rendu nécessaire dans le cadre des pouvoirs que BBR et IMMOBEL-CFE se sont réservés aux termes de l'acte de base précité, le tout aux conditions posées par ledit acte.

Le Superficiaire prendra les frais de la rédaction de tout acte de base modificatif à sa charge sauf si les modifications ont été demandées par l'Acquéreur **et à condition que ces modifications ne concernent pas les parties privatives vendues aux présentes.**

II. COMMODITÉS

L'Acquéreur déclare constituer pour son mandataire spécial le Superficiaire afin de pour lui et en son nom et pour son compte : négocier avec les administrations, ou régies compétentes, des conventions particulières concernant le raccordement "gaz" ou "électricité" ou autre service au complexe immobilier, pour lesquels des cabines ou locaux pourraient devoir être installés et rester appartenir à l'administration ou à la régie compétente, ou pourraient encore devenir partie intégrante du patrimoine de la copropriété, et le cas échéant dans ce cadre :

- 1) signer toutes conventions avec les autorités compétentes sur ce point ;
- 2) reconnaître aux locaux ou cabines concernés le caractère de "propriété privative de l'autorité co-contractante", sans attribution d'une quotité indivise quelconque, et sans que son propriétaire ait à subir une charge quelconque, lui donnant au contraire droit d'accès à ladite construction aux clauses et conditions jugées indispensables par l'autorité co-contractante.
- 3) conclure tout bail emphytéotique en agissant soit en qualité de mandataires de tous les copropriétaires si la signature de ce bail doit intervenir avant la nomination du syndic de la copropriété, soit avec le concours du syndic du

complexe représentant l'association des copropriétaires, une fois que celui-ci¹¹ aura été désigné.

III. SYNDIC.

L'Acquéreur donne au syndic, ou en l'absence de syndic au mandataire spécial commun qui sera en l'occurrence désigné par l'ensemble des copropriétaires, un mandat irrévocable de le représenter aux Réceptions provisoires et définitives des parties communes du complexe immobilier.

14. ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les parties élisent domicile en leur demeure et siège social respectif.

15. TAXE SUR LA VALEUR AJOUTEE

Le Superficiaire déclare être assujetti à la TVA : oui.

L'Acquéreur déclare être assujetti à la TVA : oui-non.

16. DECLARATIONS FINALES

Chaque Comparant déclare :

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

17. ASSURANCE EN CAS DE DECES ACCIDENTEL DES ACQUEREURS

Les parties déclarent avoir été informé par le notaire rédacteur de la présente convention, de l'existence de l'assurance-décès souscrite auprès de la société coopérative "Assurances du Notariat", ayant son siège social à Bruxelles, 34, rue de la Montagne, garantissant la bonne fin des engagements contractés par les acquéreurs lors de la signature d'un compromis de vente dans une étude notariale. La garantie est acquise jusqu'à la signature de l'acte authentique, pendant une période de quatre mois au maximum, après la date de la signature du compromis de vente ou la réalisation des conditions suspensives contenues dans le compromis. Toutefois, si le décès intervient durant ces 4 mois, l'acte authentique devra être signé dans les 4 mois qui suivent la date du décès. Le capital assuré en cas de décès sera égal au prix de vente augmenté des frais, droits et honoraires sous déduction des sommes déjà versées par l'acquéreur. L'intervention des Assurances du Notariat est toutefois limitée à deux cent cinquante mille euros (250.000,00 €) par sinistre.

a. Conditions que doit remplir le compromis.

- signé en l'étude d'un notaire.
- lors de la signature du compromis, constatation du paiement d'un acompte d'au moins cinq pour cent du prix de vente par un reçu délivré par le notaire.
- être signé par les personnes elles-mêmes ou par un mandataire agissant en vertu d'un mandat mentionnant les clauses et conditions de l'assurance.

b. Conditions relatives aux personnes.

- personnes physiques.

c. Conditions relatives au décès.

- décès accidentel, c-à-d celui qui en relation de causalité avec un événement extérieur à l'organisme, soudain, involontaire et survenu moins de 6 mois avant la date du décès.

Fait à

Le

En 5 exemplaires, chacune des parties reconnaissant avoir reçu un exemplaire.

Annexes : Plans des biens vendus.