

CT /16669/

INVEST - ENTREPRISES JAZY /

D.E. : 10.199,65 € + 100,00 €

L'AN DEUX MILLE DIX-NEUF.

LE CINQ FEVRIER.

Par devant Bernard HOUET, Notaire à Wavre, exerçant sa fonction dans la société privée à responsabilité limitée « Notaire HOUET », société notariale, ayant son siège à 1300 Wavre, chaussée de Louvain, 152.

ONT COMPARU

D'UNE PART :



premier
feuillet

Ci-après dénommée « le propriétaire du terrain » ou « le propriétaire »

ET

Premier
rôle

Ci-après dénommée « le promoteur » « le propriétaire des constructions » ou « le superficiaire »

A et B Ci-après dénommées ensemble et invariablement « la partie venderesse », « les vendeurs » ou « le vendeur ».

ET D'AUTRE PART :

Dénommés ci-après « l'acquéreur » ou « les acquéreurs »

Lesquels comparants ont requis le(s) notaire(s) soussigné(s) de dresser en la forme authentique les conventions suivantes directement conclues entre eux.

A. EXPOSE PREALABLE

1. LE BIEN :

A) En vertu d'une renonciation à accession reprise à l'acte de dépôt de plan communal d'aménagement (PCA) reçu par le Notaire HOUET, soussigné, le 3 mars 2011, transcrit à la Conservation des Hypothèques d'Ottignies le 18 mars 2011 sous dépôt 02784, la société anonyme est propriétaire des constructions érigées/à ériger sur le bien suivant :



deuxième
feuillet

Commune de GREZ-DOICEAU - Première division

Des parcelles de terrain situées aux lieux-dits « Centry », « Chemin Centry », « Champ du Centry », à l'angle de l'Allée du Bois de Bercuit et de la rue du Wisconsin, l'ensemble antérieurement cadastré section G partie des numéros 227 D (ensuite 227 G), 272 E (ensuite cadastré 272 F) et 278 H (ensuite 278 D 2), actuellement partie des numéros 225 F, 272 N et 278 K 2 (ensuite 278 N 2), pour une contenance totale de quarante-six ares trois centiares (46a 3ca).

B) La société anonyme GREZ INVEST est propriétaire de la parcelle de terrain prédécrite suivant les événements repris à l'origine de propriété dont question ci-après.

2. PLANS DE CONSTRUCTION ET D'EXECUTION - DESCRIPTIF DES TRAVAUX ET CAHIER DES CHARGES - PERMIS D'URBANISME

2.1. La société anonyme ENTREPRISES JAZY a fait établir les plans de construction de l'immeuble à ériger sur une partie de la parcelle de terrain prédécrite, par le bureau d'architecture SPRL Architecte Alexandre SAMUEL, avenue Franklin Roosevelt, 132, à 1050 Bruxelles.

2.2. La société anonyme ENTREPRISES JAZY a obtenu un permis d'urbanisme du Collège communal de Grez-Doiceau, en date du 17 novembre 2017 **pour la construction de sept maisons unifamiliales, dont celle objet des présentes (Registre permis de bâtir n°2017.7426.PF)**, dont une copie est restée annexée à l'acte de dépôt modificatif du PCA reçu par le notaire HOUET soussigné le 3 juillet 2018.

2.3. Le bureau d'architecture précité a également établi des plans d'exécution, lesquels ont également été remis à la partie acquéreur.

2.4. Le bien ci-après décrit est vendu dans l'état futur d'achèvement avec obligation de le livrer clef sur porte, la construction se faisant conformément au cahier des charges resté annexé au compromis de vente.

3. CODE DE DROIT ECONOMIQUE - LIVRE VI

Les conditions générales énoncées aux présentes régissent le présent contrat de vente, sans préjudice de l'éventuelle application du Code économique et notamment des impositions prévues en matière de clauses abusives qui règlent les contrats entre entreprise(s) et consommateur(s), personne(s) physique(s), au sens de ladite loi.

Dans ce contexte, pour autant que le vendeur puisse être qualifié d'entreprise, l'acquéreur, personne physique, déclare qu'avec cette acquisition, il agit à des fins qui n'entrent pas dans le cadre de son activité commerciale, industrielle, artisanale ou libérale, de sorte qu'en vertu du Code économique, toute disposition jugée, le cas échéant, contraire à celles-ci seront de plein droit réputées nulles et non écrites.

B. CONVENTION DE VENTE

La partie venderesse déclare avoir vendu sous les garanties ordinaires de droit, pour franc, quitte et libre de toutes charges hypothécaires et privilégiées ou inscriptions généralement quelconques, aux acquéreurs, ici présents et qui acceptent, le bien suivant :

- à concurrence de cinq pour cent (5 %) en pleine propriété en ce qui concerne les époux WINDELINCX-HECQUET et pour compte de la société d'acquêts ;

- à concurrence de nonante-cinq pour cent (95 %) en pleine propriété en ce qui concerne Monsieur Laurent WINDELINCX.

DESCRIPTION DU BIEN

COMMUNE DE GREZ-DOICEAU - 1^{ère} division

Une maison d'habitation mitoyenne en cours de construction sur et avec terrain à front de la rue du Wisconsin, ne portant pas encore de numéro de police, sur une parcelle portant **le numéro 1bis** du Plan Communal d'Aménagement du Centry (PCA, actuellement S.O.L.), partie de la parcelle cadastrale ayant été cadastrée section G numéro 272 F et actuellement 272 N P0000, pour une contenance selon mesurage ci-après vanté de cinq ares quatre-vingt-trois centiares (5a 83ca).

Tel que ce bien est figuré sous « lot 1bis » au plan de mesurage dressé par le géomètre expert Philippe LEDOUX, à Mont-Saint-Guibert, le 11 janvier 2018, lequel plan est repris dans la base de données des plans de délimitation de l'Administration générale de la Documentation patrimoniale sous le numéro de référence 25037-10329.



troisième
feuillet

Les comparants certifient que ce plan n'a pas été modifié depuis lors. Ledit plan restera ci-annexé, signé par les comparants et Nous, Notaire(s), mais ne sera pas transcrit. Les comparants demandent l'application de l'article 26 du Code des droits d'enregistrement et de l'article 1 alinéa 4 de la Loi Hypothécaire.

L'acquéreur déclare en avoir reçu copie.

Identifiant parcellaire réservé : G 557 B P0000.

Revenu cadastral non établi.

Ci-après désigné sous le vocable « le bien »

ORIGINE DE PROPRIETE

1. La société anonyme **GREZ INVEST** est propriétaire de la parcelle anciennement cadastrée sous numéro 272/E pour l'avoir acquise sous plus grande contenance et avec la parcelle 227/D de Madame THOME Simone Henriette Caroline,

épouse de Monsieur GEYSSENS Gaston Joseph Victor, à Grez-Doiceau, aux termes d'un acte du Notaire HOUET, soussigné, du 6 décembre 2006, transcrit à la Conservation des Hypothèques d'Ottignies le 15 décembre suivant, sous dépôt 11978.

Antérieurement, Madame Simone THOME, précitée, et la société anonyme Ancienne Maison Rogge S.A., à Grez-Doiceau, étaient propriétaires du bien pour l'avoir acquis, sous plus grand et en indivision, de Monsieur André ENGLEBERT, propriétaire trentenaire, à Beauvechain, aux termes d'un acte du Notaire Gaëtan de STREEL, à Beauvechain, en date du 19 janvier 1989, transcrit au deuxième bureau des Hypothèques à Nivelles le 17 février suivant, volume 3272, numéro 3.

La société anonyme Ancienne Maison Rogge S.A. a cédé la totalité de ses droits indivis, soit vingt-deux pourcent huit centièmes (22,08%), à Madame Simone THOME aux termes d'un acte du notaire Gaëtan de STREEL, prénommé, en date du 20 décembre 1990, transcrit au deuxième bureau des Hypothèques à Nivelles le 17 janvier suivant, volume 3672, numéro 25.

2. La société anonyme **ENTREPRISES JAZY**, prénommée, est propriétaire des infrastructures, constructions et plantations érigées sur le terrain dont question ci-avant, suite à une renonciation à accession lui consentie aux termes d'une convention sous seing privé datée du 31 août 2009, valable jusqu'au 1^{er} janvier 2025, authentifiée par l'acte dressé par le notaire HOUET soussigné, à l'intervention du notaire Benoît COLMANT, à Grez-Doiceau, le 3 mars 2011, transcrit au bureau des hypothèques d'Ottignies Louvain-La-Neuve, le 18 mars suivant, sous la formalité 02784.

L'acquéreur déclare se contenter de l'origine de propriété qui précède et n'exige d'autre titre qu'une expédition des présentes.

CONDITIONS GENERALES DE LA VENTE

1. Etat - Servitudes - Superficie

Le bien se vend dans l'état de futur achèvement avec obligation de le livrer clé sur porte conformément aux plans et cahier des charges joints au compromis de vente et dont l'acquéreur est en possession depuis plus de 15

jours, tel qu'il se comporte et s'étend dans ses bornes et limites, sans réserve comme sans garantie de la contenance indiquée de l'assiette du terrain sur lequel est construit l'immeuble, la différence fût-elle de plus d'un/vingtième, sans garantie du sol et du sous-sol. Le bien est vendu avec toutes les mitoyennetés éventuelles et les servitudes de toutes natures, actives et passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues qui pourraient s'y rattacher et que la partie acquéreur fera valoir ou dont elle se défendra à ses frais, risques et fortune, sans l'intervention de la partie venderesse ni recours contre elle. La partie venderesse déclare qu'à sa connaissance, il n'existe aucune servitude et mitoyenneté, sauf celles pouvant résulter de l'acte de dépôt de PCA dont question ci-après du 3 mars 2011 et de l'acte de dépôt modificatif du 3 juillet 2018.

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance, le bien vendu n'est pas grevé d'un vice caché.



quatrième
feuillet

2. Propriété – Jouissance – Impôts

Le vendeur déclare que le bien est libre d'occupation. L'acquéreur a la propriété du terrain et des constructions érigées actuellement, à dater de la signature de la convention de vente, à charge de les mettre immédiatement à la disposition du vendeur, des entrepreneurs et sous-traitants en vue de leur achèvement.

L'acquéreur deviendra propriétaire des constructions au fur et à mesure de la mise en oeuvre des matériaux et de leur incorporation au sol et à l'immeuble en construction, suivant les modalités définies aux présentes, le transfert des risques visés par les articles 1788 et 1789 du Code Civil ne s'opérant toutefois qu'à la réception provisoire des travaux.

L'acquéreur en aura la jouissance par la prise de possession réelle dès sa livraison, à charge de supporter ou de faire supporter par qui de droit le précompte immobilier, les taxes de voiries, d'égouts et tous impôts mis ou à mettre sur le bien prédécrit.

Néanmoins, l'acquéreur ne pourra disposer du bien présentement vendu qu'au moment où le prix convenu sera entièrement payé et que les clefs lui auront été remises après réception provisoire et après autorisation écrite de déblocage de la garantie d'achèvement par l'acquéreur.

Si, pour quelque raison que ce soit, l'acquéreur devait prendre possession du bien avant d'avoir rempli les conditions ci-avant, cette prise de possession serait de plein droit considérée comme réception provisoire et vaudrait autorisation de débloquer la garantie d'achèvement. L'acquéreur n'aura dans ce cas plus aucun recours contre le vendeur.

3. Compteurs

Les compteurs, conduites, canalisations, appareils et autres installations généralement quelconques, placés dans le bien vendu 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.

Les raccordements aux égouts, à l'électricité, au gaz, à l'eau, à la téléphonie, à la télédistribution ainsi que les abonnements et ouvertures de compteurs sont à charge de l'acquéreur.

4. Assurances

Le vendeur déclare que le bien est assuré contre l'incendie et les périls connexes sans garantie quant au montant assuré. Il s'engage à maintenir le contrat existant jusqu'au huitième jour suivant la réception provisoire. L'acquéreur fera son affaire personnelle de l'assurance du bien à compter de la réception provisoire du bien.

Il est loisible à l'acquéreur de souscrire dès à présent et à ses frais une assurance couvrant le bien.

Les parties déclarent avoir été informées par le notaire instrumentant du contenu de la loi du 31 mai 2017 relative à l'assurance obligatoire de la responsabilité civile décennale des professionnels de la construction. Cette loi entre en vigueur pour tous les permis d'urbanisme octroyés après le **1er juillet 2018**.

SITUATION ADMINISTRATIVE ET URBANISTIQUE

I. Préambule

a) Notion

- Les parties se déclarent informées de ce que chaque immeuble est régi par des dispositions ressortissant au droit public immobilier (urbanisme, environnement, PEB...)

qui forment le statut administratif des immeubles, dont le Code wallon du Développement Territorial, ci-après dénommé le « CoDT », disponible en ligne sur le site de la DGO-4 dans sa coordination officielle.

b) Obligations réciproques entre cocontractants

- De façon générale, le vendeur s'engage à informer l'acquéreur des principaux éléments constitutifs de ce statut, en ce qu'ils sont *a priori* susceptibles d'influencer significativement la valorisation apparente du bien et de déterminer le consentement de l'acquéreur.
- Parallèlement, sans préjudice des obligations d'information d'origine administrative qui pourraient peser en premier lieu sur le vendeur (art. D.99 du CoDT, art. 34 du décret du 28 novembre 2013 relatif à la performance énergétique des bâtiments...), l'acquéreur se déclare averti de ce qu'il ne peut demeurer passif, tant par rapport aux informations qui lui sont communiquées que par rapport à celles qu'il lui faut rechercher en fonction du projet décrit ci-dessous.



cinquième
feuillet

c) Rétroactes de pourparlers préliminaires

- A ce propos, l'acquéreur déclare que :
 - il a été expressément interpellé sur la nature de son projet (acquisition d'une maison d'habitation avec garage et jardin);
 - parallèlement aux obligations qui pèsent sur le vendeur, il a été invité à mener toutes démarches utiles de son côté pour se procurer les informations pertinentes.

d) Contrôle subsidiaire du notaire

- Le notaire rappelle ce qui suit à propos de son intervention :
 - son obligation d'information s'exerce *subsidiairement* à celle du vendeur;
 - elle intervient dans les limites des voies d'accès à l'information et autres sources d'information, disponibles ;
 - elle ne porte ni sur les questions juridiques excentrées du contrat immobilier, ni sur les aspects impliquant des constatations de nature technique à propos desquelles le notaire invite les parties à se tourner vers des professionnels spécialisés (jurisconsulte ou administration et/ou architecte, géomètre-expert...).

II. Informations spécialisées : mentions et déclarations imposées par le CoDT (art. D.IV.99 et 100)

a) Informations générales-Permis-Situation urbanistique

Il résulte notamment des informations adressées au notaire HOUET, soussigné, par la Commune de Grez-Doiceau le 2 mai 2018, ce qui suit :

« Les biens sis Rue du Wisconsin à 1390 Grez-Doiceau, cadastré 1ère division section G parcelle 227 G, 272 F, 278 D 2 et appartenant aux propriétaires suivants : GREZ INVEST - Boulevard Lambermont 310 1030 SCHAERBEEK (01 G 227 G)

GREZ INVEST - Boulevard Lambermont 310 1030 SCHAERBEEK (01 G 272 F)

BEAMAT - Boulevard de la Meuse (JB) 114 5100 NAMUR (01 G 278 D 2)

GREZ INVEST - Boulevard Lambermont 310 1030 SCHAERBEEK (01 G 278 D 2)

Mathy Béatrice - Cour Collin 3 1380 LASNE (01 G 278 D 2)

Paques Bernard - Rue Vigneroule (JB) 64 5100 NAMUR (01 G 278 D 2).

Bien situé en zone d'habitat (01 G 278 D 2, 01 G 272 F, 01 G 227 G) au plan de secteur Wavre-Jodoigne-Perwez;

bien situé en zone de constructions résidentielles en ordre semi-continu (01 G 278 D 2), zone de cours et jardins (01 G 278 D 2), zone de recul (01 G 278 D 2) au P.C.A. du Centry;

bien situé en zone de constructions résidentielles en ordre continu sous la forme de maisons unifamiliales (01 G 227 G), zone de constructions résidentielles en ordre semi-continu (01 G 272 F), zone de cours et jardins (01 G 272 F, 01 G 227 G), zone de recul (01 G 272 F, 01 G 227 G) au Schéma d'orientation local du Centry;

bien situé dans l'aire résidentielle (entre 5 et 11 logements/ha) (01 G 278 D 2, 01 G 272 F, 01 G 227 G) au Schéma de développement communal;

Application des articles 419 et 422 du GRU	Aucun règlement sur les bâtisses en site rural n'est applicable pour la parcelle
Permis d'urbanisation	Néant
Site à réaménager	Le bien n'est pas situé dans un des périmètres de site à réaménager



sixième
feuillet

Guide communal d'urbanisme	Néant
Situation urbanistique après le 01/01/1977	<p>Le bien en cause n'a fait l'objet d'aucun permis de bâtir ou d'urbanisme délivré après le 1er janvier 1977 ;</p> <p>Le bien en cause n'a fait l'objet d'aucun permis de lotir ou d'urbanisation;</p> <p>Le bien en cause n'a fait l'objet d'aucun certificat d'urbanisme datant de moins de deux ans;</p> <p>Le bien en cause n'a fait l'objet d'aucun permis d'environnement;</p> <p>Le bien en cause a fait l'objet d'autre(s) permis suivant(s) :</p> <ul style="list-style-type: none"> - un renseignement notaire délivré le 24/05/2017 à GREZ-DOICEAU, et qui a pour objet "Demande de renseignements urbanistiques - Art. 85 et 150bis CWATUPE - Rue du Wisconsin", et dont les références sont : 21822/bv (Délivré) (parcelle 01 G 278 Y, 01 G 278 A 2, 01 G 278 Z, 01 G 278 C 2, 01 G 280 W, 01 G 217 F, 01 G 217 E, 01 G 401 B, 01 G 278 D 2, Rue du Wisconsin - Grez-Doiceau) - Demandeur à l'époque : Bernard HOUET - un renseignement notaire délivré le 17/05/2017 à GREZ-DOICEAU, et qui a pour objet "Demande de renseignements urbanistiques - Art. 85 et 150bis CWATUPE - Rue du Wisconsin 6", et dont les références sont : 21652/bv (Délivré) (parcelle 01 G 272 F, Rue du Wisconsin - Grez-Doiceau) - Demandeur à l'époque : Bernard HOUET - un renseignement notaire délivré le 02/03/2017 à GREZ-DOICEAU, et qui a pour objet "Demande de renseignements urbanistiques - Art. 85 et 150bis CWATUPE - Rue du Wisconsin 8 et 10", et dont les références sont : /bv (Délivré) (parcelle 01 G 272 F, Rue du Wisconsin - Grez-Doiceau) - Demandeur à

l'époque : Bernard HOUET

- un renseignement notaire délivré le 08/01/2016 à GREZ-DOICEAU, et qui a pour objet "Demande de renseignements urbanistiques - Art. 85 et 150bis CWATUPE - Chaussée de la Libération", et dont les références sont : /bv (Délivré) (parcelle 01 G 225 C, 01 G 227 G, Chée de la Libération - Grez-Doiceau) - Demandeur à l'époque : Bernard HOUET
- un renseignement notaire délivré le 17/03/2014 à GREZ-DOICEAU, et qui a pour objet "Demande de renseignements urbanistiques - art. 85 et 150bis CWATUPE - Rue du Wisconsin 17", et dont les références sont : 2014.S808.UE.PF (Délivré) (parcelle 01 G 227 F, 01 G 272 F, Rue du Wisconsin - Grez-Doiceau) - Demandeur à l'époque : Bernard HOUET
- un renseignement notaire délivré le 01/12/2017 à GREZ-DOICEAU, et qui a pour objet "Demande de renseignements urbanistiques - Art. D.IV.97, D.IV.99, D.IV.105 et R.IV.105-1 du CoDT - Clos des Arbalétriers 7", et dont les références sont 27183/pf (Délivré) (parcelle 01 G 227 G, Clos des Arbalétriers - Grez-Doiceau) - Demandeur à l'époque : Bernard HOUET
- un renseignement notaire délivré le 13/09/2017 à GREZ-DOICEAU, et qui a pour objet "Demande de renseignements urbanistiques - Art. D.IV.97, D.IV.99, D.IV.105 et R.IV.105-1 du CoDT - Chaussée de la Libération 41 et Clos des Arbalétriers 13", et dont les références sont : 24358/bv (Délivré) (parcelle 01 G 227 G, Chée de la Libération - Grez-Doiceau) - Demandeur à l'époque : Bernard HOUET

Aucun constat d'infraction urbanistique n'a été dressé à ce jour;

Aucune ordonnance d'insalubrité n'a été



septième
feuillet

	<i>dressée</i>
<i>Bien repris à l'inventaire du patrimoine architectural et territoires de Wallonie (art. 192)</i>	<i>Néant</i>
<i>Liste de sauvegarde (art. 193)</i>	<i>Le bien n'est pas inscrit sur la liste de sauvegarde visée à l'article 193 du Code wallon du patrimoine</i>
<i>Bien classé (art. 196)</i>	<i>Le bien n'est pas classé en application de l'article 196 du même Code</i>
<i>Zone de protection autour d'un bien classé ou inscrit dans la zone de sauvegarde (art. 209)</i>	<i>Le bien n'est pas situé dans une zone de protection visée à l'article 209 du même Code</i>
<i>Bien repris à l'inventaire des sites archéologiques (art. 233)</i>	<i>Le bien n'est pas localisé dans une zone figurant sur la carte du zonage archéologique ou dans un site repris à l'inventaire du patrimoine archéologique visés à l'article 233 du même Code</i>
<i>Arbres/haies remarquables</i>	Néant
<i>Périmètre des zones vulnérables (art. D.IV.57.3°)</i>	<i>Risque éboulement versant : Néant</i>
<i>Statut de la voirie</i>	<i>COMMUNAL</i>
<i>Equipement de la voirie</i>	<i>Le bien bénéficie d'un accès à une voirie suffisamment équipée en eau, électricité, pourvue d'un revêtement solide et d'une largeur suffisante, compte tenu de la situation des lieux</i>
<i>Servitude en sous-sol</i>	<i>Néant</i>

Egout : zone PASH	bien situé en Régime d'assainissement collectif (RAC) de 2000 EH et plus (01 G 272 F, 01 G 227 G, 01 G 278 D 2) au PASH;
Egout équipement	Voirie égouttée
Egout: autorisation	Autorisation du Collège communal en date du 1/04/2016 Ref. 16/23-1
Natura 2000	Néant
Banque de données gestion de sols (art. D.IV.97-8°)	Néant
Alignement obligatoire	Voir prescriptions du PCA
Emprise	Néant
Expropriation prévue	Néant
Droit de préemption	Le bien n'est pas soumis au droit de préemption - Néant

Remarques

- En ce qui concerne les constructions érigées sur le bien, aucune garantie ne peut être donnée sur le fait qu'elles soient toutes couvertes par un permis en bonne et due forme sans une visite préalable des lieux.
- Le bien pourrait être grevé d'emprise en sous-sol ou de servitude de ce type, il y a lieu dès lors de s'adresser aux sociétés gestionnaires (SEDILEC, ORES, SWDE, ...). »

Le vendeur déclare qu'il n'existe concernant le bien prédécrit, aucun permis de bâtir et d'urbanisme et d'urbanisme de constructions groupées, ni de lotir (actuellement permis d'urbanisation) délivré après le 1^{er} janvier 1977 ni aucun certificat d'urbanisme qui date de moins de deux ans, à l'exception :

- du permis d'urbanisme unique octroyé par la Commune de Grez-Doiceau le 24 juin 2008 sous les références F0610/25037/OCP3/2008.2/CN/sw ayant pour objet l'exécution de travaux techniques et de voirie.
- d'un permis de constructions groupées délivré le 17 novembre 2017 par le Collège communal de Grez-Doiceau (réf. 2017.7426.PF) en vue de la construction de sept maisons unifamiliales.

Le vendeur déclare encore qu'il ne prend aucun engagement quant à la possibilité d'effectuer sur le bien ou d'y maintenir aucun des actes et travaux visés par l'article D.IV.4 du Code du Développement Territorial (CoDT).

Il est en outre rappelé comme de droit que :

- il n'existe aucune possibilité d'effectuer sur le bien aucun des travaux et actes visés à l'article D.IV.4, à défaut d'avoir obtenu un permis d'urbanisme ;
- il existe des règles relatives à la péremption des permis ;
- l'existence d'un certificat d'urbanisme ne dispense pas de demander et d'obtenir le permis requis.

b) Situation urbanistique

Le vendeur déclare, s'agissant de la situation existante, qu'il n'a pas réalisé ou maintenu des actes et travaux constitutifs d'une infraction en vertu de l'article D.VII.1, §1^{er}, 1°, 2° ou 7° - de sorte qu'aucun procès-verbal de constat d'infraction n'a été dressé -, et garantit la conformité urbanistique du bien dans les limites requises par la loi. 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 d'habitation. 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.

Sur interpellation du notaire soussigné, le vendeur déclare qu'à sa connaissance - et sans que des investigations complémentaires ne soient exigées de lui - le bien concerné par la présente vente a fait l'objet des travaux suivants « construction d'une maison d'habitation », en cours actuellement, pour lesquels les permis susmentionnés ont été obtenus.

c) Mesures d'appropriation foncière et d'aménagement opérationnel-Protection du patrimoine-Patrimoine naturel

Le vendeur déclare à propos du bien qu'à sa connaissance :



huitième
feuillet

- il n'est ni visé par un projet ou plan d'expropriation, ni par un site à réaménager, ni par un site de réhabilitation paysagère et environnementale, ni par un périmètre de préemption, de remembrement urbain, de rénovation urbaine ou encore de revitalisation urbaine, ni repris dans le plan relatif à l'habitat permanent.
- il n'est pas visé par une quelconque mesure de protection du patrimoine (liste de sauvegarde visée à l'article 193 du Code wallon du patrimoine, classement en application de l'article 196 du même Code, zone de protection visée à l'article 209 du même Code, zone figurant sur la carte du zonage archéologique ou dans un site repris à l'inventaire du patrimoine archéologique vise à l'article 233 du même Code) ;
- il n'est situé ni dans une réserve naturelle domaniale ou agréée, ni dans une réserve forestière, ni dans un site Natura 2000 et ne comporte ni cavité souterraine d'intérêt scientifique, ni zone humide d'intérêt biologique, au sens de l'article D.IV.57, 2° à 4° ;
- il n'est pas repris dans ou à proximité d'un des périmètres « Seveso » adoptés en application des articles D.II.31,§2 et D.II.57 du CoDT susceptibles de conditionner lourdement voire d'hypothéquer toute délivrance d'autorisation administrative (permis d'urbanisme, permis d'urbanisation, ...).

Le vendeur attire l'attention de l'acquéreur sur les dispositions du Plan Communal d'Aménagement (PCA) du Centry (Arrêté Ministériel du 03/09/2007), actuel S.O.L., de même que celles du permis d'urbanisme unique octroyé par la Commune de Grez-Doiceau le 24 juin 2008 (références F0610/25037/OCP3/2008.2/CN/sw) ayant pour objet l'exécution de travaux techniques et de voirie et celles du permis de constructions groupées délivré le 17 novembre 2017 par le Collège communal de Grez-Doiceau (réf. 2017.7426.PF) en vue de la construction de sept maisons unifamiliales.

d) Expropriation - Monuments/Sites

Le vendeur déclare qu'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.

III. Autres informations

a) Droits de préemption - Autorisation

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, le droit de préemption régional fondé sur l'article D.358 du Code wallon de l'Agriculture n'étant pas d'application pour le bien précité.

b) Epuration des eaux

La partie venderesse informe la partie acquéreur de la teneur des Arrêtés du Gouvernement Wallon des 19 juillet 2001 et 9 octobre 2003, relatifs à l'épuration des eaux et leur rappelle qu'il incombe de prendre contact avec l'Administration communale concernée afin de connaître avec précision la zone dans laquelle se situe l'immeuble présentement acquis (zone d'épuration individuelle ou collective).

c) Etat du sol : information disponible - titularité

A. Information disponible

L'extrait conforme de la Banque de donnée de l'état des sols, daté du 4 février 2019, énonce ce qui suit :

« Cette parcelle n'est pas soumise à des obligations au regard du décret sols ».

Le cédant ou son représentant déclare qu'il a informé le cessionnaire, avant la formation du contrat de cession, du contenu du ou des extrait(s) conforme(s).

Le cessionnaire ou son représentant reconnaît qu'il a été informé du contenu du ou des extrait(s) conforme(s), le 4 février 2019 par courriel.

B. Déclaration de non-titularité des obligations - Pas de titulaire

Le cédant confirme, au besoin, qu'il n'est pas *titulaire des obligations* au sens de l'article 2,39° du Décret du 1^{er} mars 2018 relatif à la gestion et à l'assainissement des sols - ci-après dénommé « Décret sols wallon » -, c'est-à-dire responsable d'une ou plusieurs des obligations énumérées à l'article 19, alinéa 1^{er} dudit décret.



neuvième
feuillet

C. Déclaration de destination non contractualisée
Destination

Interpellé à propos de la destination qu'il entend assigner au(x) Bien(s), le cessionnaire déclare qu'il entend l'affecter à usage suivant : « III. Résidentiel »

Portée

Le cédant prend acte de cette déclaration.

D. Information circonstanciée : Pas d'investigation et pas d'information complémentaire

Le cédant déclare, sans que le cessionnaire n'exige de lui des investigations préalables, qu'il ne détient pas d'information supplémentaire susceptible de modifier le contenu du ou des extrait(s) conforme(s).

E. Renonciation à nullité

Le cessionnaire reconnaît que le cédant s'est acquitté des obligations d'information postérieurement à la formation de la cession.

Pour autant, il consent irrévocablement à renoncer expressément à postuler la nullité de la convention et, sous le bénéfice de la sincérité des déclarations du cédant, requiert formellement le notaire instrumentant d'authentifier la cession.

d) Permis d'environnement

Le bien ne fait l'objet d'aucun permis d'environnement (ancien permis d'exploiter) et ne contient pas de citerne à mazout.

SCHÉMA D'ORIENTATION LOCAL (S.O.L)

Le terrain prédécrit a fait l'objet, sous plus grande superficie, d'un PCA (Plan Communal d'Aménagement), actuellement dénommé S.O.L (Schéma d'Orientation local du Centry) délivré par la Région Wallonne. Ce plan et ses prescriptions ont fait l'objet d'un acte de dépôt et division reçu par le notaire HOUET à Wavre le 3 mars 2011, à l'intervention du Notaire COLMANT, à Grez-Doiceau, transcrit à la Conservation des Hypothèques d'Ottignies le 18 mars suivant sous dépôt 02784, modifié par acte du notaire HOUET soussigné du 3 juillet 2018.

Ce PCA, actuel SOL, a été modifié conformément au courrier du 23 août 2017 délivré par la Commune de Grez-Doiceau, laquelle a autorisé la création de trois lots supplémentaires par modification du parcellaire.

L'acquéreur déclare avoir connaissance de cet acte de division du 3 mars 2011 et de l'acte de division complémentaire, lesquels contiennent des conditions particulières, et déclare en avoir reçu copie antérieurement aux présentes. Il est subrogé aux droits et obligations du vendeur qui en découlent.

Il s'oblige et oblige ses héritiers, successeurs et ayants droit ou locataires à respecter toutes les clauses, servitudes et conditions qui y sont stipulées.

Lors de toute mutation en propriété ou jouissance du bien présentement vendu, les actes translatifs ou déclaratifs de propriété ou de jouissance doivent contenir la mention que le nouvel intéressé a parfaite connaissance de cet acte de division et de cet acte de division complémentaire et qu'il s'oblige à les respecter.

CONDITIONS VISEES PAR LA LOI BREYNE

1. Généralités

La présente vente a lieu sous le régime de la loi du 9 juillet 1971, modifiée par la loi du 3 mai 1993, dite loi Breyne, réglementant la construction d'habitations et la vente d'habitations à construire ou en voie de construction.

Conformément au prescrit de ladite loi, les parties comparantes nous ont requis d'acter ce qui suit :

1. Qu'après vérification par le notaire soussigné l'acquéreur est en possession :

- a) des plans précis et cahier des charges des travaux signés par un architecte.
- b) de l'acte de dépôt et de l'acte de dépôt modificatif et de leurs annexes.
- c) des conditions de base des aides publiques régionales dont les parties déclarent connaître l'existence.

2. Qu'elles ont une parfaite connaissance :

a) depuis quinze jours des données et documents repris à l'article 7.

b) que l'acquéreur ou le maître de l'ouvrage ont le droit d'invoquer la nullité de la convention ou d'une clause contraire à la loi en cas de non-respect des dispositions des articles 7 et 12 et des dispositions prises en vertu de ces articles.

Textes des articles 7 et 12 de la Loi Breyne



dixième
feuillet

Le texte intégral des articles 7 et 12 de la loi Breyne et de ses arrêtés d'exécution est repris ci-après.

Article 7 :

« Les conventions visées à l'article 1^{er} de la présente loi ainsi que les promesses de pareilles conventions doivent :

- a) mentionner l'identité du propriétaire du terrain et des constructions existantes ;
- b) mentionner la date de la délivrance du permis de bâtir et les conditions de ce permis ou la convention concernant la condition suspensive de l'obtention d'un permis de bâtir ; dans ce dernier cas, le demandeur du permis de bâtir doit s'engager à remettre à son cocontractant, dans le mois de la réception de la notification de la décision concernant la demande de permis de bâtir, une copie certifiée conforme dudit permis et de ses conditions ;
- b bis) mentionner si l'acheteur ou le maître de l'ouvrage subordonne ou non la convention à la condition suspensive de l'obtention d'un financement pour un montant minimum déterminé à des conditions à préciser ; cette condition suspensive ne peut s'appliquer plus de trois mois à dater de la conclusion de la convention ;
- c) contenir la description précise des parties privatives et des parties communes qui font l'objet de la convention ;
- d) comporter en annexe les plans précis et cahiers des charges détaillés des travaux sur lesquels porte la convention. Ces documents indiquent explicitement la manière dont et les matériaux avec lesquels ces travaux seront exécutés et, le cas échéant, les cas dans lesquels il peut être dérogé à ces spécifications. Ces plans et cahiers des charges doivent être signés par un architecte autorisé à exercer cette profession en Belgique et, lorsqu'il s'agit d'un appartement, accompagnés d'une copie de l'acte de base établi par acte authentique et du règlement de copropriété.
L'absence de ces annexes dans l'acte authentique peut être couverte par une déclaration du notaire, reprise dans cet acte et selon laquelle ces documents sont en possession des parties ;
- e) préciser le prix total de la maison ou de l'appartement ou, le cas échéant, le prix total de la transformation ou de l'agrandissement et les modalités de paiement ; mentionner que le prix peut être révisé. Ce prix englobe

tous les travaux nécessaires à l'habitabilité normale ;
 e bis) mentionner l'existence des aides publiques régionales du logement et joindre en annexe du contrat les conditions de bases y afférentes ;
 f) déterminer la date du début des travaux, le délai d'exécution ou de livraison et les dommages-intérêts pour retard d'exécution ou de livraison ; ces dommages-intérêts doivent correspondre au moins à un loyer normal du bien achevé auquel se rapporte le contrat ;
 g) indiquer le mode de réception ;
 h) contenir l'affirmation des parties qu'elles ont depuis quinze jours connaissance des données et documents mentionnés dans le présent article.

La convention mentionne en tout cas dans un alinéa distinct et en caractères différents et gras, que l'acquéreur ou le maître de l'ouvrage a le droit d'invoquer la nullité de la convention ou d'une clause contraire à la loi en cas de non-respect des dispositions des articles 7 et 12 ou des dispositions prises en vertu de ces articles, dont le texte doit être repris intégralement dans le contrat.

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

Article 12 :

« Lorsque le vendeur ou l'entrepreneur répond, relativement à la nature et à l'importance des travaux dont il est chargé, aux conditions de la loi du 20 mars 1991 organisant l'agrément des entrepreneurs, il est tenu de constituer un cautionnement dont le montant ainsi que les modalités de dépôt et de libération sont déterminés par le Roi.

Lorsque le vendeur ou l'entrepreneur ne répond pas aux conditions de la loi du 20 mars 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'article 27, 5° de la loi hypothécaire. »



onzième
et dernier
feuillet

Arrêté Royal du 21 octobre 1971 : dispositions prises en vertu des articles 7 et 12 de la loi BREYNE :

"Article 1^{er}. § 1^{er}. Les conventions visées à l'article 1^{er}, alinéa 1^{er}, de la loi du 9 juillet 1971 réglementant la construction d'habitations et la vente d'habitations à construire ou en voie de construction mentionnent, outre le prix total, la partie de ce prix qui correspond au coût du terrain.

Pour l'application du présent arrêté, est considéré comme prix du bâtiment :

a) dans les cas visés par l'article 1^{er}, alinéa 1^{er}, de la loi du 9 juillet 1971 : le prix total diminué du coût du terrain ;

b) dans les cas visés par l'article 1^{er}, alinéa 2, de cette loi : le prix total des travaux de transformation ou d'agrandissement.

Le prix du bâtiment est, jusqu'à 80 pour cent au plus, sujet à révision en raison des fluctuations des salaires et des charges sociales y afférentes, et en raison des fluctuations du prix des matériaux, matières ou produits utilisés ou mis en oeuvre dans la construction.

§ 2. Pour l'application de la révision visée au présent article, il est tenu compte des dernières fluctuations des salaires, charges sociales et prix des matériaux, matières et produits, enregistrées avant le commencement des travaux faisant l'objet de la demande de paiement partiel.

§ 3. La révision en raison des fluctuations des salaires et charges sociales ne peut porter au maximum que sur 50 pour cent du prix du bâtiment.

§ 4. Pour l'application du présent article, il faut entendre :

1° par fluctuations des salaires et charges sociales, les fluctuations basées sur le salaire horaire moyen formé par la moyenne des salaires des ouvriers qualifiés, spécialisés et manoeuvres, fixés par la Commission paritaire nationale de l'industrie de la construction pour la catégorie correspondant au lieu où est situé le chantier de l'entreprise. Les salaires sont majorés du pourcentage global des charges sociales et assurances, tel qu'il est admis par le Ministère des Communications et de l'Infrastructure.

2° par fluctuations des prix des matériaux, matières ou produits, les fluctuations basées sur l'indice mensuel calculé sur la base d'une consommation annuelle des

principaux matériaux et matières par l'industrie de la construction sur le marché intérieur. Cet indice est déterminé par la Commission de la mercuriale des matériaux de construction siégeant au Ministère des Affaires économiques.

§ 5. Le prix total, prévu dans le contrat, des travaux de transformation ou d'agrandissement visés à l'article 1er, alinéa 2, de la loi du 9 juillet 1971, doit s'élever à 80 pour cent au moins du prix de vente de l'immeuble dont la propriété est transférée et doit excéder 18.600 euros.

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

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

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

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

L'acheteur ou le maître de l'ouvrage est présumé agréer les travaux, provisoirement ou définitivement selon le cas, s'il a laissé sans suite la requête écrite du vendeur ou de l'entrepreneur d'effectuer la réception à une date déterminée et si, dans les quinze jours qui suivent la sommation que le vendeur ou l'entrepreneur lui en aura faite par exploit d'huissier, il a omis de comparaître, à la date fixée dans cet exploit, aux fins de réception. Cette disposition ne s'applique pas à la réception des parties communes d'un immeuble.

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

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



copropriétaire en défaut.

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

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

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

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

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

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

Article 4. La garantie d'achèvement visée à l'article 12, alinéa 2, de la même loi, est donnée par voie de caution

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

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

Dans les trente jours de la conclusion du contrat d'entreprise, l'entrepreneur délivre au maître de l'ouvrage une attestation de la caution.

Lorsque le contrat d'entreprise est conclu sous une condition suspensive, le délai de trente jours court à partir du jour où l'entrepreneur a connaissance de la réalisation de cette condition.

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

Les parties déclarent que les documents exigés par la loi sont en leur possession depuis plus de 15 jours et que les prescriptions des articles 7 et 12 de la loi du 9 juillet 1971 ainsi que de son arrêté d'exécution du 21 octobre 1971 ont été respectées.



2. Début des travaux et délai d'exécution

Les travaux ont débuté le **23 avril 2018**. Le bâtiment sera en état d'habitabilité dans les **trois cents (300) jours ouvrables** qui suivent la date de commencement des travaux. Doivent être considérés comme jours « non ouvrables », les week-ends, jours fériés légaux et les vacances annuelles, les jours compensatoires conventionnels du bâtiment, les jours où la température est inférieure à zéro degré centigrade, ceux où les précipitations durent plus de quatre heures et ceux où le vent est supérieur à seize virgule six mètres seconde.

Ces jours d'intempéries sont déterminés sur base des données fournies par l'Institut Royal Météorologique Belge et suivant le journal des travaux.

Tout événement constituant un obstacle insurmontable à l'exécution normale des obligations du vendeur ou le contraignant à suspendre temporairement ou définitivement ses travaux est considéré comme cas de force majeure. 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.

3. Indemnité de retard

En cas de retard d'exécution ou de livraison imputable à la société anonyme Entreprises JAZY, celle-ci payera à l'acquéreur à titre d'indemnité forfaitaire et par jour de retard, la somme de quarante euros (40 EUR), montant comprenant le loyer normal du bien objet des présentes, que l'acquéreur pouvait escompter de la location dudit bien et autres préjudices subis.

Cette indemnité est due à partir du jour de la mise en demeure adressée, par lettre recommandée à la poste ou par exploit d'huissier de justice, à la société anonyme Entreprises JAZY.

4. Réception des constructions

a) Réception provisoire

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

Le promoteur demande cette réception provisoire par écrit en invitant, par lettre recommandée à la poste et/ou fax et/ou e-mail, l'acquéreur d'y procéder dans un délai de quinze jours calendrier suivant la date d'envoi de cette demande. Les travaux sont présumés être en état de réception provisoire, jusqu'à preuve du contraire, à la date d'achèvement qu'a indiquée le promoteur dans la demande de réception.

La réception provisoire emporte l'agrément de l'acquéreur sur les travaux qui lui sont délivrés et exclut tout recours de sa part pour les vices apparents.

La date de la réception provisoire des parties privatives, objet des présentes, constitue le point de départ de la garantie décennale.

La réception provisoire du bien vendu sera effectuée

contradictoirement entre l'acquéreur et le promoteur, en présence de l'architecte. Il est loisible à l'acquéreur de se faire assister par une personne extérieure de son choix. Seul un acte écrit et contradictoire des parties fera la preuve de la réception provisoire de l'ouvrage. La dernière tranche des paiements est intégralement due par l'acquéreur au promoteur et est exigible à la date de réception provisoire.

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

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

Le refus éventuel de l'acquéreur de procéder à la réception provisoire devra être notifié, avec ses motifs, par lettre recommandée à la poste et adressée au promoteur avant l'expiration du délai de quinze jours calendrier suivant l'envoi par ce dernier de la demande de réception. Le refus éventuel de l'acquéreur d'accepter la réception provisoire devra être notifié, avec ses motifs, par lettre recommandée à la poste et adressée au promoteur dans les huit (8) jours calendrier qui suivent la date de la réception provisoire.

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

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

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

Est considéré comme utilisant le bien, l'acquéreur qui fait exécuter des travaux (notamment décoratifs) dans les



parties privatives par des corps de métiers 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 lettre recommandée ou par exploit d'huissier et l'acquéreur sera présumé accepter la réception provisoire, sans remarque, si dans les quinze jours calendrier qui suivent cette sommation, il omet de comparaître à la date fixée dans cet exploit, aux fins de réception.

b) Réception définitive

La réception définitive aura lieu au plus tôt un an après la date de la réception provisoire.

Le promoteur demande cette réception par écrit en invitant, par lettre recommandée à la poste et/ou fax et/ou e-mail, l'acquéreur d'y procéder dans un délai de quinze jours calendrier suivant la date d'envoi de cette demande.

La réception définitive du bien vendu sera effectuée contradictoirement entre l'acquéreur et le promoteur, en présence de l'architecte. Seul un acte écrit et contradictoire du vendeur et de l'acquéreur fera la preuve de la réception définitive de l'ouvrage.

Le refus éventuel de l'acquéreur de procéder à la réception définitive devra être notifié, avec ses motifs, par lettre recommandée à la poste et adressée au promoteur avant l'expiration du délai de quinze jours calendrier suivant l'envoi par ce dernier de la demande de réception. Le refus éventuel de l'acquéreur d'accepter la réception définitive devra être notifié, avec ses motifs, par lettre recommandée à la poste et adressée au promoteur dans les huit jours calendrier qui suivent la date de la réception définitive.

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

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

le coût éventuel des travaux de réfection.

Les frais d'une telle procédure seront supportés par la partie succombante.

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 sommerá par exploit d'huissier et l'acquéreur sera présumé accepter la réception définitive, si dans les quinze jours calendrier qui suivent cette sommation, il omet de comparaître à la date fixée dans cet exploit, aux fins de réception.

5. Garanties et responsabilité du vendeur

Le vendeur des quotités terrain - GREZ INVEST SA - est expressément exonéré de toute responsabilité quelconque ayant trait aux constructions.

Le promoteur - Entreprises JAZY SA - est responsable dans la mesure précisée ci-après, au même titre que l'architecte et les entrepreneurs, des vices dont ceux-ci répondent après réception, en vertu des articles 1792 et 2270 du Code Civil.

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

La réception provisoire emportant agréation des travaux, constitue le point de départ de la garantie décennale et de la garantie des vices cachés.

La garantie décennale due par le promoteur telle que régie par les articles 1792 et 2270 du Code civil porte sur les vices apparents ou cachés mettant en cause la solidité ou la stabilité de l'immeuble ou d'une partie importante de celui-ci. Le délai de **dix (10) ans** qui prend court à la réception provisoire est de droit un délai préfix.

La garantie fournie pour les vices cachés est, à défaut d'autres stipulations contractuelles plus courtes ou plus longues, d'une durée de deux années à dater de la réception provisoire. Il est convenu que ce délai de **deux (2) années** - ou tout autre autrement spécialement stipulé - constitue le délai dans lequel le recours doit être introduit à peine de forclusion.

La garantie fournie par le promoteur ne porte pas sur les décors mis en place par l'acquéreur après la réception provisoire des travaux.



Ne sont par contre pas considérés comme vices cachés pouvant donner lieu à intervention dans le cadre d'une garantie, notamment :

- les fissures de retrait
- les joints souples.

Les Entreprises JAZY attirent particulièrement l'attention de chaque propriétaire sur leurs obligations de respecter les recommandations contenues dans le Guide d'Entretien du Bâtiment du CSTC sous peine d'exclusion de la garantie.

Une copie de celui-ci sera remise à chaque acquéreur par les Entreprises JAZY SA le jour de la signature du procès-verbal de réception provisoire.

6. Exécution et suppression des travaux.

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

Pour être valables, les communications entre l'acquéreur et la société anonyme Entreprises JAZY relatives à l'exécution de ces travaux devront être faites par écrit. Le promoteur peut toutefois apporter la preuve des modifications éventuellement ordonnées par l'acquéreur, par toutes autres voies de droit.

Si l'acquéreur désire supprimer certains travaux de l'entreprise afin de les exécuter par ses soins, ceux-ci ne pourront être exécutés qu'après la réception provisoire des parties privatives. L'exécution de ces travaux devra se réaliser dans le respect des règles de l'art et dans le respect des conditions imposées par les différents intervenants (architecte, ingénieur acoustique, thermicien, ...).

7. Troubles de voisinage

L'acquéreur assume l'entière responsabilité vis-à-vis des tiers et spécialement des voisins, des dommages qui sont l'inévitable corollaire de l'exécution des travaux, si aucune faute ne peut être reprochée au vendeur.

8. Garantie d'achèvement

Le constructeur, la société anonyme Entreprises JAZY,

déclare ne pas répondre relativement à la nature et à l'importance des travaux dont il est chargé, aux conditions légales en matière d'agrément des entrepreneurs.

La société BNP PARIBAS FORTIS S.A. est un établissement de crédit au sens de la loi du 22 mars 1993 relative au statut et au contrôle des établissements de crédit, s'engage en tant que caution solidaire du promoteur envers l'acquéreur, à payer les sommes nécessaires à l'achèvement du bâtiment. **Ladite attestation sera jointe aux présentes mais ne sera pas transcrite.**

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

CODE DU LOGEMENT ET AUTRES REGLEMENTATIONS

1. Code du logement

Les parties déclarent que leur attention a été attirée sur les dispositions du Code wallon du logement et en particulier :

- sur l'obligation d'équiper le bien vendu de détecteurs de fumée en parfait état de fonctionnement et certifiés par BOSEC (un par étage au moins, deux par étage présentant une superficie utile supérieure à 80 m², en priorité dans les halls d'entrée, de nuit ou corridors) ; ces détecteurs ne seront toutefois pas placés par le vendeur.
- sur l'exigence d'un permis de location pour certaines catégories de logements;
- ainsi que sur les sanctions applicables, en cas de manquement à ces dispositions, et notamment de la faculté concédée à l'autorité d'ordonner des mesures conservatoires ou l'exécution de travaux ou de déclarer l'interdiction d'accès ou l'inhabitabilité du logement concerné.

2. Chantiers temporaires ou mobiles

Après avoir été interrogée par le notaire HOUET, soussigné, sur l'existence d'un dossier d'intervention ultérieure conformément à l'Arrêté Royal du 25 janvier 2001, concernant les chantiers temporaires ou mobiles, le vendeur a déclaré qu'un dossier d'intervention ultérieure sera remis à l'acquéreur, au plus tard à la réception définitive.



En cas d'inexécution de cette obligation, l'acquéreur est autorisé à faire constituer ce dossier aux frais du vendeur.

3. Certificat de performance énergétique

Le vendeur déclare que le bien vendu est actuellement en cours de construction. De ce fait, aucun certificat de performance énergétique n'a pu encore être établi.

Il déclare qu'il se conformera à l'ensemble des exigences de forme et de fond en matière de performance énergétique des bâtiments. Le certificat de performance énergétique sera joint au dossier d'intervention ultérieure dont question ci-avant.

4. Installation électrique

Les parties déclarent avoir été informées de l'Arrêté Royal du 25 juin 2008 modifiant l'article 276 bis du Règlement général sur les installations électriques du 10 mars 1981.

Le vendeur déclare que le bien vendu est en cours de construction. La réception provisoire du bien vendu n'ayant pas encore eu lieu à ce jour, le vendeur s'engage à remettre à l'acquéreur, au plus tard lors de la remise du dossier d'intervention ultérieure, le certificat de conformité.

L'attention de l'acquéreur est attirée sur le fait que, conformément à l'article 271 du Règlement général, l'installation devra faire l'objet d'un nouveau contrôle par un organisme agréé, dans les 25 ans à dater de la dernière visite de contrôle ou du certificat de conformité, ainsi qu'en cas de modification/extension importante de celle-ci.

5. Aléa d'inondation

Le vendeur déclare, qu'à sa connaissance, le bien ne se trouve pas en zone inondable à risque, telle que définie par la loi du 4 avril 2014 relative aux assurances. L'acquéreur est informé du fait qu'il peut consulter la cartographie des zones inondables sur le site <http://geoapps.wallonie.be/inondations>.

6. Point de contact fédéral Informations Câbles et Conduites (CCIC)

Le(s) notaire(s) soussigné(s) attire(nt) l'attention de la partie acquéreuse sur la nécessité de vérifier sur le site

internet du CICC (<https://www.klim-cicc.be>) la présence de toutes conduites et canalisations souterraines dans le bien vendu, notamment en cas de travaux qui seraient réalisés sur ledit bien.

7. Aides publiques régionales

A/ Le vendeur a remis antérieurement aux présentes à l'acquéreur, qui le reconnaît, un ensemble de documents émanant de la Région Wallonne déterminant les diverses primes possibles.

A ce propos, l'acquéreur déclare que le vendeur l'a mis au courant des « Interventions de la Région Wallonne en faveur du logement » (site internet <http://energie.wallonie.be/xml>).

B/ Après que le Notaire soussigné ait attiré l'attention du vendeur sur le mode de calcul du montant à rembourser par le bénéficiaire en cas de non-respect des conditions d'octroi d'une aide aux personnes physiques pour les six primes suivantes, prévues au Code wallon du Logement : 1) réhabilitation 2) achat 3) construction 4) démolition 5) restructuration 6) création d'un logement conventionné, le vendeur a déclaré ne pas avoir bénéficié de telles primes.

PRIX - MODES DE PAIEMENTS





	tranche	cumul
Fondations	15%	15%
Pose de la date du haut du rez-de-chaussée	10%	25%
Pose des maçonneries gros-oeuvre à l'étage	5%	30%*
Pose de la brique de parement	10%	40%
Mise sous toit	10%	50%
Pose des châssis extérieurs	10%	60%
Cloisonnement intérieur	5%	65%
Pose des câbles électriques et tubage du chauffage et conduites sanitaires	5%	70%
Exécution du plafonnage	5%	75%
Achèvement de la chape	5%	80%
Pose du revêtement du sol (carrelage), des faïences	5%	85%
Pose des appareillages électriques, sanitaires et chauffages	5%	90%
Placement des portes intérieuresa	5%	95%
Réception provisoire et avant remise des clés	5%	100%
Total : cent pour cent de la quotité construction	100%	100%

[* = payé ce jour]

2. Pénalités

A défaut par l'acquéreur d'honorer les tranches de paiement décrites ci-dessus (+ TVA) dans les quinze jours de la demande de paiement, la société anonyme Entreprises JAZY se réserve le droit, sur simple avis adressé à l'acquéreur par lettre recommandée, d'arrêter les travaux dans les parties privatives concernées et de prendre

toutes mesures conservatoires utiles aux frais de l'acquéreur et sans préjudice à tous droits ainsi qu'à toutes actions.

Toute facture, payable au siège de la société anonyme Entreprises JAZY, exigible et dont le montant n'est pas réglé à l'échéance produira de plein droit et sans mise en demeure des intérêts au taux annuel de dix pourcents (10 %) depuis le jour de l'échéance jusqu'au jour du paiement. Elle prolongera également le délai contractuel du nombre de jours de retard de paiement.

En outre, la société anonyme Entreprises JAZY aura le droit, après un commandement resté infructueux durant trente jours, soit de demander la résolution du contrat avec dommages et intérêts, soit de poursuivre la vente des biens conformément aux dispositions du Code judiciaire; après envoi d'une lettre recommandée restée infructueuse durant quinze jours, la partie venderesse pourra en outre prendre inscription sur les biens conformément à l'article 36 de la loi hypothécaire et aux frais de l'acquéreur.

Si l'ouvrage est la propriété indivise de plusieurs personnes, celles-ci seront tenues d'une manière solidaire et indivisible relativement aux sommes dues en vertu du présent acte.

Il est expressément entendu que la société anonyme Entreprises JAZY pourra s'opposer à toute prise de possession, avant :

- 1) la réception provisoire du bien vendu,
- 2) la signature du procès-verbal de réception,
- 3) le paiement intégral du solde du prix de vente, charges et accessoires compris,
- 4) l'autorisation écrite de débloquer la garantie d'achèvement.

3. Frais

Tous les frais, droits et honoraires sous réserve des frais de délivrance sont à charge de l'acquéreur qui payera en outre sa quote-part dans les frais de l'acte de dépôt de PCA, soit six cents euros (600 €) hors TVA, ainsi que les frais de géomètre de sept cent vingt euros (720 EUR) hors TVA, dont quittance.

4. Interdiction d'aliéner et d'hypothéquer

L'acquéreur ne pourra affecter le bien objet des présentes en garantie au profit d'un créancier hypothécaire de son

choix, de manière à financer en tout ou en partie la présente acquisition, qu'à la condition d'en obtenir l'autorisation préalable du vendeur.

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

1) l'inscription hypothécaire prise sur le bien vendu n'excédera pas, en principal (hors accessoires), cent pour cent du prix total toutes taxes comprises (terrain plus quote-part des travaux d'infrastructure plus valeur des constructions plus TVA plus droits enregistrement et honoraires de notaire) convenu dans la présente convention;

2) l'acte de prêt/crédit (ou un accord séparé) contiendra délégation irrévocable du montant du prêt/crédit au profit du vendeur, payable au fur et à mesure que les fonds deviendront disponibles suivant le programme arrêté entre l'emprunteur et la société créancière, ce programme devant être conciliable avec le programme contractuel des paiements dont question ci-avant.

Chaque paiement ne pourra cependant se faire qu'avec l'accord écrit de l'acquéreur-emprunteur, étant donné que l'éventuelle société prêteuse ne sera pas juge de la bonne exécution des conventions intervenues entre le vendeur et l'acquéreur et de l'opportunité des paiements à effectuer. Pour toute inscription hypothécaire dérogeant à la double condition susmentionnée, l'accord exprès et préalable du vendeur est requis.

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

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

5. Mandat

La partie acquéreur déclare aux présentes constituer pour mandataires spéciaux, avec pouvoir d'agir séparément et faculté de substitution :

1. Madame Delphine GOFFIN,
2. Madame Sophie Carine THUNIS,



3. Madame Nadia VAN VRACEM,

4. Madame Claire de MORTIER

1 à 4 étant tous des collaborateurs du Notaire HOUET, lesquels font tous élection de domicile en son étude sise à Wavre, chaussée de Louvain, 152 ;

5. la société anonyme « ENTREPRISES JAZY », prénommée,

A qui la partie acquéreur donne pouvoir :

a) d'hypothéquer au profit du vendeur à charge de l'acquéreur, pour sûreté du prix ou de son solde en principal, de trois années d'intérêts dont la loi conserve le rang, au taux de douze pour cent, et de trente pour cent du solde restant dû (avec minimum de deux mille cinq cents euros (2.500 EUR)) pour sûreté du paiement de la TVA et du remboursement de tous frais de poursuite et d'exécution ou autres débours non privilégiés par la loi, le bien présentement acquis.

La constitution d'hypothèque se fera à première demande du vendeur sur simple notification par lui des sommes dues, sans qu'il doive apporter d'autre justification. Les inscriptions hypothécaires éventuellement prises seront radiées aux frais de l'acquéreur après paiement intégral du prix total de vente et de tous les intérêts, indemnités et accessoires.

b) aux effets ci-dessus, passer et signer tous actes et pièces, élire domicile et en général faire le nécessaire, après notification faite à la partie acquéreur ce dont il ne doit pas être justifié auprès de l'Administration Générale de la Documentation patrimoniale.

DÉCLARATIONS FISCALES

1. Lecture de l'article 203 du Code des droits d'enregistrement

Lecture a été donnée par le notaire instrumentant aux parties des dispositions contenues au premier alinéa de l'article 203 du Code des Droits d'Enregistrement, d'Hypothèque et de Greffe conçu comme suit :

« En cas de dissimulation au sujet du prix et des charges ou de la valeur conventionnelle, il est dû individuellement par chacune des parties contractantes une amende égale au droit éludé. Celui-ci est dû indivisiblement par toutes les parties. »

2. Déclaration TVA

Après avoir été informée des articles 62 § 2 et 73 du Code de la Taxe sur la Valeur Ajoutée, la partie venderesse nous a déclaré être assujettie à la Taxe sur la Valeur Ajoutée, savoir :

- la société anonyme ENTREPRISES JAZY sous le numéro 418.575.487;
- la société anonyme GREZ INVEST sous le numéro 884.729.575.

3. Vente sous régime TVA

En vue de faire bénéficier la présente vente de l'exemption du droit proportionnel d'enregistrement sur la valeur des constructions, telle que cette exemption est prévue par l'article 159, 8° du Code des droits d'enregistrement, le constructeur déclare :

- a) qu'il est tenu de déposer ses déclarations périodiques en matière de Taxe sur la Valeur Ajoutée au bureau de contrôle de Schaerbeek où il est inscrit sous le numéro 418.575.487 ;
- b) que le bien n'est pas encore été occupé ;
- c) qu'il vend les constructions sous le couvert de la taxe sur la valeur ajoutée et que l'acquéreur a expressément été mis au courant de ce fait.
- d) que le prix de vente du terrain est de quatre-vingt mille euros (80.000 EUR).

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

4. Restitution des droits d'enregistrement

Le vendeur déclare avoir été parfaitement informé par le notaire des dispositions de l'article 212 du Code des droits d'enregistrement qui permet la restitution de soixante pour cent (60%) des droits perçus lors de l'achat, en cas de revente de l'immeuble acquis dans les deux ans de la date de l'acte authentique d'acquisition.

5. Abattement

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



L'(es) acquéreur(s) déclare(nt) ne pas remplir les conditions pour pouvoir bénéficier dudit abattement parce que l'acquéreur/au moins un des acquéreurs est seul plein propriétaire de la totalité d'un autre immeuble destiné en tout ou en partie à l'habitation.

6. Réduction des droits d'enregistrement

a) L'acquéreur sub 1°, expressément interpellé à ce sujet, déclare ne pouvoir bénéficier actuellement d'aucune réduction des droits d'enregistrement.

b) L'acquéreur sub 2° déclare, en vue d'obtenir, le cas échéant, la réduction des droits d'enregistrement par restitution, telle que prévue à l'article 57 du code des droits d'enregistrement :

1° que ni lui, ni son conjoint, ni son cohabitant légal ne possèdent la totalité ou une part indivise d'un droit réel sur un ou plusieurs immeubles dont le revenu cadastral, pour la totalité ou pour la part indivise, forme, avec celui de l'immeuble acquis, un total supérieur au maximum fixé en vertu de l'article 53bis, abstraction faite - des immeubles possédés seulement en nue-proprieté par lui ou son conjoint ou cohabitant légal et acquis dans la succession de leurs ascendants,

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

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

2° que ni lui, ni son conjoint, ni son cohabitant légal ne possèdent la totalité ou une part indivise d'un droit réel sur un autre immeuble affecté totalement ou partiellement à l'habitation, situé en Belgique ou à l'étranger, abstraction faite

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

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

- des immeubles que l'acquéreur ou son conjoint ou cohabitant légal n'occupe pas personnellement en raison d'entraves légales ou contractuelles qui rendent impossible l'occupation de l'immeuble par cette personne

elle-même à la date de l'acte authentique.

3° que lui ou, le cas échéant, son conjoint ou cohabitant légal, sera inscrit au registre de la population ou au registre des étrangers à l'adresse du bien acquis pendant une durée ininterrompue de trois ans au moins, et ce dans les trois ans à compter de ce jour.

4° que l'acquisition ne donne pas lieu à l'octroi d'un crédit « social » tel que prévu à l'article 53, alinéa 4, 1° dudit code et que l'immeuble acquis est situé au premier juillet de l'année précédant celle de la convention de vente de l'immeuble acquis, en **zone de pression immobilière** visée respectivement à l'article 1^{er}, 13° et à l'article 1^{er}, 12°, de l'arrêté du Gouvernement wallon du 25 février 1999 concernant les prêts hypothécaires et l'aide locative du Fonds du Logement des Familles nombreuses de Wallonie ;

5° que la convention de vente est datée de ce jour.

L'acquéreur sollicitera donc la réduction éventuelle des droits d'enregistrement payés sur le terrain, sur présentation d'un extrait cadastral le permettant.

6° que l'immeuble en cause n'a pas fait l'objet d'une autre vente visée par l'article 53ter ou par l'article 57bis, intervenue entre les mêmes parties dans les douze mois précédant les présentes qui aurait été annulée, rescindée, résolue, révoquée ou résiliée par convention.

7. Taxation des plus-values

Le vendeur reconnaît que le notaire instrumentant a attiré son attention sur les dispositions légales relatives aux plus-values réalisées lors de la transmission d'un immeuble.

8. Droit d'écriture

Le droit s'élève à cinquante euros (50,00 €), payé sur déclaration du Notaire Bernard HOUET, soussigné.

MENTIONS FINALES

1. Dispense d'inscription d'office

Le vendeur dispense expressément l'Administration Générale de la Documentation patrimoniale de prendre inscription d'office lors de la transcription d'une expédition du présent acte.



2. Election de domicile

Pour l'exécution des présentes, les comparants font élection de domicile en leur demeure et/ou siège social susindiqués.

3. Certificat d'état civil

Le notaire instrumentant certifie l'exactitude des noms, prénoms, lieux et dates de naissance et domiciles des comparants personnes physiques et la comparution des comparants personnes morales, au vu de pièces officielles prescrites par la loi.

4. Loi organique - Article 9 §1 alinéas 2 et 3

Les parties affirment que le(s) notaire les a(ont) éclairées de manière adéquate au sujet des droits, obligations et charges découlant du présent acte, et qu'il(s) leur a (ont) donné un conseil de manière impartiale. Elles déclarent trouver équilibrés le présent acte ainsi que tous les droits et obligations qui s'y rapportent et déclarent les accepter expressément.

Les parties déclarent avoir été parfaitement informées par le(s) notaire(s) qu'en cas d'existence d'intérêts contradictoires ou d'engagements disproportionnés, il est loisible à chacune d'elles de désigner un autre notaire ou de se faire assister par un conseil.

5. Déclarations finales

Chaque comparant déclare individuellement :

- que son état civil/sa comparution est conforme à ce qui est précisé ci-avant;
- qu'il n'a fait aucune déclaration de cohabitation légale, au sens de l'article 1476 du Code Civil, à laquelle il n'ait été valablement mis fin;
- qu'il n'a à ce jour déposé aucune requête en règlement collectif de dettes (Loi du cinq juillet mil neuf cent nonante huit);
- qu'il n'est pourvu ni d'un administrateur provisoire, le cas échéant désigné par le Tribunal de l'entreprise, ni d'un conseil judiciaire;
- qu'il n'a pas déposé de requête en continuité d'entreprise ;
- 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

tout ou partie de l'administration de ses biens.
La partie venderesse déclare qu'elle n'a concédé sur le bien aucun droit de préférence, de préemption ou de réméré, mais bien un mandat hypothécaire.

DONT ACTE

Fait et passé à Wavre, en l'étude, date que dessus.
Les comparants déclarent avoir pris connaissance du projet du présent acte dans un délai qui leur a suffi pour l'examiner utilement.
Et après lecture commentée, intégrale en ce qui concerne les passages visés à cet égard par la Loi, et partielle en ce qui concerne les autres dispositions, les comparants, présents ou représentés comme dit est, ont signé avec Nous, Notaire(s).

SUIVENT LES SIGNATURES.



PROCES - VERBAL DE MESURAGE

L'an deux mille-dix-huit, le onze janvier.

Je soussigné, Philippe LEDOUX,
Dont les bureaux sont situés 2/103 rue Fond Cattelain à 1435 Mont-Saint-Guibert,
Tél:010/65.52.75, Fax: 010/65.03.06, ledoux@expertgeometre.be

Géomètre-Expert assermenté par le Tribunal de Première Instance de Nivelles, inscrit au tableau tenu par le Conseil fédéral des géomètres-experts sous le n° 040626
Gérant de la SPRL LEDOUX PHILIPPE dont le siège social est situé 45A, rue Blanmont à 1435 Mont-St-Guibert,

déclare avoir procédé au mesurage, à la délimitation et au bornage d'une partie de parcelle de terrain sise sous la

**Commune de Grez-Doiceau
1° DIVISION - 25037**

à front de la rue du Wisconsin,


cadastrée ou l'ayant été sous la Section G, partie du n° 272f.

Laquelle partie de parcelle de terrain figurée sous teinte jaune au plan ci-contre, avec ses tenants et aboutissants, j'ai trouvé contenir en superficie:

5 a 83 ca

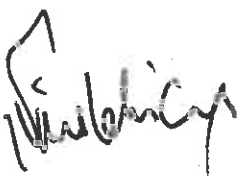
CINQ ARES QUATRE-VINGT-TROIS CENTIARES

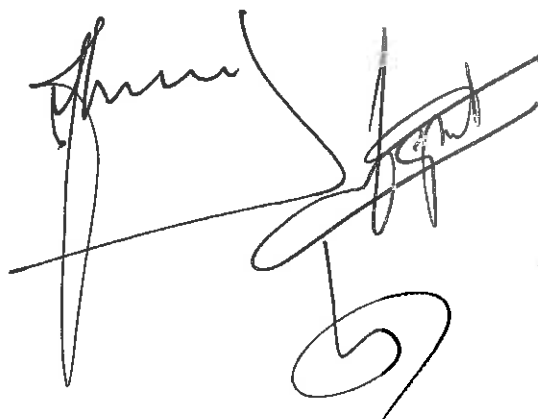
En foi de quoi, j'ai dressé le présent procès-verbal de mesurage, à la date que dessus, pour valoir ce que de droit.

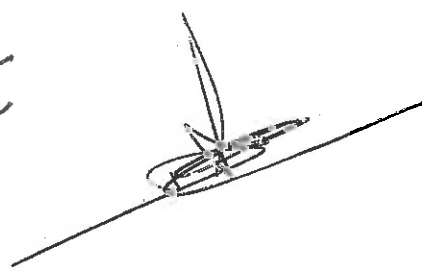

Philippe LEDOUX
GEOMETRE Expert
N° au Tableau du Conseil
Fédéral: GEO 040626

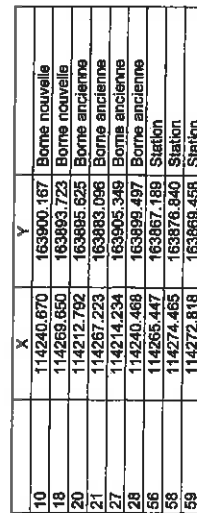
N.B. Les mentions cadastrales ainsi que les tenants et aboutissants sont donnés à titre indicatif.

Toute contestation relative au placement des bornes délimitant la parcelle doit être signalée au géomètre dans les quinze jours de la passation de l'acte de transfert de propriété.











**BNP PARIBAS
FORTIS**

Annuir

CS Bank Guarantees Liège - 4BA2M
PL. Xavier Neujean 8/10
4000 Liège, Belgique
Contact: Renaud Grevesse
Tel : +3242204383
Fax : +3225652085
Mail: credit.bankguarantees.cb.south@bnpparibasfortis.com

GARANTIE N° 81901-50156-67

Garantie d'achèvement délivrée conformément à l'article 4 de l'arrêté royal du 21 octobre 1971 (modifié par l'arrêté royal du 21 septembre 1993) portant exécution de la loi du 9 juillet 1971 réglementant la construction d'habitations et la vente d'habitations à construire ou en voie de construction (modifiée par la loi du 3 mai 1993).

Nom de l'/des acquéreur(s):

- Monsieur WINDELINCX YVES - Rue du Résidal 59, 1390 GREZ-DOICEAU
- Madame HECQUET CHANTAL - Rue du Résidal 59, 1390 GREZ-DOICEAU
- Monsieur WINDELINCX LAURENT - Avenue Albert 1er 232, 1332 RIXENSART

ci-après dénommé « l'acquéreur ».

Par la présente, BNP Paribas Fortis SA – Montagne du Parc 3, B-1000 Bruxelles - RPM Bruxelles - TVA BE0403.199.702, agissant par son service CS Bank Guarantees Liège - 4BA2M, PL. Xavier Neujean 8/10, 4000 Liège, s'engage en tant que caution solidaire de la **SA ENTREPRISES JAZY, Bd Lambermont 310, 1030 BRUXELLES**, en faveur de l'acquéreur mentionné ci-dessus à payer les sommes nécessaires à l'achèvement d'une maison située à 1309 GREZ DOICEAU, Rue du Wisconsin 4, une maison d'habitation désignée LOT 1BIS y compris des accessoires et mentionnés dans l'acte de vente.

au cas où la **SA ENTREPRISES JAZY** n'exécute pas envers l'acquéreur ses obligations résultant de l'acte de vente qui sera passé devant le notaire BERNARD HOUET, 1300 WAVRE.

En cas de cession du bien immeuble mentionné ci-dessus, intervenant avant la réception provisoire des travaux, ce cautionnement peut être transféré par le vendeur – bénéficiaire du cautionnement en question en faveur de l'acheteur, à condition qu'il n'ait pas encore été fait appel au cautionnement.

Le transfert du cautionnement doit être signifié à la Banque par l'acheteur par lettre recommandée à laquelle sera joint l'accord écrit du vendeur sur ce transfert, dans les trois mois qui suivent l'acte notarié de transfert de propriété. La signature du vendeur doit être authentifiée par le notaire.

Pour autant que ces conditions soient remplies et qu'entretemps le vendeur n'ait pas fait appel au cautionnement, alors seul le « nouvel » acheteur peut faire appel au cautionnement sous les conditions qui y sont mentionnées et un paiement éventuel de la banque du chef du cautionnement ne pourra être effectué qu'à son bénéfice.

Tout autre transfert du cautionnement, sous quelque forme que ce soit, n'est pas admis, et est inopposable à la banque, tant dans le chef du vendeur que dans le chef de l'acheteur.

BNP Paribas Fortis SA - Montagne du Parc 3, B-1000 Bruxelles
RPM Bruxelles - TVA BE0403.199.702 - Intermédiaire agréé sous le n° FSMA 25.879A



Ce cautionnement, qui est conféré conformément à l'article 4 de l'Arrêté Royal du 21 octobre 1971, modifié par l'Arrêté Royal du 21 septembre 1993 portant exécution de la loi du 9 juillet 1971 (modifiée par la loi du 3 mai 1993) réglementant la construction d'habitations et la vente d'habitations à construire ou en voie de construction, prend fin à la réception provisoire des travaux.

Fait à Liège, le 15 janvier 2019.

Béatrice Liebens
Desk Manager Bank Guarantees

Raoul Carême
Head of Bank Guarantees & Real Estate

Architecte Alexandre SAMUEL sprl
Société Civile d'Architecture

Avenue Franklin Roosevelt 132
1050 BRUXELLES

TVA : BE 0825.733.185

Entreprises JAZY s.a.

Boulevard Lambert 310
1030 Bruxelles

BE 0418.575.487

Bruxelles, le 14 janvier 2019.

ATTESTATION D'AVANCEMENT DES TRAVAUX

Concerne : LOTISSEMENT DU CENTRY - LOT 1bis

Je sous-signé, Alexandre SAMUEL, architecte chargé du suivi des travaux du dossier sous rubrique, atteste qu'en date de ce jour, l'état d'avancement des travaux est :

GROS-ŒUVRE : réalisation des maçonneries portantes de l'étage en cours.

Certifié sincère et véritable, établi à Bruxelles, pour qui de droit.

Pour Architecte Alexandre SAMUEL sprl,
Société Civile d'Architecture



Alexandre SAMUEL, Gérant.



Architecte Alexandre SAMUEL sprl

TVA BE0825.733.185

TEL. 0032 (0)477 17 22 42

Avenue Franklin Roosevelt 132 - 1050 BRUXELLES

www.alexandresamuel.com

KBC 735-0259390-97

EMAIL. as@alexandresamuel.com

eRegistration - Formalité d'enregistrement

Mention d'enregistrement

Acte du notaire Bernard Houet à Wavre le 05/02/2019,
répertoire 18967

Rôle(s): 43 Renvoi(s): 0

Enregistré au bureau d'enregistrement BUREAU SÉCURITÉ JURIDIQUE OTTIGNIES-LOUVAIN-
LA-NEUVE le dix-huit février deux mille dix-neuf (18-02-2019)

Référence ACP (5) Volume 0 Folio 0 Case 1986

Droits perçus: dix mille cent nonante-neuf euros soixante-cinq eurocents (€ 10199,65)

Référence STIPAD:

Le receveur

Imprimé par iNot

eRegistration - Formalité d'hypothèque

Mention d'hypothèque

Acte du notaire Bernard Houet à Wavre le 05/02/2019, répertoire 18967

Transcrit au bureau Sécurité juridique OTTIGNIES-LOUVAIN-LA-NEUVE Le dix-huit février deux
mille dix-neuf (18-02-2019)

Réf. : 47-T-18/02/2019-01294

Montant: deux cent trente euros (€ 230,00)

Total

€ 230,00

Rétribution forfaitaire transcription

€ 230,00

--- ---

Le conservateur des hypothèques

Imprimé par iNot



POUR EXPEDITION CONFORME