

TVA / Droit d'Enregistrement	Antenne concernée	Annexe (O/N)	Abattement (O/N)
10.252,69€ + 100€	Bruxelles 2	O	

MAH/Vte WASHINGTON GARDEN et CORDEEL ZETEL TEMSE à STROOBANTS et VOLESINI/LG
NM: 2019/1290
Rép.: 2019/56904 ✓

VENTE APPARTEMENT
En région de Bruxelles-Capitale

L'AN DEUX MIL DIX-NEUF,

Le deux mai ✓

Par devant Nous, Maître **Gérard INDEKEU**, Notaire associé résidant à Bruxelles, faisant partie de la Société Civile sous forme de Société Privée à Responsabilité Limitée "Gérard INDEKEU - Dimitri CLEENEWERCK de CRAYENCOUR", BCE n° 0890.388.338, dont le siège social est établi à Bruxelles, avenue Louise, 126, et Maître **Valéry COLARD**, Notaire résidant à Bruxelles, ✓

ONT COMPARU :

D'une part :

I. VENDEUR DU TERRAIN

→ La société privée à responsabilité limitée « **WASHINGTON GARDEN** », ayant son siège social à 1050 Bruxelles, avenue Louise 489, inscrite à la Banque Carrefour des Entreprises sous le numéro 0827.760.683.

Société constituée aux termes d'un acte reçu par Maître Gérard INDEKEU, notaire à Bruxelles, le 5 juillet 2010, publié par extrait aux annexes du Moniteur belge le 23 juillet suivant sous la référence 10109720 et dont les statuts ont été modifiés pour la dernière fois le 19 décembre 2014 aux termes d'un acte du même notaire, publié par extrait aux annexes du Moniteur belge le 2 mars suivant sous la référence 15032644.

✓ Ici valablement représentée par Madame **Mathilde HAUZEUR**, plus amplement qualifiée ci-après, agissant en vertu d'une procuration authentique reçue le 21 juin 2016 par le Notaire Gérard INDEKEU, prénommé, dont une expédition est restée annexée à l'acte de vente reçu par le Notaire Gérard INDEKEU, à l'intervention du Notaire Bernard LEMAIGRE, à Montignies-sur-Sambre, le 18 novembre 2016, transcrit le 5 décembre suivant au deuxième bureau des hypothèques de Bruxelles sous la formalité 49-T-05/12/2016-14475.

Ci-après dénommée « **le tréfoncier** ».

II. VENDEUR DES CONSTRUCTIONS

→ La société anonyme « **CORDEEL ZETEL TEMSE** », ayant son siège social à 9140 Temse, Eurolaan 7, inscrite à la Banque Carrefour des Entreprises sous le numéro 0405.013.602.

Société constituée aux termes d'un acte reçu par Maître Louis VAN de PERRE, notaire à Sint-Niklaas, le 30 septembre 1953, publié par extrait aux annexes du Moniteur belge le 16 octobre suivant sous la référence 23376 et dont les statuts ont été modifiés pour la dernière fois le 27 novembre 2013, au terme d'un acte reçu par le notaire Lucas NEIRINCKX, à Temse, publié par extrait aux annexes du Moniteur belge le 10 janvier 2014 sous la référence 14011630.

✓ Ici valablement représentée par Madame **Mathilde HAUZEUR**, collaboratrice du Notaire soussigné, faisant élection de domicile en l'Etude, avenue Louise 126 à 1050 Bruxelles,

agissant en vertu d'une procuration authentique reçue le 2 juin 2016 par le Notaire Els DE BLOCK, à Temse, dont une expédition est restée annexée à l'acte de renonciation à accession reçu par le Notaire Gérard INDEKEU, prénommé, le 3 juin 2016, transcrit au deuxième bureau des hypothèques de Bruxelles le 17 du même mois sous la formalité 49-T-17/06/2016-06554.

Ci-après dénommée « le promoteur ».

Les comparantes sub I. et II. sont ci-après dénommées ensemble « le vendeur ».

D'autre part :

86%PP Monsieur STROOBANTS Alexandre Guy Jean François, né à Uccle le six avril mille neuf cent septante-quatre, inscrit au registre national sous le numéro 74.04.06-149.89, et son **14%PP** époux Monsieur VOLESINI Matej, né à Trnava (république Slovaque, anciennement Tchécoslovaquie) le dix janvier mille neuf cent nonante-deux, inscrit au registre national sous le numéro 92.01.10-667.02, de nationalité slovaque, domiciliés à 1190 Forest, Boulevard G. Van Haelen, 140/02+3.

Mariés sous le régime de la séparation des biens aux termes de leur contrat de mariage reçu par le notaire Valéry Colard, en date du vingt-trois février deux mille dix-huit; régime non modifié à ce jour.

Ci-après dénommés ensemble « l'acquéreur ».

Lesquels comparants Nous ont requis d'acter en la forme authentique la convention suivante directement intervenue entre eux :

I. EXPOSE PREALABLE

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

La société privée à responsabilité limitée « WASHINGTON GARDEN », prénommée, est propriétaire des biens suivants :

1/

COMMUNE D'ANDERLECHT – 6^{ème} division

Un terrain industriel sis Digue du Canal 112-113, cadastré d'après titres section C numéro 83/A et partie des numéros 81/B, 84/D et 88/G pour une contenance de septante-huit ares septante-cinq centiares (78a 75ca), et actuellement cadastré section C numéro 83/E pour une même contenance.

Identifiant parcellaire : 0083EP0000

Le revenu cadastral non indexé s'élève à soixante-et-un mil deux cent neuf euros (61.209,00 EUR).

2/

COMMUNE D'ANDERLECHT – 6^{ème} division

Une parcelle de terrain sise à l'angle du boulevard Paepsem et du boulevard Industriel, cadastrée d'après extrait de la matrice cadastrale datant de moins d'un an section C numéro 80K, pour une contenance d'après ledit extrait de quinze ares soixante-trois centiares (15a 63ca).

Identifiant parcellaire : 0080KP0000

Le revenu cadastral non indexé s'élève à quinze euros (15,00 EUR).



ORIGINE DE PROPRIETE

Bien sub.1/ :

A l'origine, le bien appartenait à la société anonyme « AIR ET CHALEUR », comme suit :

- a) Les constructions pour les avoir fait ériger à ses frais ;
- b) Le terrain pour l'avoir acquis de la Commune d'Anderlecht, savoir :
- partie, étant section C numéro 83/A et partie du numéro 81/B d'une contenance de septante ares (70a), suivant acte reçu par Maître Fernand Jacquet, alors notaire à Bruxelles, en date du 15 février 1978, transcrit au deuxième bureau des hypothèques de Bruxelles le 27 février suivant, volume 8117 numéro 30 ;
 - partie, étant section C partie des numéros 84/D et 88/G d'une contenance de huit ares septante-cinq centiares (08a 75ca), suivant acte reçu par le même notaire Jacquet, en date du 19 août 1980, transcrit au deuxième bureau des hypothèques de Bruxelles le 16 septembre suivant, volume 8592 numéro 1.

Suivant acte reçu par Maître Yves Tytgat, notaire à Gent, en date du 18 décembre 1990, transcrit au deuxième bureau des hypothèques à Bruxelles le 31 du même mois, volume 10.536 numéro 6, la société anonyme « AIR ET CHALEUR » a apporté quarante pour cent (40 %) du bien à la société anonyme « AIR ET CHALEUR IMMOBILIER (alors EXPLOITATION)».

Suivant acte d'augmentation de capital de cette dernière, reçu par Maître Yves Tytgat, prénommé, en date du 21 décembre 1994, transcrit au deuxième bureau des hypothèques de Bruxelles le 28 du même mois, volume 11.523 numéro 1, la société anonyme « AIR ET CHALEUR » a apporté cinquante-cinq pour cent (55 %) du bien à la société anonyme « AIR ET CHALEUR IMMOBILIER ».

Aux termes d'un acte reçu par Maître Gilberte Raucq, alors notaire à Bruxelles, le 18 avril 2002, transcrit au deuxième bureau des hypothèques de Bruxelles, le 22 du même mois, sous la formalité 49-T22-/04/2002-03834, la société anonyme « AIR ET CHALEUR » et la société anonyme « AIR ET CHALEUR IMMOBILIER » ont concédé à la « KBC BANQUE » un droit de superficie d'une durée de 17 ans.

Aux termes d'un acte de fusion par absorption dressé par Maître Gilberte Raucq, prénommée, le 24 juin 2004, transcrit au deuxième bureau des hypothèques de Bruxelles le 8 juillet suivant, sous la formalité 49-T-08/07/2004-07608, la société anonyme « AIR ET CHALEUR » a été absorbée par la société anonyme « SPIE BELGIUM ».

Aux termes d'un acte de fusion par absorption dressé par Maître Gilberte Raucq, prénommée, en date du 27 juin 2006, transcrit au deuxième bureau des hypothèques de Bruxelles le 3 août suivant, sous la formalité 49-T-03/08/2006-09607, la société anonyme « AIR ET CHALEUR IMMOBILIER » a été absorbée par la société anonyme « SPIE BELGIUM ».

Aux termes d'un acte de résiliation reçu par Maître Stijn Joye, notaire associé à Bruxelles, en date du 19 décembre 2013, transcrit au deuxième bureau des hypothèques de Bruxelles le 7 mars suivant, sous la formalité 49-T-07/03/2014-02392, la société anonyme « SPIE BELGIUM » et la société « KBC BANQUE » ont résilié le droit de superficie accordé à la société « KBC BANQUE ».

Aux termes d'un acte de vente reçu par Maître Gérard Indekeu et Maître Stijn Joye, tous deux notaires associés à Bruxelles, en date du 19 décembre 2013, transcrit au deuxième bureau des hypothèques de Bruxelles le 27 du même mois, sous la formalité 49-T-27/12/2013-14389, la société « SPIE BELGIUM » a vendu le bien à la société privée à responsabilité limitée « WASHINGTON GARDEN », comparante au présent acte.

Bien sub.2/ :

la société privée à responsabilité limitée « WASHINGTON GARDEN » est propriétaire du bien pour l'avoir acquis de la Commune d'Anderlecht, aux termes d'un acte de vente reçu par Maître Gérard Indekeu, prénommé, et Maître Christian Van Campenhout, à Anderlecht, le 18 novembre 2015, transcrit au deuxième bureau des hypothèques de Bruxelles le 3 décembre suivant, sous la formalité 49-T-03/12/2015-14542.

La Commune d'Anderlecht était devenue propriétaire dudit bien aux termes d'un jugement

d'expropriation pour cause d'utilité publique rendu par le Tribunal de première instance de Bruxelles (3^{ème} chambre) en date du 26 novembre 1956, transcrit au deuxième bureau de la conservation des hypothèques de Bruxelles le 7 décembre suivant, volume 4663 numéro 22.

Biens sub.1/ et 2/ :

Dans le cadre de la réalisation d'une promotion immobilière ayant pour objet l'édification sur les parcelles susvisées d'un complexe immobilier à usage mixte de commerce, d'équipement et de logement, la sprl « WASHINGTON GARDEN » a renoncé au droit d'accession dont question aux articles 546, 551 et suivants du Code civil avec autorisation de construire constitutive d'un droit de superficie, en vue de confier la réalisation de l'ouvrage à la société anonyme « CORDEEL ZETEL TEMSE ».

Ladite renonciation est intervenue aux termes d'un acte de renonciation à accession reçu par Maître Gérard Indekeu, prénommé, le 3 juin 2016, transcrit au deuxième bureau des hypothèques de Bruxelles le 17 du même mois sous la formalité 49-T-17/06/2016-06554. ✓

La renonciation à accession susvisée a une durée de septante-deux mois (72 mois) et arrivera à échéance en date du 3 juin 2022, sous réserve des stipulations de ladite convention à cet égard.

Pour autant que de besoin, il est rappelé qu'une partie de la parcelle de 80/K d'une superficie d'un are soixante-quatre centiares (1a 64ca) n'a pas été soumise au régime de la copropriété et de l'indivision forcée et n'a pas fait l'objet de la reconciation au droit d'accession dont question ci-avant.

Ce qui précède a été confirmé dans un acte reçu par le Notaire Gérard INDEKEU, le 21 juin 2018.

Le Promoteur érige sur les parcelles susvisées le bien suivant :

COMMUNE D'ANDERLECHT – 6^{ème} division

Un complexe immobilier à usage mixte de commerce, d'équipement et de logement, sis Digue du Canal 112-113 et à l'angle du boulevard Paepsem et du boulevard Industriel, cadastré d'après titres section C numéros 83/A et parties section C numéros 81/B, 84/D et 88/G. Actuellement cadastré section C numéro 83/E pour une contenance de septante-huit ares septante-cinq centiares (78a 75ca) et section C numéro 80/K pour une contenance de quinze ares soixante-trois centiares (15a 63ca).

Telles que les parties communes et privatives de ce bien se trouvent plus amplement décrites et figurées à l'acte de base prérappelé, contenant règlement de copropriété, reçu par le Notaire Gérard INDEKEU, prénommé, en date du 3 juin 2016, transcrit au deuxième bureau des hypothèques de Bruxelles le 16 du même mois sous la formalité 49-T-16/06/2016-06493.

La présente vente est soumise à toutes les clauses et conditions dudit acte de base, lequel a été commenté par le Notaire instrumentant à l'acquéreur. Les parties déclarent bien le comprendre et vouloir s'y soumettre.

L'acquéreur sera subrogé aux droits et obligations de la partie venderesse résultant dudit acte, dressé à l'intention de tous les copropriétaires dudit complexe immobilier.

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

MANDAT

A. Ouverture des compteurs – Modification(s) de l'acte de base

L'acquéreur déclare constituer pour son mandataire spécial le Promoteur pour obtenir des régies l'ouverture des compteurs deux (2) jours avant la date de la réception provisoire.

L'acquéreur déclare constituer pour son mandataire spécial le vendeur afin de signer pour lui et en son nom tout acte de base modificatif de l'immeuble qui serait rendu nécessaire:

- pour des motifs urbanistiques,
- pour améliorer le fonctionnement du complexe,
- pour tout autre motif raisonnable,

et qui constaterait la modification de parties communes, pour autant que :

1. l'accès aux parties privatives vendues à l'acquéreur ne soit pas restreint ; et
2. qu'il n'en résulte pas de modification quant à la proportionnalité du mode de répartition de la contribution aux charges de copropriété pour l'acquéreur.

Le Promoteur supportera les frais relatifs au(x) modification(s) à l'acte de base.

Ce mandat prendra fin au moment où le bâtiment sera achevé et où le Promoteur ne possédera plus de droits de propriété sur ledit immeuble.

L'acquéreur recevra une copie de l'acte de base modificatif.

B. Mandat à l'effet d'hypothéquer

Par les présentes, l'acquéreur déclare donner mandat à :

- Madame HAUZEUR Mathilde, née à Namur le 1^{er} décembre 1991, collaboratrice des Notaires associés Gérard INDEKEU & Dimitri CLEENEWERCK de CRAYENCOUR, à Bruxelles, faisant élection de domicile en l'Etude, avenue Louise 126 à 1050 Bruxelles,
- Tout autre collaborateur des Notaires associés Gérard INDEKEU & Dimitri CLEENEWERCK de CRAYENCOUR, faisant élection de domicile en l'Etude,

avec pouvoir d'agir ensemble ou séparément, à l'effet de:

1. Pour lui et en son nom, hypothéquer le bien acquis au profit du vendeur, pour sûreté du prix de vente ou de son solde, augmenté de trois années d'intérêts dont la loi conserve le rang et de dix pour cent du prix total pour les accessoires non privilégiés, et de stipuler la solidarité et l'indivisibilité.

L'affectation hypothécaire se fera à première demande du vendeur, sur simple notification des sommes qui lui sont dues, sans que d'autres preuves doivent être apportées.

De plus, si une mise en demeure reste sans suite pendant trente jours, à défaut de paiement à une des échéances ci-dessus spécifiées, le vendeur aura le droit de poursuivre l'exécution de la vente par toute voie de droit.

Le vendeur a dans ce cas le droit d'entamer les poursuites contre tous les biens de l'acquéreur, tant meubles qu'immeubles.

2. Dans le but de réaliser ce qui précède, passer tous actes, signer tous documents, élire domicile et en général faire tout ce qui sera utile.

Le Promoteur déclare réserver à son profit exclusif, tant qu'il sera propriétaire de plus d'un lot privatif, et dans les limites de l'acte de base précité, le droit de modifier, en cours de construction d'un bloc, le cahier des charges relatif à ce bloc, pour répondre aux desiderata ou prescriptions des autorités compétentes, aux nécessités ou utilités de l'art de bâtir aux besoins ou utilités de l'art de bâtir, aux besoins ou utilités de la technique, pour faciliter ou améliorer l'utilisation des entités privatives et/ou des parties communes sans que les modifications ainsi apportées puisse affecter la valeur, la configuration ou la jouissance des appartements/bureaux déjà vendus.

PLANS

L'immeuble est érigé conformément aux plans annexés à l'acte de base, établis par le bureau d'architectes « AXENT ARCHITECTS sprl » à 1000 Bruxelles, rue Paul Lauters numéro 1, ainsi qu'au cahier de ventes dont question ci-après.

PERMIS D'URBANISME ET D'ENVIRONNEMENT

1° Le tréfoncier a obtenu le **permis d'urbanisme** (référence 01/PFD/501125 – notifié au Collège des Bourgmestre et Echevins de et à Anderlecht sous la référence 48978) délivré par le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale en date du 22 avril 2016 tendant à démolir l'immeuble alors érigé sur le terrain dont question sub.1/ et à y ériger en lieu et place, ainsi que sur le bien sub.2/ un complexe immobilier à usage mixte de commerce, d'équipement et de logement.

2° Un **permis d'environnement** a été délivré au Promoteur par l'Institut Bruxellois pour la Gestion de l'Environnement (ci-après l'IBGE) en date du 30 juin 2015, sous la référence 501.373, pour l'exploitation d'installations de chaufferies (classe 3), le dépôt de déchets ménagers (classe 2), groupe électrogène (classe 3), parking couvert (classe 1B), moteur à combustion (classe 3), installations de refroidissement (classe 2), transformateur statique (classe 3), parking à l'air libre (classe 2), ventilateurs (classe 2) ; pour une durée de quinze (15) années.

Ces permis ont été annexés à l'acte de base susvisé. L'acquéreur déclare être au courant des conditions reprises dans ces permis ainsi que dans leurs annexes.

SITUATION ADMINISTRATIVE DU BIEN – Urbanisme

Généralités

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, antérieurement à ce jour, tous renseignements (prescriptions, permis, etc.) sur la situation urbanistique du bien auprès du service de l'urbanisme de la commune.

Aucun des actes, travaux et modifications visés à l'article 98, § 1er, et 205/1 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (COBAT) ne peuvent être effectués sur le bien objet de l'acte, tant que le permis d'urbanisme n'a pas été obtenu ou que la déclaration urbanistique préalable n'a pas été faite.

Information préalable

Sur la base du courrier adressé par la Commune d'Anderlecht en date du 13 août 2018, dont l'acquéreur reconnaît avoir reçu copie, le vendeur communique les informations suivantes à l'acquéreur :

*« En réponse à votre demande de renseignements urbanistiques concernant les biens sis **Digue du Canal de 112 à 113 / Boulevard Paepsem, cadastré 21306_C_316_A_000_00**, nous avons l'honneur de vous délivrer le présent document, dressé sous réserve des résultats de l'instruction approfondie à laquelle il serait procédé au cas où une demande de certificat d'urbanisme, de permis d'urbanisme ou de permis de lotir était introduite au sujet du bien considéré.*

A. Renseignements urbanistiques relatifs aux dispositions réglementaires régionales et communales qui s'appliquent au bien.

1. En ce qui concerne la destination :

Selon le Plan Régional d'Affectation du Sol, en vigueur depuis le 29 juin 2001, le bien se situe en

zone d'entreprises en milieu urbain, le long d'un espace structurant.

Le bien n'est pas situé dans le périmètre d'un Plan d'Aménagement Directeur (PAD).

Le bien est situé dans le périmètre du plan particulier d'Affectation du Sol :

Rive droite (AR 14/02/1962)

Depuis l'entrée en vigueur du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) le 29.06.2001, toutes les prescriptions de PPAS antérieurs, non conformes au PRAS, sont implicitement abrogées.

Le bien n'est pas situé dans le périmètre d'un plan de lotissement.

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

- Les prescriptions du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
- Les prescriptions du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) précité – le solde des superficies de bureaux et d'activité de production de biens immatériels admissibles (CASBA) est consultable à l'adresse suivante : <http://www.casba.irisnet.be/PRAS/ListeMaille.htm>;;
- Les prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), approuvé par l'arrêté du gouvernement du 21 novembre 2006 ou d'un Règlement Régional d'Urbanisme Roné (RRUZ).
- Les prescriptions des Règlements Communaux d'Urbanisme (RCU) et Règlement Communaux d'Urbanisme Spécifique ou Zonés (RCUS ou RCUZ) suivants :
 - Règlement Communal d'Urbanisme sur le placement d'antennes paraboliques extérieures
 - Règlement Communal d'Urbanisme sur le placement d'une terrasse, d'un étalage de marchandises, d'une rotisserie et d'un distributeur sur l'espace public

Les prescriptions du PRAS, du PAD et du RRU sont consultables sur le portail régional de l'urbanisme : <http://urbanisme.brussels>.

Les périmètres des PPAS et des PL sont consultables sur le site internet suivant : www.brugis.be.

Leur contenu est disponible, sur demande, auprès du service urbanisme de la commune.

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

Le bien n'est pas repris dans le périmètre d'un plan d'expropriation.

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

Le bien n'est pas repris dans un périmètre de préemption.

5. En ce qui concerne l'inscription du bien sur la liste de sauvegarde, son classement ou une procédure d'inscription ou de classement en cours :

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

Le bien n'est pas repris dans la liste des biens classés.

Par mesure transitoire, les immeubles qui ont fait l'objet d'une autorisation de bâtir ou d'une construction antérieure au 1^{er} janvier 1932 sont considérés comme inscrits dans l'inventaire du patrimoine immobilier de la Région (article 333 du CoBAT).

6. En ce qui concerne l'inventaire des sites d'activité inexploités :

Le bien n'est pas repris à l'inventaire des sites d'activités inexploités.

7. En ce qui concerne l'existence éventuelle d'un plan d'alignement :

Le plan d'alignement actualisé pour ce bien n'est pas connu à ce jour.

8. Autres renseignements :

Le bien n'est pas repris dans un contrat de quartier.

Le bien n'est pas compris dans un contrat de rénovation urbaine.

Le bien n'est pas situé dans un périmètre de développement renforcé du logement.

Le bien est situé dans un périmètre de zone de revitalisation urbaine.

- Certaines activités et installations techniques sont soumises à permis d'environnement. C'est notamment le cas des citernes à mazout, des boxes de garages et emplacements de parking à l'air libre et autres activités industrielles et artisanales. Afin de vérifier si le bien

fait l'objet d'un permis d'environnement, veuillez consulter la carte des permis d'environnement de Bruxelles Environnement : <http://novac-pe.irisnet.be/permis-environnement.html>

- Afin de savoir dans quelle catégorie le bien est repris à l'inventaire de l'état du sol au sens de l'article 3, 15° de l'Ordonnance du 5 mars 2009 relative à la gestion et à l'assainissement des sols pollués, des renseignements peuvent être pris auprès de Bruxelles Environnement, Site de Tour & Taxis, Avenue du Port 86C / 3000 à 1000 Bruxelles, ou via son site internet www.environnement.brussels ;
- Afin de vérifier si le bien est grevé d'une servitude pour canalisation pour transport de produits gazeux dans le cadre de la loi du 12 avril 1965, des renseignements peuvent être pris auprès de Fluxys Belgium SA, Avenue des Arts 31 à 1040 Bruxelles ;
- Le bien n'est pas situé dans le périmètre d'une zone telle que visée à l'article 129 de la loi du 04 avril 2014 sur le contrat d'assurance terrestre.
- Pour obtenir des informations sur les zones inondables, veuillez consulter la carte des zones inondables de la Région de Bruxelles Capitale : http://geoportal.ibgebim.be/webgis/inondation_carte.phtml
- La carte des arbres remarquables est disponible via le site web www.mybrugis.irisnet.be. Des règles particulières supplémentaires s'appliquent en cas d'abattage ou d'élagage/étêtage de ces arbres.
- En ce qui concerne une éventuelle question de sécurité, de salubrité et d'équipement des logements, nous vous invitons à prendre contact avec la DURL.
- En ce qui concerne une éventuelle question d'égouttage, nous vous invitons à prendre contact avec Hydrobru.

B. Au regard des éléments administratifs à notre disposition, ci-dessous, les renseignements urbanistiques complémentaires destinés à tout titulaire d'un droit réel sur un bien immobilier qui a l'intention de le mettre en vente ou en location pour plus de neuf ans ou qui a l'intention de constituer sur celui-ci un droit d'emphytéose ou de superficie, aux personnes qu'il autorise ou mandate ainsi qu'à tout intervenant à l'occasion de la mutation d'un bien immobilier :

1. En ce qui concerne les permis et certificats délivrés ainsi que les recours ou les refus éventuels :

Demande d'autorisation/permis/certificat	Objet	Décision et date
Demande de permis d'urbanisme n° 37860-PU	Construire un immeuble de bureaux	Délivré le 20/12/1977.
Demande de permis d'urbanisme n° 41193-PU	Extension du parking	délivré le 12/04/1994.
Demande de permis d'urbanisme n° 48978-PUFD	Démolir un immeuble de bureaux et reconstruire un ensemble d'immeubles comprenant deux espaces commerciaux, un équipement et des logements (NAUTILUS).	Délivré sous conditions le 22/04/2016.

La description des travaux autorisés et les éventuelles conditions d'octroi sont accessibles, sur demande, auprès de l'autorité délivrante (commune ou Région)

Description du bien, tel que connu par nos services :

Bâtiment	Gabarit	Remarque
Immeuble à		parcelle 6 C 83 E : rez commercial; 4 bloc : bloc A= R+7;

appartements		bloc B = R+7; Bloc C = R+7; Bloc D = R+16
terrain à front de rue		parcelle 6 C 80 K ; terrain à bâtir (à intégrer dans le projet de la parcelle C 83 E)
Alentours sur la parcelle 83 E		

Courriez de début de travaux signé le 28/11/2016. Les images de Google Maps de 2017 indiquent que les bâtiments sont démolis. Affectation actuelle : terrain à bâtir (Affectation du cadastre 2016 : bâtiments de bureaux pour la parcelle 6 C 83 E).

Permis 48978-PUFD délivré le 27 avril 2016 : Démolir un immeuble de bureaux et reconstruire un ensemble d'immeubles comprenant deux espaces commerciaux, un équipement et des logements (NAUTILUS). Affectations prévues : voir tableau ci-dessous. La construction en cours depuis le 28/11/2016 (attestation de commencement de début des travaux).

2. En ce qui concerne les affectations ou utilisations licites du bien dans chacune de ses composantes :

Au regard des éléments administratifs à notre disposition, le bien abrite les affectations et utilisations suivantes, réparties comme suit :

Bâtiment	Localisation	Destination	Nombre	Commentaire
Immeuble à appartements	Espace commun -1 (A, B, C, D)	Parking	151	+ caves
	Espace commun +0 (A, B, C)	Commerce	2	+ parking du commerce
	Espace commun +1 (B, C)	Commerce		suite des 2 commerces
	Bloc A +1	Parking	22	+ parking + commerce + autre
	Bloc A +2	Logement	7	
	Bloc A +3	Logement	7	
	Bloc A +4	Logement	7	
	Bloc A +5	Logement	7	
	Bloc A +6	Logement	4	
	Bloc A +7	Logement	4	
	Bloc A +8	Logement	4	
	Bloc B +2	Logement	7	
	Bloc B +3	Logement	6	
	Bloc B +4	Logement	6	
	Bloc B +5	Logement	6	
	Bloc B +6	Logement	7	
	Bloc B +7	Logement (Locaux annexes : grenier, cave, parking)		suite d'1 logement du 6 ^e étage + toiture verte
	Bloc C +2	Logement	5	
	Bloc C +3	Logement	5	

	<i>Bloc C +4</i>	<i>Logement</i>	<i>5</i>	
	<i>Bloc C +5</i>	<i>Logement</i>	<i>5</i>	
	<i>Bloc C +6</i>	<i>Logement</i>	<i>5</i>	
	<i>Bloc C +7</i>	<i>Logement</i>	<i>1</i>	<i>+ toiture verte</i>
	<i>Bloc D -2</i>	<i>Logement (Locaux annexes : grenier, cave, parking)</i>	<i>104</i>	<i>caves</i>
	<i>Bloc D +0</i>	<i>Logement</i>	<i>1</i>	<i>+ équipement</i>
	<i>Bloc D +1</i>	<i>Logement (Locaux annexes : grenier, cave, parking)</i>		<i>équipement</i>
	<i>Bloc D +2</i>	<i>Logement</i>	<i>8</i>	
	<i>Bloc D +3</i>	<i>Logement</i>	<i>8</i>	
	<i>Bloc D +4</i>	<i>Logement</i>	<i>7</i>	<i>+ suite d'1 logement du 3è étage</i>
	<i>Bloc D +5</i>	<i>Logement</i>	<i>8</i>	
	<i>Bloc D +6</i>	<i>Logement</i>	<i>7</i>	<i>+ suite d'1 logement du 5è étage</i>
	<i>Bloc D +7</i>	<i>Logement</i>	<i>8</i>	
	<i>Bloc D +8</i>	<i>Logement</i>	<i>7</i>	<i>+ suite d'1 logement du 7è étage + sous-station</i>
	<i>Bloc D +9</i>	<i>Logement</i>	<i>7</i>	<i>+ suite d'1 logement du 8è étage + sous-station</i>
	<i>Bloc D +10</i>	<i>Logement</i>	<i>7</i>	<i>+ suite d'1 logement du 9è étage</i>
	<i>Bloc D +11</i>	<i>Logement</i>	<i>8</i>	
	<i>Bloc D +12</i>	<i>Logement</i>	<i>7</i>	<i>+ suite d'1 logement du 11è étage</i>
	<i>Bloc D +13</i>	<i>Logement</i>	<i>7</i>	
	<i>Bloc D +14</i>	<i>Logement</i>	<i>6</i>	<i>+ suite d'1 logement du 13è étage</i>
	<i>Bloc D +15</i>	<i>Logement</i>	<i>2</i>	
	<i>Bloc D +16</i>	<i>Logement</i>	<i>2</i>	
<i>Terrain à front de rue</i>	<i>Rez-de-chaussée</i>	<i>Parking</i>	<i>21</i>	<i>Parking extérieur</i>
<i>Alentours sur la parcelle 83 E</i>	<i>+0 extérieur, côté N-O</i>	<i>Parking</i>	<i>19</i>	<i>parking extérieur</i>
	<i>+0 centre</i>			<i>Jardin minéral/végétal</i>

Au regard des éléments administratifs à notre disposition, le nombre d'unités de logement qui peuvent être considérées comme régulières s'élève à **198**.

a. En ce qui concerne les constats d'infraction :

Le bien n'a fait l'objet d'aucun constat d'infraction.

L'absence d'un constat d'infraction ne permet pas de présumer de l'absence d'infraction.

- b. *En ce qui concerne les suspicions d'infraction et la mise à jour administrative de l'état du bien :*

Le bien ne fait l'objet d'aucune suspicion d'infraction.

C. Observations complémentaires.

- *Le descriptif sommaire n'est pas un document officiel. La commune n'intervient pas dans son élaboration et ne le valide pas, son contenu n'engage en rien la commune.*
- *Le présent document ne dispense pas de se rendre titulaire du permis d'urbanisme pour l'exécution de travaux ou l'accomplissement d'actes énumérés aux articles 98§1 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ou par un règlement communal d'urbanisme, ou du permis de lotir exigé par l'article 103 du même Code.*
- *Toute personne peut prendre connaissance auprès du service urbanisme de la commune du contenu des demandes de certificat ou de permis d'urbanisme ou de lotir introduites, ou des certificats et permis délivrés, et obtenir copie des éléments communicables en vertu de l'ordonnance du 18 mars 2004 sur l'accès à l'information relative à l'environnement et à l'aménagement du territoire dans la Région de Bruxelles-Capitale. ».*

Expropriation – Monuments/Sites – Alignement - Emprise

Le vendeur déclare que, à sa connaissance, le bien n'est pas concerné par des mesures d'expropriation ou de protection prises en vertu de la législation sur les monuments et sites, soumis à une servitude d'alignement, ni grevé d'une emprise souterraine ou de surface en faveur d'un pouvoir public ou d'un tiers.

Situation existante

*Le promoteur garantit à l'acquéreur la conformité des actes et travaux qu'il a et va personnellement effectuer sur le bien avec les prescriptions urbanistiques. Il déclare en outre qu'à sa connaissance le bien n'est affecté, par le fait d'un tiers, d'aucun acte ou travail irrégulier. Le vendeur déclare que le bien sera affecté à usage respectivement de **logement/cave/emplacement de parking**. Il déclare que, à sa connaissance, cette affectation est régulière et qu'il n'y a aucune contestation à cet égard. Le vendeur ne prend aucun engagement quant à l'affectation que l'acquéreur voudrait donner au bien, ce dernier faisant de cette question son affaire personnelle sans recours contre le vendeur.*

*Le vendeur déclare que le bien ci-dessus n'a fait l'objet d'aucun permis, certificat ou déclaration d'urbanisme **autres que ceux susvisés** laissant prévoir la possibilité d'y effectuer ou d'y maintenir aucun des actes et travaux et modifications visés aux articles 98 § 1^{er} et 205/1 du COBAT et qu'il ne prend aucun engagement quant à la possibilité d'exécuter ou de maintenir sur le bien aucun des actes et travaux et modifications visés par lesdits articles.*

Immeuble abandonné, inoccupé ou inachevé

Le vendeur certifie qu'aucune notification ne lui a été faite à ce jour par l'administration communale portant que le bien serait partiellement ou totalement abandonné ou inoccupé ou serait inachevé.

Code bruxellois du Logement

Les parties sont informées des dispositions du Code Bruxellois du Logement lequel impose des normes de sécurité, de salubrité et d'équipements pour tous les logements donnés en location.

A ce sujet le vendeur déclare que le bien:

- n'est pas soumis au droit de gestion publique ;
- n'est pas frappé d'une interdiction de location ou d'une amende administrative pour non-respect des normes ci-dessus énoncées ;
- n'est pas pourvu dans les zones d'évacuation du logement d'un détecteur de fumée ;
- n'est pas pourvu d'une attestation de contrôle de conformité délivrée par le Service régional d'Inspection, C.C.N ;
- n'a pas fait l'objet d'un P.V. de constatation de « logement inoccupé ».

Division – Lotissement

NEANT

Droits de préemption

Le vendeur déclare que le bien n'est grevé d'aucun droit de préemption ou droit de préférence, promesse de vente ou de rachat conventionnel.

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance, le bien n'est grevé d'aucun droit de préemption ou droit de préférence légal ou réglementaire.

Environnement – gestion des sols pollués

Permis

Le vendeur aux présentes déclare que le bien objet des présentes a fait l'objet du permis d'environnement susvisé, délivré au Promoteur par l'IBGE en date du 30 juin 2015, sous la référence 501.373.

Ordonnance relative à la gestion des sols pollués du 5 mars 2009

Les parties déclarent avoir été informées des dispositions de l'Ordonnance du 5 mars 2009 relative à la gestion et à l'assainissement du sol lesquelles imposent notamment au vendeur d'un bien immeuble de transmettre à l'acquéreur, préalablement à la vente, une attestation du sol délivrée par Bruxelles Environnement.

L'acquéreur reconnaît avoir été informé du contenu, et avoir reçu copie, des attestations du sol délivrées par Bruxelles Environnement en date du 18 décembre 2018, mentionnant les informations détaillées de l'inventaire de l'état du sol relatives à la parcelle ci-dessous visée et sur laquelle est érigé l'immeuble dont fait partie le lot privatif vendu.

Cette attestation stipule textuellement ce qui suit : « *Catégorie : 2 – Parcelle légèrement polluée sans risque* » ;

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

CERTIFICAT DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

Conformément aux dispositions de l'Ordonnance du 7 juin 2007 relatives à la performance énergétique et au climat intérieur des bâtiments, complétée par l'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 17 février 2011, le promoteur donne à connaître à l'acquéreur qu'il a introduit une PROPOSITION PEB contenant, pour répondre aux exigences PEB, un aperçu reprenant l'ensemble des conditions auxquelles devra répondre l'immeuble et/ou les installations techniques devant équiper cet ensemble en matière de performance énergétique, d'isolation thermique, de climat intérieur et de ventilation. Cette proposition PEB contient également une étude de faisabilité technique, environnementale et économique.

Au plus tard six mois après la fin des travaux, et le cas échéant au plus tard deux mois après la réception provisoire du bâtiment, le promoteur, en sa qualité de déclarant PEB, adressera à l'IBGE par voie postale recommandée, avec copie sous forme électronique, la déclaration PEB signée par le Déclarant, l'architecte et le Conseiller PEB désigné par le promoteur, à savoir SOPHIA BELGIUM SA (Chaussée de La Hulpe 187 – 1170 Bruxelles).

A la suite de cette déclaration PEB, chaque acquéreur d'un lot privatif (appartement) dans l'immeuble recevra un certificat PEB qui aura été établi par l'IBGE et notifié au Déclarant dans les deux mois à compter de la notification de la déclaration PEB.

L'acquéreur confirme expressément et irrévocablement vouloir acquérir le bien indépendamment du contenu du certificat.

INSTALLATIONS ELECTRIQUES

Le Promoteur déclare que le bien présentement vendu est une unité d'habitation au sens de l'article 276bis du Règlement général sur les Installations électriques du dix mars mil neuf cent quatre-vingt-un, étant donné que le bien objet des présentes sera équipé d'une installation électrique qui fera l'objet d'une visite de contrôle complète au sens dudit règlement préalablement à la mise en service de l'installation.

Le vendeur s'engage à remettre à l'acquéreur, au plus tard dans les quinze jours de la réception provisoire du bien, le procès-verbal de la visite de contrôle.

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.

L'acquéreur se déclare d'accord avec cet exposé préalable, confirme y adhérer et dispenser le vendeur de fournir d'autres renseignements complémentaires, l'acte de base et ses annexes formant avec le présent acte le contrat entre parties.

II. VENTE

Ceci étant exposé, les parties ont convenu entre elles ce qui suit :

Le vendeur déclare vendre, sous les garanties ordinaires de droit, pour franc, quitte et libre de toute inscription ou transcription privilégiée ou hypothécaire généralement quelconque et de toutes dettes hypothécaires ou autres et charges, à l'acquéreur, ici présent et qui accepte le bien immeuble décrit ci-après, **Monsieur STROOBANTS Alexandre à concurrence de quatre-vingt-six pour cent (86%) en pleine propriété et Monsieur VOLESINI Matej à concurrence de quatorze pour cent (14%) en pleine propriété.**

DESCRIPTION DU BIEN

COMMUNE D'ANDERLECHT – 6^{ème} DIVISION 

Dans un complexe immobilier à usage mixte de commerce, d'équipement et de logement, sis Digue du Canal 112-113 et à l'angle du boulevard Paepsem et du boulevard Industriel, cadastré d'après titres section C numéros 83/A et parties section C numéros 81/B, 84/D, 88/G et 80/K, cadastré selon acte de base section C numéros 83/E et 80/K et cadastré selon extrait cadastral récent section C numéro 316/A pour une superficie selon mesurage de nonante-six ares et soixante-deux centiares (96a 62ca) aux termes du procès-verbal de mesurage rédigé par le géomètre expert Bureau Devillers SPRL à 1050 Bruxelles, le 11 septembre 2017 :

DANS L'INDIVISION PARTIELLE « Bâtiment D » :

L'appartement dénommé « D16.1 » situé au seizième étage, comprenant:

a) **en propriété privative et exclusive** : hall d'entrée, water-closet, chambre 1 avec salle-de-bain, séjour avec cuisine ouverte, hall-de-nuit, buanderie, water-closet, salle-de-bain, chambre 2, chambre 3.

b) **la jouissance privative et exclusive à charge d'entretien** : du balcon aux conditions fixées par le présent acte.

c) **en copropriété et indivision forcée** : cent vingt-neuf/dix-neuf mille neuf cents trente-septièmes (129/19.937^{èmes}) des parties communes générales en ce compris le terrain et cent soixante-et-un/neuf mille neuf cents trente-deuxièmes (161/9.932^{èmes}) des parties communes spéciales du « Bâtiment D ».

Identifiant parcellaire : C.316.A.P0195 ✓

DANS L'INDIVISION PRINCIPALE :

2) La cave dénommée « C(-2)038 » sise au deuxième sous-sol, comprenant :

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

b) **en copropriété et indivision forcée** : trois/dix-neuf mille neuf cents trente-septièmes (3/19.937^{èmes}) des parties communes générales en ce compris le terrain.

Identifiant parcellaire : C.316.A.P0347 ✓

3) L'emplacement de parking dénommé « P139 » sis au premier sous-sol, comprenant :

a) **en propriété privative et exclusive** : l'emplacement de parking proprement dit avec ses lignes au sol ;

b) **en copropriété et indivision forcée** : dix/dix-neuf mille neuf cents trente-septièmes (10/19.937^{èmes}) des parties communes générales en ce compris le terrain.

Identifiant parcellaire : C.316.A.P0545 ✓

Tels que ces biens sont décrits et figurés à l'acte de base prérappelé, contenant règlement de copropriété, reçu par le Notaire Gérard INDEKEU, à Bruxelles, le 3 juin 2016, ainsi qu'aux plans y annexés.

ORIGINE DE PROPRIETE

A cet égard, il est renvoyé à l'origine de propriété trentenaire tel qu'elle figure dans l'exposé préalable ci-dessus.

L'acquéreur déclare se contenter de ladite origine de propriété; il ne pourra exiger d'autres titres qu'une expédition des présentes.

CONDITIONS GENERALES **PLANS ET CAHIER DES CHARGES**

Les bâtiments sont vendus dans leur état futur d'achèvement complet suivant les plans annexés à l'acte de base. Lesdits Plans ont également été communiqués à l'acquéreur il y a plus de quinze jours. Le tout sous réserve de ce qui a été dit supra ainsi que des modifications éventuelles convenues et/ou à convenir entre parties, au cahier des charges de vente également y-annexé. Le Promoteur renvoi au surplus aux stipulations de l'acte de base à ce sujet.

L'acquéreur déclare avoir reçu une copie du cahier des charges de vente antérieurement aux présentes.

Le Promoteur s'engage à livrer à l'acquéreur les biens prédécrits, conformément au cahier des charges, à l'acte de base et au permis d'urbanisme.

Toute adaptation s'effectuera de la propre initiative de l'acquéreur, sans aucun engagement de la part du vendeur, qui ne pourra être tenu responsable des modifications exigeant un accord préalable de l'Assemblée Générale des copropriétaires ou une régularisation du permis d'urbanisme.

ACTE DE BASE

L'acte de base du complexe « NAUTILUS » a été reçu par le Notaire associé Gérard INDEKEU, à Bruxelles, le 3 juin 2016, transcrit au deuxième bureau des hypothèques de Bruxelles le 16 du même mois sous la formalité 49-T-16/06/2016-06493, rectifié aux termes d'un acte reçu par le Notaire associé Gérard INDEKEU, prénommé, en date du 21 juin 2018, transcrit au deuxième bureau des hypothèques de Bruxelles le 9 juillet suivant sous la formalité 49-T-09/07/2018-08512 et d'un acte reçu par le Notaire associé Gérard INDEKEU, prénommé, en date du 17 décembre 2018, en cours de transcription, transcrit au bureau Sécurité Juridique Bruxelles 2 le 15 janvier 2019 sous la formalité 49-T-15/01/2019-00510.

L'acquéreur sera subrogé dans tous les droits et obligations stipulés dans ledit acte de base avec ses annexes, et il s'oblige à se soumettre irrévocablement tant aux clauses et conditions y contenues qu'aux décisions régulièrement prises ou à prendre par les organes de la copropriété et ce tant pour lui-même que pour ses héritiers, successeurs ou ayant droit à tous titres, ainsi que pour les occupants futurs des biens prédécrits.

SUPERFICIE

La contenance indiquée dans la description du terrain n'est pas garantie, la différence en plus ou en moins, fut-elle de plus d'un vingtième, fera profit ou perte pour l'acquéreur et ne donnera lieu à aucun recours.

Les indications cadastrales ne sont données qu'à titre de simple renseignement.

SERVITUDES - CONDITIONS PARTICULIERES

Les biens prédécrits sont vendus avec toutes les servitudes actives et passives, apparentes et occultes, continues et discontinues dont ils pourraient être avantagés ou grevés, sauf à l'acquéreur à faire valoir les unes à son profit et à se défendre des autres, mais à ses frais, risques et périls, sans intervention du vendeur ni recours contre lui.

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance, il n'existe pas de servitudes grevant les biens présentement vendus et que, personnellement, il n'en a conféré aucune, à l'exception de celles qui sont stipulées dans l'acte de base ou qui résulteraient de la situation des lieux.

PROPRIETE - JOUISSANCE-OCCUPATION

L'acquéreur est devenu propriétaire des quotités du terrain et des constructions existantes à partir du jour de la signature de la convention sous seing privé. Il sera propriétaire des constructions à ériger pour autant que les paiements correspondants soient intervenus, au fur et à mesure de la mise en œuvre des matériaux et de leur incorporation au sol ou à l'immeuble en construction, à charge de les mettre immédiatement à la disposition du constructeur, ses entrepreneurs et sous-traitants, en vue de leur achèvement, comme indiqué ci-dessous.

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

CONTRIBUTIONS ET TAXES

L'acquéreur paiera et supportera, à partir de la réception provisoire des parties privatives, sa quote-part dans toutes les charges communes, et à partir du moment où celles-ci deviennent exigibles, toutes les contributions, taxes, impôts et impositions généralement quelconques.

PERMIS D'URBANISME - AIDES PUBLIQUES REGIONALES

Permis

Il est ici renvoyé à l'exposé préalable ci-dessus. Ces permis ont été annexés à l'acte de base prémentionné.

L'acquéreur déclare être au courant des conditions reprises dans ces permis ainsi que dans ses annexes.

Aides publiques régionales

Le vendeur a signalé à l'acquéreur qu'il n'existe pas d'aides publiques régionales au logement relativement à cette vente.

DES TRAVAUX SUPPLEMENTAIRES

Les modifications éventuelles que l'acquéreur voudrait faire apporter aux plans de construction ou au cahier des charges des travaux et matériaux devront être demandées par écrit au Promoteur. Toutes modifications demandées pourront être acceptés pour autant que l'avancement des travaux et commandes le permet.

Le Promoteur, éventuellement après consultation de l'architecte de l'immeuble, aura seul le droit de prendre toute décision quant à la possibilité d'exécuter les modifications demandées par l'acquéreur. Il rendra sa décision par écrit.

Le surcoût résultant des modifications demandées par l'acquéreur, tel qu'il aura été établi, restera à la charge de ce dernier.

Le Promoteur pourra prouver que des modifications lui ont été demandées par l'acquéreur par toute voie de droit, en ce compris les témoignages et correspondances.

Le Promoteur disposera d'une prolongation du terme de livraison d'autant de jours ouvrables nécessaires à l'exécution et la coordination de ces modifications, telles qu'elles ont été acceptées par le Promoteur.

Aucun travaux complémentaire ne pourra être demandé directement par l'acquéreur au sous-traitant. Si l'acquéreur souhaite effectuer ces travaux, en tout ou en partie, lui-même ou par une entreprise de son choix, éventuellement après approbation par l'architecte de l'immeuble, sans intervention du Promoteur, ou s'il dispense le Promoteur de l'exécution complète ou partielle de ces travaux, ceux-ci seront effectués sous la seule responsabilité et aux frais de l'acquéreur.

DEBUT DES TRAVAUX - DELAI D'ACHEVEMENT

Les travaux de construction ont débuté le 1^{er} septembre 2016.

Le délai de construction est fixé à :

- Bloc A	598
- Bloc B	590
- Bloc C	600

Ces délais sont exprimés en jours ouvrables, hors intempéries.

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 et qui ont été inscrits comme tels dans le journal des travaux ; les samedis, dimanches et jours fériés légaux ; les jours de vacances annuelles payées, les congés compensatoires dans le secteur de la construction.

Doivent être considérés comme jours d'intempéries les jours où la température est inférieure à zéro degré centigrade, où les précipitations durent plus de 4 heures et ceux où le vent est supérieur à 16,6 mètres par seconde. Ces jours d'intempéries sont déterminés sur base des données fournies par l'Institut Météorologique belge.

Tout événement constituant un obstacle insurmontable à l'exécution normale des obligations du Promoteur 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 lock out).

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.

Lorsque, par ordre ou du fait de l'acquéreur, l'exécution du marché est interrompue pour une période d'au moins trente jours calendrier, la tranche en cours est payable au Promoteur.

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, qui se situent dans le délai d'exécution contractuel et dépassent dans l'ensemble un/vingtième de ce délai et au moins dix jours ouvrables, le Promoteur est fondé à introduire un compte d'indemnisation dont le montant est convenu de commun accord, mais il ne peut pas 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 modificatifs ou supplémentaires en cours d'exécution du contrat ou si l'acquéreur choisit des parachèvements en dehors de la gamme proposée, le Promoteur se réserve le droit d'exiger une prorogation du délai initialement prévu.

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

En cas de retard dans l'achèvement des travaux, dans le délai fixé, par la faute du vendeur et si celui-ci a été mis en demeure par l'acquéreur par lettre recommandée, ce dernier aura droit à une indemnité fixée forfaitairement, de commun accord entre parties, à **vingt-huit euros (28,00 EUR) pour l'appartement et quatre euros (4,00 EUR) pour l'emplacement de parking**, par jour calendrier de retard.

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

L'invitation à la réception provisoire arrête le montant de l'indemnité.

CONDITIONS SOUMISES A LA LOI BREYNE

Les ventes des lots « neufs » seront soumises notamment aux conditions de vente générale suivantes :

1. CONDUITE DES TRAVAUX ET MODIFICATIONS AUX PLANS OU CAHIER DES CHARGES

L'acquéreur s'interdit toute intervention dans la conduite des travaux.

Il s'interdit également de prescrire une quelconque modification aux plans, au descriptif des travaux et des matériaux à mettre en œuvre.

Au cas où l'acquéreur souhaiterait voir apporter certaines modifications aux parachèvements types des éléments privatifs tels qu'ils sont décrits aux plans et descriptif des travaux et matériaux de la construction, le Promoteur se réserve le droit de refuser ces modifications ou de les accepter moyennant modification des conditions de prix et de délai de livraison.

En toute hypothèse, les modifications doivent être demandées en temps utile pour que le déroulement normal des travaux ne soit pas perturbé.

L'acquéreur s'interdit de prescrire l'intervention d'autres fournisseurs ou entrepreneurs que ceux choisis par le Promoteur.

2. RETARD DE PAIEMENT

L'acquéreur ne pourra prendre possession ni occuper les biens acquis avant d'avoir réglé entièrement son prix d'acquisition, avec frais et accessoires et après signature du procès-verbal de réception provisoire et de l'acte de vente.

L'acquéreur devra payer strictement le prix convenu aux époques prévues et dans les quinze jours de la réception de la facture.

La bonne marche des travaux ne peut être assurée que si le Promoteur reçoit d'une manière ponctuelle ce qui lui est dû.

C'est pourquoi, l'acquéreur ne peut sous aucun prétexte, hormis la non-exécution par le Promoteur de ses obligations, retarder un paiement échu. Il devra en tout cas effectuer le paiement à la date prévue mais il lui est loisible, s'il le juge bon, de réserver ses droits éventuels par écrit.

A défaut de paiement de montants ou tranches régulièrement exigés dans les quinze jours, la somme exigible produira intérêt de plein droit et sans mise en demeure dès la date d'échéance jusqu'au jour du paiement effectif sur base d'un taux d'intérêt égal à deux pour cent supérieur à celui imposé par la Banque Nationale de Belgique pour les prêts et avances sur effets publics autres que des certificats de trésorerie, payable et exigible sans préjudice à l'exigibilité du montant en principal et des accessoires.

A défaut par l'acquéreur ou ses ayants-droit d'honorer les tranches de paiement ci-dessus fixées, y compris le paiement des suppléments éventuels, dans les quinze jours de la demande de paiement, le Promoteur se réserve le droit, sur simple avis adressé à l'acquéreur par lettre recommandée, d'arrêter ou de retarder les travaux et de prendre toutes les mesures conservatoires utiles, aux frais de l'acquéreur et sans préjudice de tous droits, moyens et actions.

En outre, à défaut de paiement après un commandement d'huissier de justice resté infructueux pendant quinze jours à dater de sa signification, le vendeur aura le droit, sans préjudice de l'action résolutoire ou à l'action personnelle, de faire revendre les biens présentement acquis conformément aux dispositions des articles 1560 et suivants du Code Judiciaire.

Si l'ouvrage est propriété indivise de plusieurs personnes, celles-ci sont tenues d'une manière solidaire et indivisible relativement aux sommes dues.

3. RECEPTIONS

A. RECEPTION 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 les biens doivent être en état d'être utilisés conformément à leur destination.

La réception provisoire emporte l'agrément de l'acquéreur sur les travaux qui lui sont délivrés et exclut tous recours de sa part pour les vices apparents. La date de la réception provisoire constitue le point de départ de la responsabilité décennale.

1. Réception provisoire des parties privatives

La réception des parties privatives, faisant l'objet de la présente vente, sera effectuée contradictoirement entre le Promoteur, et l'acquéreur. Seul un document écrit et contradictoire des parties fera la preuve de la réception provisoire de l'appartement.

Le Promoteur demande cette réception provisoire par écrit, en invitant l'acquéreur par lettre recommandée à la poste d'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 indiquée par le Promoteur 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 Promoteur avant l'expiration du délai de quinze jours déterminé ci-dessus.

Le refus éventuel d'accepter la réception provisoire devra être notifié, avec ses motifs, par une lettre recommandée à la poste et adressée au Promoteur dans les huit jours 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 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.

Toutefois, sans preuve contraire, si l'acquéreur occupe les biens ou en dispose d'une façon ou d'une autre, avant la réception provisoire, il sera présumé avoir accepté tacitement cette 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 Promoteur ou sans l'accord exprès de celui-ci.

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

2. Réception provisoire des parties communes

La société suivante a été nommée afin d'exercer la fonction de syndic provisoire de l'immeuble et ce jusqu'à la désignation du syndic lors de la première assemblée générale des copropriétaires : la société privée à responsabilité limitée « BALTIMO SYNDIC », dont le siège social est établi rue des Fusillés 67 à 1490 Court-Saint-Etienne, inscrite à la Banque Carrefour des Entreprises sous le numéro 0870 912 124 et dont le siège d'exploitation est établi rue Capouillet 15 à 1060 Bruxelles.

Les copropriétaires ont toute liberté pour proposer une candidature différente. L'élection du syndic, et donc la confirmation du mandat donné à la SPRL « BALTIMO SYNDIC » lors de cette première assemblée générale est impérative.

La réception provisoire des parties communes sera effectuée contradictoirement entre le Promoteur et le Syndic, qui pourra se faire assister en la circonstance d'un ou de plusieurs

experts choisis dans ou en dehors et aux frais de la copropriété. Seul un acte écrit et contradictoire des parties fera la preuve de la réception provisoire des parties communes.

Le Promoteur demande la réception provisoire des parties communes par écrit en invitant les membres du conseil de copropriété par lettre recommandée à la poste d'y procéder dans un délai de quinze jours suivant la date de cette demande.

Les travaux sont présumés être en état de réception provisoire, jusqu'à preuve du contraire, à la date de l'achèvement indiquée par le Promoteur 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 Promoteur avant l'expiration du délai de quinze jours déterminé ci-avant.

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

Lorsque le refus de procéder à la réception 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 du refus de réception et de fixer le coût éventuel des travaux de réfection.

Si, au moment de la réception provisoire des parties communes, le Promoteur est encore propriétaire d'une partie de l'immeuble qu'il présente aux fins de réception, il n'exercera aucun des droits qui s'attachent à la copropriété lors de la réception des parties communes du bien.

B. RECEPTION DEFINITIVE

1. Réception définitive des parties communes

La réception définitive des parties communes, en ce compris les accès de telle sorte qu'une habilité normale soit assurée, aura lieu un an après la réception provisoire. Elle sera effectuée contradictoirement entre le Promoteur et le syndic, désigné et mandaté 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 par écrit en invitant les membres du conseil de copropriété par lettre recommandée à la poste d'y procéder dans un délai de quinze jours suivant la date 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 à la poste et adressée au Promoteur 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 et adressée au Promoteur dans les huit jours qui suivent la date de la réception définitive.

Lorsque le refus 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 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.

Les parties conviennent expressément de désigner, aux frais des deux parties chacun son expert. La décision de ces experts choisis liera les parties quant à :

- l'octroi ou non de la réception
- l'indication des dommages éventuellement subis
- la liste de remarques qui restent à lever.

A défaut, si ces deux experts devaient être dans l'impossibilité de réaliser cette mission la partie la plus diligente pourra demander la désignation d'un expert par le Président du Tribunal de 1ère instance de Bruxelles.

Si, au moment de la réception définitive des parties communes, le Promoteur est encore propriétaire d'une partie de l'immeuble qu'il présente aux fins de réception, il n'exercera aucun des droits qui s'attachent à la copropriété lors de la réception des parties communes du bien.

2. Réception définitive des parties privatives

La réception définitive des parties privatives de chacune des ventes 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 ci-dessus. Elle sera effectuée contradictoirement entre le Promoteur et l'acquéreur. Seul un acte écrit et contradictoire des parties fera la preuve de la réception définitive de l'appartement.

Le Promoteur demande cette réception définitive par écrit en invitant l'acquéreur par lettre recommandée à la poste, d'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 définitive devra être notifié, avec ses motifs, par une lettre recommandée à la poste et adressée au Promoteur avant l'expiration du délai de quinze jours déterminé ci-dessus.

Le refus éventuel 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 jours qui suivent la date de la réception provisoire.

Lorsque le refus motivé de procéder à la réception définitive 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.

Les parties conviennent expressément de désigner, aux frais des deux parties chacun son expert. La décision de ces experts choisis liera les parties quant à :

- l'octroi ou non de la réception
- l'indication des dommages éventuellement subis
- la liste de remarques qui restent à lever.

A défaut, si ces deux experts devaient être dans l'impossibilité de réaliser cette mission la partie la plus diligente pourra demander la désignation d'un expert par le Président du Tribunal de 1ère instance de Bruxelles.

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, l'acquéreur sera présumé accepter la réception définitive.

Après réception définitive, la responsabilité du Promoteur ne peut plus être engagée que sur base des articles 1792 et 2270 du Code Civil relatifs à la responsabilité décennale. Le Promoteur ne peut plus être engagé pour les vices cachés véniels qui ne mettent pas la solidité de l'immeuble en péril.

CHANTIERS TEMPORAIRES OU MOBILES

En application de l'arrêté royal du vingt-cinq janvier deux mil un concernant les chantiers temporaires et mobiles, un exemplaire du dossier d'intervention ultérieure sera mis à la disposition de l'acquéreur et ce au plus tard à la réception provisoire, mais uniquement en ce qui concerne les parties privatives acquises par ce dernier. En ce qui concerne les parties communes, un dossier d'intervention ultérieure sera remis au syndic, qui le conservera et le mettra à la disposition de qui de droit.

DEFENSE D'ALIENER ET D'HYPOTHEQUER

L'acquéreur s'interdit d'aliéner le bien acquis par lui par acte entre vifs, sauf accord écrit du vendeur, avant le paiement total du prix de vente. Cet accord sera également nécessaire, sous peine d'inopposabilité au vendeur, pour tous contrats de bail, promesses de bail ou tous autres droits d'usage.

L'acquéreur s'interdit également d'hypothéquer le bien présentement acquis, sauf accord écrit du vendeur, avant le paiement total du prix de vente. Si l'acquéreur désire hypothéquer sa propriété en garantie d'un financement destiné au paiement du prix d'achat, le produit de ce financement devra être versé directement au Promoteur. Le cas échéant, l'acquéreur s'oblige à mandater sa banque à verser directement au vendeur, le solde du prix de vente, dans les délais convenus entre parties. Cette délégation des fonds à cette fin doit mentionner le montant du financement et les époques de mise à disposition des capitaux.

Par les présentes, le vendeur marque son accord expresse sur la mise en hypothèque du bien objet de la présente vente au profit de ING pour sûreté du remboursement d'une somme de 1) CENT QUINZE MILLE EUROS (115.000,00€) en principal et 2) CINQ MILLE SEPT CENT CINQUANTE EUROS (5.750,00€) en accessoires en ouverture de crédit et d'une somme de 1) SIX CENT MILLE EUROS (600.000,00€) en principal et 2) SOIXANTE MILLE EUROS (60.000,00€) en accessoires en mandat hypothécaire.

PROCURATION

Par les présentes, l'acquéreur donne mandat au vendeur afin qu'il puisse prendre inscription hypothécaire, en une ou plusieurs fois, à son profit, sur les biens immeubles décrits ci-avant, sans que les comparants ne puissent jamais soulever quelque contestation que ce soit et ce pour sûreté du paiement des sommes restant dues au vendeur, majoré d'un intérêt au taux judiciaire sur ces sommes restant dues, outre trois années d'intérêts. Le vendeur ne pourra prendre inscription, aux frais de l'acquéreur que dans le cas où ce dernier ne paierait pas les sommes dues, après l'avoir mis en demeure par une lettre recommandée, restée sans suite pendant un délai de quinze jours.

GARANTIE D'ACHEVEMENT

Le vendeur s'engage à garantir l'achèvement de l'appartement ou le remboursement des sommes versées en cas de résolution du contrat à défaut d'achèvement.

Le vendeur déclare ne pas répondre relativement à la nature et à l'importance des travaux dont elle est chargée, aux conditions de la loi du 20 mars 1991 organisation l'agrément des entrepreneurs.

Conformément aux dispositions de la loi Breyne, le vendeur remet ce jour à l'acquéreur, la garantie d'achèvement délivrée **par BELFIUS en date du 29 mars 2019 avec le numéro N001412/47-D161** attestant que BELFIUS 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.

Une copie de ladite garantie restera ci-annexée, sans qu'il en résulte une obligation de la transcrire en même temps qu'une expédition des présentes.

FRAIS

Tous les frais, droits et honoraires de la vente sont à charge de l'acquéreur, y compris la taxe sur la valeur ajoutée (« T.V.A. ») et les droits d'enregistrement.

Sa quote-part dans l'acte de base s'élève à :

- CENT EUROS (100,00 EUR) hors TVA pour la cave,
- CENT VINGT-CINQ EUROS (125,00 EUR) hors TVA pour l'emplacement de parking,
- et CINQ CENT CINQUANTE EUROS (550,00 EUR) hors TVA pour l'appartement,

TOTAL : SEPT CENT SEPTANTE-CINQ EUROS (775,00 EUR) hors TVA.

Ainsi que les frais de tous les **raccordements (voir ci-dessous)** et autres taxes imposées par les autorités, ainsi que les frais éventuels pour les informations demandées au syndic dans le cadre de l'article 577-11, §1 du Code Civil et les frais de la demande de l'attestation d'assainissement du sol.

COMPTEURS

Les compteurs, conduites, canalisations, appareils et autres installations généralement quelconques, placés dans les biens vendus par une administration publique ou privée qui n'aurait donné ces objets qu'à titre de location, ne font pas partie de la vente et sont réservés au profit de qui de droit.

En ce qui concerne les abonnements relatifs à l'eau, au gaz et à l'électricité, l'acquéreur devra les continuer et en payer les redevances à compter de l'ouverture des compteurs.

Les frais de raccordements du bien aux fournitures d'intérêt général (eau, gaz, électricité, téléphone, radio et télédistribution) ne sont pas compris dans le prix de vente. Il en est de même des frais de mise en service, de consommation et d'abonnement relatifs aux fournitures d'intérêt général pour les parties privatives vendues et pour les parties communes y attachées. Ces derniers sont à charge de l'acquéreur à compter de son entrée en jouissance. Le vendeur reconnaît avoir reçu présentement de l'acquéreur un montant forfaitaire de **TROIS MILLE EUROS (3.000,00 EUR)** hors TVA pour ces frais privatifs.

DECLARATIONS EXPRESSES

Il est expressément interdit à l'acquéreur d'occuper tout ou partie des biens vendus, avant le paiement total du prix de vente.

Le Promoteur peut arrêter les travaux relatifs au bien présentement vendu à l'acquéreur, si ce dernier reste en défaut de payer les tranches de paiement exigibles. En ce cas, le Promoteur aura également la faculté soit d'en poursuivre l'exécution, soit de considérer la présente convention comme nulle et non avenue, de plein droit, malgré le droit qu'il se réserve de réclamer des indemnités et intérêts.

Chaque retard dans les paiements prolonge le délai d'achèvement dans la même mesure.

INDEXATION ET REVISIBILITE DU PRIX

Les parties déclarent être au courant que conformément à la loi BREYNE, le prix peut être révisable. Le prix des constructions dont question ci-dessus n'est pas sujet à révision et est garanti sans aucune indexation.

PRIX

La présente vente a été consentie et acceptée pour et moyennant le prix total de **CINQ CENT NONANTE MILLE DEUX CENT QUATRE-VINGT EUROS (590.280,00 EUR)** hors TVA, droits d'enregistrement et frais de raccordement, qui s'analyse comme suit :

- I. En ce qui concerne le terrain (droits d'enregistrement) :
Pour l'appartement et la cave : septante-six mille deux cent quarante-cinq euros et quarante-neuf cents (76.245,49 EUR)
Pour l'emplacement de parking : cinq mille sept cent septante-six euros (5.776,00 EUR).
- II. En ce qui concerne les constructions (régime TVA) :
Pour l'appartement et la cave : quatre cent quatre-vingt-neuf euros et cinquante-et-un cents (489.034,51 EUR)
Pour l'emplacement de parking : dix-neuf mille deux cent vingt-quatre euros (19.224,00 EUR).

Ce prix est payable comme suit :

- a) Antérieurement aux présentes, un acompte de cinq pourcent (5%) du prix total, soit **vingt-neuf mille cinq cent quatorze euros (29.514,00 EUR)**, s'imputant sur le prix du terrain, versé depuis le compte du Notaire instrumentant numéro BE13 0682 1484 6539 – GKCCBEBB, étant lui crédité par le compte numéro BE95 3100 7897 4658 ouvert au nom de Monsieur Alexandre STROOBANTS, prénommé.
- b) Présentement :
 - le solde du prix du terrain, soit **cinquante-deux mille cinq cent sept euros et quarante-neuf cents (52.507,49 EUR)**, et les droits d'enregistrement sur ce prix, versé sur le compte **BE36 0689 0559 7481** au nom de WASHINGTON GARDEN SPRL auprès de BELFIUS BANQUE SA avec la communication « CORDEEL-NAUTILUS-STROOBANTS-VOLESINI »;
 - le paiement des constructions érigées ce jour suivant les tranches dont question ci-dessous, soit **trois cent quatre-vingt-un mille cent nonante-trois euros et quatre-vingt-huit cents (381.193,88 EUR)** (11^{ème} tranche), ainsi que la T.V.A. sur ces constructions achevées, versés sur le compte **BE33 0689 0559 3946** au nom de CORDEEL ZETEL TEMSE auprès de BELFIUS BANQUE SA avec la même communication ;

Versés depuis le compte du Notaire instrumentant numéro BE13 0682 1484 6539 – GKCCBEBB, étant lui crédité par le compte 340-9105150-89 ouvert au nom des acquéreurs, Messieurs STROOBANTS-VOLESINI.

- c) Le solde de la valeur des constructions restant à réaliser sera réglé au fur et à mesure de l'avancement des travaux et versé sur le compte **BE33 0689 0559 3946** au nom de CORDEEL ZETEL TEMSE auprès de BELFIUS BANQUE SA avec la même communication.

L'échelle de paiement est la suivante :

Bloc D :

- 10% Fondations
- 10% Gros-Œuvre Parking
- 10% Dalle de sol du socle (+2)
- 5% Dalle de sol du +4
- 5% Dalle de sol du +6
- 10% Dalle de sol du +8
- 5% Dalle de sol du +10

5%	Dalle de sol du +12
5%	Dalle de sol du +14
5%	Dalle de sol du +16
5%	Mise sous toit
10%	Clos couvert
5%	Plâtrage et chape
5%	Revêtements de sols et menuiserie intérieure
5%	Réception provisoire

Ces pourcentages sont à calculer sur la valeur totale des constructions outre le montant de la T.V.A.

Un bordereau d'état d'avancement de chantier établi par l'architecte sera annexé à la facture et fera preuve à suffisance de l'exigibilité de la tranche réclamée par le vendeur à l'acquéreur.

**LOI DU NEUF JUILLET MIL NEUF CENT SEPTANTE ET UN, MODIFIEE PAR LA LOI DU TROIS MAI
MIL NEUF CENT NONANTE-TROIS
(LOI BREYNE)**

Réglémentant la construction d'habitations et la vente d'habitations à construire ou en voie de construction.

Après avoir entendu lecture des articles 7 et 12 de la loi BREYNE, l'acquéreur affirme qu'il a depuis quinze jours connaissance des données et documents mentionnés dans lesdits articles.

L'acquéreur a le droit d'invoquer la nullité des présentes 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 intégral est le suivant :

« Article 7 :

Les conventions visées à l'article 1 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 co-contractant, 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 (3) 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 portent la convention. Ces documents indiquent explicitement la manière dont et les matériaux avec lesquels ces travaux seront exécutés et, le cas échéant, les cas dans lesquels il peut être dérogé à ces spécifications. Ces plans et 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 devront 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 (15) jours connaissance des données et documents mentionnés dans le présent article.*

La convention mentionne en tout cas dans un alinéa distinct et en caractère différent et gras que l'acquéreur ou le maître d'ouvrage a le droit d'invoquer la nullité de la convention ou d'une clause contraire à la loi en cas de non-respect des dispositions des art. 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 20.03.1991 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 20.03.1991 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'art. 27,5° de la loi hypothécaire. »

L'acquéreur déclare être effectivement en possession de:

- plans précis et cahier des charges de vente des travaux. Ces documents indiquent explicitement la manière dont ces travaux seront exécutés et les matériaux utilisés pour les réaliser, le cas échéant, les cas dans lesquels il peut être dérogé à ces spécifications.

Ces plans et cahier des charges ont été signés par les architectes dont question ci-dessus, autorisés à exercer cette fonction en Belgique;

- des informations quant aux aides publiques régionales au logement.

Les parties déclarent savoir que l'article 13 de la loi précitée stipule que l'acte authentique doit mentionner que toutes les prescriptions des articles 7 et 12 de ladite loi ont été respectées, notamment celle relative à la garantie d'achèvement et qu'au cas où le notaire constaterait que tel n'est pas le cas, l'acte authentique ne pourrait être passé.

NULLITÉ D'UNE CLAUSE

Toute clause contraire aux articles 3 à 6 et 8 à 11 de la loi du 9 juillet 1971 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 du présent acte, est réputée non écrite.

Toute autre clause affectée de nullité sera également réputée non écrite. Les parties s'engagent à remplacer ladite clause nulle par une disposition ayant un effet économique identique ou similaire, compte tenu de l'intention des parties, ou, à tout le moins, à réduire la clause dans la mesure de sa légalité.

DECLARATIONS PRO FISCO

Pour se conformer aux dispositions de l'article 159, 8° du Code des Droits d'Enregistrement, les parties déclarent que la présente vente **des constructions** est faite sous le régime de la T.V.A.

Le terrain est pour sa part vendu sous le régime des droits d'enregistrement.

Le Promoteur en sa qualité d'assujetti de plein droit, soumis à l'application des dispositions de la loi du trois juillet mil neuf cent soixante-neuf, créant le Code de la Taxe sur la Valeur Ajoutée, déclare : être entrepreneur professionnel au sens de l'article 44 § 3 1° a) premier alinéa et 12 § 2 du Code de la TVA et être dès lors assujetti à la TVA sous le numéro suivant : **BE0405.013.602** et être tenu de déposer des déclarations périodiques pour la perception de la taxe sur la valeur ajoutée auprès du bureau de Sint-Niklaas, eu égard à sa profession, que la vente concerne un bien immobilier qui n'a pas encore été enrôlé au précompte immobilier et qui n'a pas encore fait l'objet d'une première occupation ou utilisation.

ABATTEMENT

L'acquéreur déclare avoir été parfaitement informé par le notaire soussigné des conditions à remplir pour pouvoir bénéficier de l'abattement visé à l'article 46 bis du Code des droits d'enregistrement.

L'acquéreur déclare ne pas pouvoir bénéficier dudit abattement.

CERTIFICAT D'ÉTAT CIVIL

Conformément à la loi organique sur le Notariat, le Notaire soussigné déclare connaître les parties et avoir contrôlé leur identité sur base de leur carte d'identité et/ou registre national. Le numéro national est ici renseigné avec l'accord exprès des parties.

Conformément à la loi hypothécaire, le Notaire soussigné certifie relativement aux parties à l'acte, les noms, prénoms, lieu, date de naissance et domicile.



DISPENSE D'INSCRIPTION D'OFFICE

L'administration générale de la documentation patrimoniale est formellement dispensée de prendre inscription d'office pour quelque motif que ce soit, lors de la transcription du présent acte.

ÉLECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution du présent acte, les parties font élection de domicile en leur demeure ou siège social respectif ci-dessus indiqué.

DROITS D'ECRITURE (Code des droits et taxes divers)

Le droit s'élève à cinquante euros (50,00 EUR).

DECLARATIONS FINALES

Chaque Comparant déclare :

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

L'acquéreur déclare expressément que les fonds utilisés pour financer la présente acquisition ne proviennent pas d'un jugement ou arrêt soumis au droit proportionnel d'enregistrement.

Consentement – approbation globale et finale

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

LOI ORGANIQUE ARTICLE 9 §1 alinéas 2 et 3

Les comparants reconnaissent que le Notaire instrumentant a attiré leur attention sur le droit de chaque partie de désigner librement un autre notaire ou de se faire assister par un conseil, en particulier quand l'existence d'intérêts contradictoires ou d'engagements disproportionnés est constaté.

DONT ACTE

Fait et passé en l'Etude, avenue Louise, 126.

A la date préindiquée.

Les comparants nous déclarent qu'ils ont pris connaissance du projet d'acte au moins cinq jours ouvrables avant ce jour et que ce délai leur a été suffisant pour l'examiner utilement.

Après qu'il ait été donné lecture intégrale des mentions visées à l'article 12 alinéa premier de la loi organique du notariat et que le reste de l'acte ait été commenté, les comparants ont signé avec Nous, Notaires, la minute restant à appartenir au Notaire Gérard INDEKEU, soussigné.

(suivent les signatures)

CERTIFIÉE CONFORME 

56904



CAUTIONNEMENT D'ACHÈVEMENT n° N001412/47-D161

La société anonyme CORDEEL ZETEL TEMSE, dont le siège social est établi à B-9140 Temse, Eurolaan 7, RPR Termonde, TVA BE 0405.013.602, ci-après dénommée le « *Débiteur Principal* »,

La soussignée, la société anonyme BELFIUS BANQUE SA, dont le siège social est sis à 1210 Bruxelles, Place Charles Rogier 11, RPM Bruxelles, TVA BE 0403.201.185, CBFA no. 019649 A, ci-après dénommée la « *Banque* »,

en application de l'article 12, 2e alinéa de la loi du 9 juillet 1971 relative à la réglementation de la construction de logements et à la vente d'habitations à construire ou en cours de construction, modifiée par la loi du 3 mai 1993 (la « *Loi Breyne* »), et de l'article 4 de l'A.R. du 21 octobre 1971, modifié par l'article 7 de l'A.R. du 21 septembre 1993, déclare s'engager à ce qui suit:

A. Cautionnement d'achèvement

La Banque se porte caution solidaire pour payer, en cas de défaillance du Débiteur Principal, les sommes nécessaires à l'achèvement des constructions à réaliser par le Débiteur Principal dans le cadre d'un projet de construction « *Nautilus* » à 1070 Anderlecht, sur le terrain situé Digue du Canal 112-113, cadastré section C, n° 83A, et partie de 81/B, 84/D, 88/G et une parcelle de terrain sise à l'angle du boulevard Paepsem et du bld Industriel cadastré section C n° 80K, d'une contenance total de 94a38ca, (ci-après dénommé le « *Projet* »), conformément aux plans et cahiers des charges.

Un exemplaire du plan et du cahier des charges a été remis à l'acquéreur ou sera annexé à l'acte de vente notarial (la « *Convention de vente* »), entre le Débiteur Principal d'une part et



Monsieur **STROOBANTS Alexandre Guy Jean François**, né à Uccle le 6 avril 1974, (RN 74.04.06-149.89), et son époux Monsieur **VOLESINI Matej**, né à Trnava (république Slovaque, anciennement Tchécoslovaquie) le 10 janvier 1992, (RN 92.01.10-667.02), de nationalité slovaque, domiciliés à 1190 Forest, Boulevard G. Van Haelen, 140/02+3.

ci-après dénommée l'« *Acquéreur* » d'autre part. L'objet de la Convention de vente susmentionnée est la vente suivante :

dans le bâtiment D :

- **appartement D16.1 - Identifiant parcellaire : C.316.A.P0195**
- **cave C(-2)038 - Identifiant parcellaire : C.316.A.P0347**
- **parking P139 - Identifiant parcellaire : C.316.A.P0545**

Ce cautionnement solidaire est établi en faveur de l'Acquéreur.


 7#


a) Objet

Il peut être fait appel au cautionnement d'achèvement par l'Acquéreur en vue d'assurer le paiement de toutes les sommes nécessaires à l'achèvement du Projet dont l'appartement **D16.1** fait partie, tel que décrit dans le plan et le cahier des charges, et ce jusqu'à un état d'habitabilité normale, à l'exclusion:

1. des majorations de coût résultant de la modification du plan et cahier des charges et/ou des documents techniques y afférents qui ne sont pas approuvées par la Banque;
2. des éventuelles indemnités de retard, double loyer, privation d'usage;
3. de l'augmentation nécessaire pour couvrir des dépenses autres que celles destinées à la construction, telles que les frais d'entretien ou de gestion des immeubles ainsi que les frais dus au hasard ou à la force majeure; et
4. des dépenses causées par des défauts dus à une non-conformité, notamment des défauts de conception et d'exécution.

b) Exécution du cautionnement d'achèvement

Au cas où le Bénéficiaire aurait exigé l'intervention de la Banque de la manière prévue au point B ci-dessous, la Banque procédera à l'exécution dudit cautionnement, moyennant communication d'une décision de justice coulée en force de chose jugée à l'encontre du Débiteur Principal et établissant la non-exécution dans le chef du Débiteur Principal.

Le Bénéficiaire ne peut faire appel au cautionnement d'achèvement que sur présentation d'un rapport rédigé par un expert désigné par le président du Tribunal de première instance. Les frais y afférents sont à charge du Bénéficiaire. Ce rapport doit contenir une description des travaux exécutés et de ceux qui restent encore à exécuter afin de rendre l'appartement **D16.1** habitable dans des conditions normales. En outre, les sommes ne sont exigibles de la Banque qu'à la condition que l'Acquéreur ait respecté tous ses engagements tels qu'ils résultent de la Convention de vente, et plus spécifiquement qu'il ait payé toutes les sommes y prévues augmentées de la T.V.A.

La garantie d'achèvement ne peut être invoquée s'il est mis fin à la Convention de vente en raison d'une faute du Bénéficiaire ou si la Convention de vente, pour une raison quelconque, est résiliée avec effet rétroactif.

c) Procédure de réadjudication

Dans l'éventualité d'une réadjudication des travaux, le Bénéficiaire s'engage à remettre à la Banque, dans le mois suivant le recours au cautionnement, trois nouvelles soumissions au moins en rapport avec les travaux d'achèvement.

Dans le mois qui suit la remise de celles-ci ou à défaut de ces dernières, la Banque pourra présenter elle-même une soumission d'un entrepreneur ou, si elle le juge utile, faire part au Bénéficiaire qu'elle souhaite demander elle-même une soumission (supplémentaire) à un entrepreneur de son choix.

Lorsque la Banque aura déclaré au Bénéficiaire se satisfaire des soumissions présentées ou, dans le cas contraire, si la Banque porte à la connaissance du Bénéficiaire le résultat de la soumission (supplémentaire), ce dernier est tenu, dans la quinzaine, d'adjuger les travaux d'achèvement à l'entrepreneur le moins-disant.

Tous les frais de réadjudication sont à charge du Bénéficiaire.

d) Objet de la réadjudication

La tâche de l'entrepreneur ainsi désigné se limitera à l'achèvement conformément aux dispositions du contrat d'entreprise d'origine et des documents techniques y afférents, à l'exclusion des travaux exclus au point A.a) ci-dessus.

En cas de poursuite des travaux en exécution du présent cautionnement le délai d'exécution des travaux sera suspendu à partir de la date de la cessation des travaux jusqu'à la date de la poursuite des travaux par l'entrepreneur désigné conformément à l'article A.c).

Les conditions de réadjudication stipuleront que les entrepreneurs et sous-traitants ont connaissance des modalités du présent cautionnement d'achèvement, qui leur seront opposables.

e) Paiement - Moyens de défense

Les sommes à affecter à l'achèvement seront payées par la Banque à ou aux entrepreneur(s) sur présentation des états mensuels d'avancement des travaux. En ce qui concerne la bonne exécution des travaux, la Banque pourra faire valoir à l'égard du ou des entrepreneur(s) tous les droits et invoquer toutes les exceptions dont le Bénéficiaire bénéficie en vertu de la Convention de vente, pour refuser ou différer le paiement en tout ou en partie.

Ce droit ne peut toutefois pas être interprété comme une approbation ou une acceptation des travaux ayant justifié le paiement par la Banque.

B. Recours à la caution

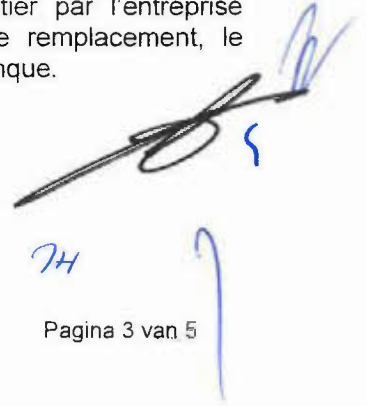
Ce cautionnement d'achèvement ne pourra exercer ses effets qu'après l'envoi par le Bénéficiaire à la BANQUE BELFIUS SA, (à l'attention de Monsieur NIEK POPPE, direction Customer Loan Services – Serv. Corp. & Spec. Lending (colli 7700) – Place Charles Rogier, 1210 Bruxelles) d'une lettre recommandée motivée avec en annexe le rapport rédigé par l'expert, comme prévu à l'article A.b), par laquelle celui-ci fait part à la Banque de sa volonté d'exiger l'exécution de la caution, le cachet de la poste faisant foi.

C. Durée

Le cautionnement d'achèvement expire de plein droit à la date du procès-verbal de la réception provisoire, conformément aux articles 2 § 1, 2, 3 et 4 de l'A.R. du 21 octobre 1971, et ce même si l'une ou l'autre réserve est formulée. L'habitation ou l'occupation par l'Acquéreur ne vaut pas comme acceptation de la réception provisoire.

D. Plans et cahier des charges

Le Débiteur Principal s'interdit à adapter les plans et cahier des charges susmentionnés sans l'accord écrit et préalable de la Banque. Si cependant le non-suivi du plan ou du cahier des charges résulte de changements mineurs, effectués en cours de chantier par l'entreprise générale désignée, et prévoyant des solutions alternatives similaires de remplacement, le Débiteur Principal n'est pas tenu d'obtenir l'accord écrit et préalable de la Banque.



E. Nantissement des créances

Le Débiteur Principal a nanti, au profit de la Banque qui a accepté, toutes les créances qu'il possède en vertu de la Convention de vente.

Ce nantissement est réalisé conformément aux dispositions de l'article 2075 du Code Civil. Dès le jour de la passation de la Convention de vente, l'Acquéreur ne peut faire un paiement libératoire qu'en payant les sommes dus en vertu de cette Convention de vente sur le compte numéro BE33 0689 0559 3946. Le Débiteur Principal s'engage à verser les sommes éventuellement déjà payées par l'Acquéreur avant la date de la passation de la Convention de vente, sur le même numéro de compte.

F. Remboursement

La Banque aura la faculté, à sa seule initiative, de substituer à tout moment au présent cautionnement d'achèvement un cautionnement de remboursement avec objet le remboursement des sommes déjà versées par l'Acquéreur. La Banque s'engage à ne pas faire le choix entre ces deux options d'une façon arbitraire.

G. Copie

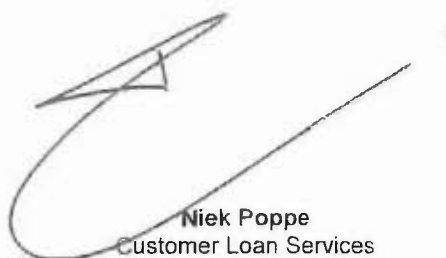
Copie de ce cautionnement d'achèvement sera annexée à l'acte de vente notarial de l'habitation susmentionnée.

H. Droit applicable et compétence des tribunaux


Le présent cautionnement est entièrement régi par le droit belge. Tout litige à ce sujet est du ressort des tribunaux compétents de Bruxelles.

Fait à Bruxelles le 29/03/2019.

Pour la Banque
BELFIUS BANQUE SA

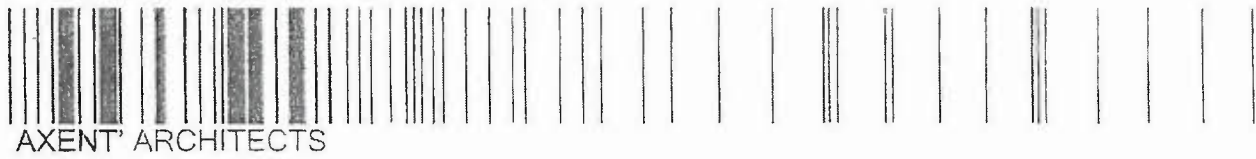


Niek Poppe
Customer Loan Services
Servicing Corp. & Specialised Lending



Cédric Laloux
Customer Loan Services
PCB Loan Servicing





« NAUTILUS »

Attestation de l'architecte relatif à l'avancement des travaux

Construction d'un ensemble d'immeubles comprenant
2 espaces commerciaux, un équipement et des logements
Situé aux n°112 et 113 Digue du Canal à 1070 Anderlecht

Je soussigné, Bart Brusselaers, inscrit au tableau de l'Ordre des Architectes, architecte, gérant du bureau
d'architecture Axent Architects sprl civ sis Rue Paul Lauters 1 à 1000 Bruxelles

certifie par la présente, que les tranches de travaux suivants ont été effectuées :

Table with columns: Tranche, IMMEUBLE (A, B, C, D), % completion, and date. Rows include: Fondations, Gros Œuvre Parking, Dalle de sol du socle (+2), Dalle de sol du +4, Dalle de sol du +6, Dalle de sol du +8, Dalle de sol du +10, Dalle de sol du +12, Dalle de sol du +14, Dalle de sol du +16, Mise sous toit, Clos couvert, Plâtrage et chape, Revêtements de sol et menuiserie intérieure, Réception provisoire.

Bart Brusselaers,
Architecte gérant.
P.O. AXENT' ARCHITECTS

date : 27.03.2019

Cette attestation porte sur l'état d'avancement des travaux, mais ne vaut ni acceptation,
ni réception provisoire des travaux.