

OFFRE D'ACHAT FERME ET IRRÉVOCABLE

Le(s) soussigné(e)(s)

Madame, Monsieur :

Résidant à

S'engagent par la présente, dans des proportions et selon des modalités qui seront déterminées et fixées entre eux au plus tard avant la signature de l'acte authentique, pour la durée et aux conditions et modalités ci-après stipulées, à acquérir le(s) bien(s) suivant(s) :

Dans l'immeuble à appartements multiples dénommé Résidence « LIBELLULA » rue Jacqueline Harpman 2-4-6 et avenue des Casernes n° 33, érigé sur une partie des parcelles prédécrites issues des dites divisions, sis 2-4-6 rue Jacqueline Harpman projetée et 33 avenue des Casernes, doté de parties communes générales et de parties communes particulières à la sous-copropriété « LIBELLULA », telles que ces parties privatives et communes seront spécifiées dans l'Acte de base particulier « LIBELLULA » ;

Dans le Bloc

L'appartement n°..... situé au étage, comprenant chambres ou studio et d'une surface de m²

Dans l'ensemble immobilier sis avenue des Casernes 31, comprenant au rez-de-chaussée et aux étages supérieurs le lot privatif Bâtiment Administratif ainsi que, aux sous-sols, une sous-copropriété dénommée « SOUS-SOLS » dotée de parties communes générales et de parties communes particulières à la sous-copropriété « SOUS-SOLS », composée sur trois étages en sous-sol d'un ensemble de lots privatifs d'emplacements de parkings destinés, pour partie, à être vendus aux propriétaires d'entités privatives dans la sous copropriété « LIBELLULA » et pour partie, de parkings et autres espaces privatifs, destinés à l'administration communale et services apparentés ou autorisés par la commune, ainsi qu'à destination d'un usage public, avec toutes installations, équipements et aménagements de nature mobilière ou immobilière, telles que ces parties privatives et communes seront spécifiées dans l'Acte de base particulier « SOUS-SOLS » :

L'emplacement de parking numéro sis au sous-sol,

Tel que ce(s) bien(s) seront décrits dans les statuts de copropriété dont le vendeur remettra à l'acquéreur un projet dans le mois des présentes.

Ci-après « le Bien »,

En cas d'acceptation de l'offre, la vente sera placée sous le régime de la taxe sur la valeur ajoutée, au taux légal en vigueur au jour de la vente (actuellement 21%) en ce qui concerne les constructions et les quotités de terrain.

L'Offrant déclare savoir que le revenu cadastral du Bien n'a pas encore été fixé.

L'Offrant reconnaît avoir visité le Bien et dispense le vendeur d'en fournir plus ample description dans le compromis de vente ainsi que dans l'acte de vente.

Pour et moyennant le prix principal payable comme dit ci-après de :

Pour l'appartement précité :
.....euros, hors TVA (en chiffres et en lettres)

Pour l'emplacement de parking:
euros, hors TVA (en chiffres et en lettres)

Les droits, frais, honoraires et taxes (en ce compris celle sur la valeur ajoutée) de l'acte de vente sont à charge de l'acquéreur. La présente vente est placée sous le régime de la taxe sur la valeur ajoutée de 21% en ce qui concerne les constructions et les quotités dans le terrain ;

Outre le paiement du prix d'achat du bien, l'acquéreur acquittera sa quote-part dans les frais des actes de base fixée forfaitairement à six cents trente euros (€ 630,00) par appartement, hors taxe sur la valeur ajoutée.

Paiement du prix et des frais

En cas d'acceptation de la présente offre par le vendeur, l'acquéreur versera, à titre de garantie, une somme de dix pour cent du prix de vente entre les mains du notaire instrumentant lors de la signature du compromis de vente qui devra être signé dans le délai fixé aux présentes. Ce montant restera consigné chez le notaire instrumentant jusqu'à la signature de l'acte de vente. Le solde du prix de vente sera intégralement payé à la signature de l'acte authentique qui constatera la vente. L'intégralité des frais, droits et honoraires ainsi que le paiement de la TVA qui sera due par l'acquéreur sera intégralement payé à la signature de l'acte authentique qui constatera la vente.

Aucun paiement du prix n'interviendra en espèces. Tout paiement sera donc effectué par chèque bancaire, ou par un virement bancaire.

L'ensemble des frais de raccordement général (eau, électricité, coffrets électriques, etc...) de l'Immeuble et des parties privatives aux régies d'eau, d'électricité et de gaz ainsi qu'à la télédistribution et au téléphone, majorés de la TVA, sont compris dans le prix de vente.

Ne sont pas compris la location des compteurs individuels ainsi que les garanties exigées par les sociétés distributrices, les équipements communs tels que containers des poubelles, outillage et matériel d'entretien en général.

Tous les frais, droits, taxes, amendes et intérêts éventuel ainsi que les honoraires de la vente sont à charge de l'Acquéreur (excepté les honoraires de l'agent immobilier qui sont à charge du Vendeur).

L'Offrant reconnaît par ailleurs avoir été pleinement informé des conditions d'accès à l'acquisition du bien et de leur contrôle, lesquelles conditions sont rappelées ci-après :

CONDITIONS D'ACCES A L'ACQUISITION A REMPLIR PAR LES OFFRANTS

Ne peuvent acquérir un logement en pleine propriété que les acquéreurs occupants qui :

- Sont âgés de 18 ans au moins à la date de l'achat ;
- Sont, seuls et, le cas échéant, ensemble, avec le conjoint ou la personne avec qui ils cohabitent légalement, soumis à l'impôt des personnes physiques en Belgique;
- Ne sont pas, à la date d'achat, propriétaires ou usufruitiers en Belgique ou à l'étranger, seul ou avec leur conjoint ou la personne avec laquelle ils cohabitent légalement, d'un bien immobilier affecté principalement au logement ;
- N'ont pas bénéficié, seuls ou avec leur conjoint ou la personne avec qui ils cohabitent légalement, pour l'année de référence, d'un revenu imposable globalement supérieur à :
 - 0 personne à charge : 64.199,50 euros
 - 1 personne à charge : 70.190,83 euros
 - 2 personnes à charge : 73.187,18 euros
 - Par personne à charge supplémentaire : + 2.500,00 euros

Pour la détermination de ce revenu, les revenus des personnes mentionnées sur l'extrait de composition de ménage sont additionnés.

- S'engagent à fixer leur résidence principale dans les lieux achetés dans les trois mois qui suivent l'acte notarié de vente ;
- S'engagent, à occuper eux-mêmes le bien. Une mise en location est possible après 15 ans, pour autant que les locataires satisfassent ensemble s'ils sont plusieurs aux conditions susmentionnées. Le seuil du revenu globalement imposable sera, au jour de la prise en location, celui fixé par la Région de Bruxelles-Capitale en matière de vente de logements moyens à prix déterminés ; à défaut, les montants précités seront indexés suivant l'indice des prix à la consommation en fixant l'indice de base 1996 = 100 - février 2019 (mois de l'accord du Conseil Communal sur les conditions) = 109,71 et le plafond de revenu de base de 64.199,50 €. La formule suivante est ainsi appliquée :

Revenu de base x Index du mois qui précède la vente

Index 109,71

Une demande écrite avec la preuve que ces conditions sont satisfaites est adressée au Collège des Bourgmestres et Échevins par lettre recommandée.

SANCTIONS

En cas d'acceptation de l'offre, la vente a lieu sous la clause résolutoire que l'acquéreur n'a pas effectivement fixé sa résidence principale dans le bien acquis dans les trois mois qui suivent l'acte notarié de vente et/ou qu'il n'occupe pas lui-même le bien acquis dans les conditions fixées aux présentes.

Ces infractions aux dispositions imposées aux présentes pourront être établies par tous moyens et, notamment, par constat d'huissier, documents administratifs officiels ou de toutes autres manières permettant d'attester que l'acquéreur n'a pas rempli tout ou parties des obligations et/ou conditions qui lui sont imposées pour pouvoir bénéficier de l'accès à l'acquisition du bien prédécrit.

Dans l'hypothèse où il résulterait des renseignements et informations recueillis par le vendeur que l'acquéreur n'a pas rempli ses obligations de conditions d'accès à l'acquisition, le vendeur pourra invoquer ladite clause résolutoire devant le Tribunal compétent.

L'application de ladite clause résolutoire à l'égard du propriétaire d'un appartement entraîne par le fait même l'application de ladite clause pour l'emplacement de parking dont il serait propriétaire.

L'offrant déclare avoir parfaite connaissance des conséquences des sanctions fixées aux présentes qui résultent de l'application des règles d'accession à la propriété du logement conventionné et qui forment une des conditions essentielles du contrat de vente du bien prédécrit (en cas d'acceptation de l'offre) sans laquelle il ne serait pas conclu.

Contrôle du respect des conditions d'accès

L'agent immobilier annonce les conditions d'accès aux acquéreurs potentiels.

Préalablement à la signature du compromis de vente, il recueille les documents et informations nécessaires à la vérification des conditions précitées.

Le notaire instrumentant vérifie, lors de la rédaction de tout acte notarié, que les conditions de revenus sont respectées. Cette vérification est censée pleinement réalisée par l'attestation de Monsieur le Receveur communal de la commune d'Etterbeek, annexée à la délibération du Collège des Bourgmestre et Echevins approuvant l'offre d'achat du futur acquéreur. Une copie signée de la délibération avec ses annexes sera envoyée au notaire dans les deux semaines qui suivent la séance du collège afin d'en informer celui-ci.

Les conditions d'accès seront reprises dans tout acte d'acquisition ainsi que dans les actes de mutation de propriété ou de garantie qui interviendront dans le respect des conditions fixées aux présentes. Les stipulations figurant dans les actes précités sont opposables à tout créancier privilégié ou hypothécaire, de sorte que l'acte de mutation de propriété ou de garantie hypothécaire reprendront ces conditions.

A chaque mutation de propriété ou de mise en location, le propriétaire ou le bailleur, selon le cas, s'engage à communiquer à la commune, par courrier recommandé, qu'il est satisfait aux conditions de revenu.

Tout offrant qui deviendrait propriétaire s'engage irrévocablement par les présentes à autoriser le délégué de la Régie Foncière de la Commune d'Etterbeek à avoir accès à l'immeuble, chaque année, moyennant rendez-vous proposé par lettre recommandée, afin de constater que les conditions d'accès sont respectées.

PROCEDURE DE RECEPTION DE LA PRESENTE PROMESSE D'ACQUISITION

Les offerants sont tenus de remettre à l'agence immobilière une offre d'achat en bonne et due forme, sur base du présent formulaire, et contre accusé de réception mentionnant date, heure et minutes de réception.

La dite offre doit être accompagnée des pièces justifiant qu'ils répondent à l'ensemble des conditions fixées ci-dessus.

L'agence immobilière doit faire une première vérification de l'ensemble des dits documents relatifs au respect des conditions à remplir par l'acquéreur.

L'agence immobilière classe les candidats-acquéreurs par ordre chronologique de réception des offres.

L'accusé de réception conféré par l'agence immobilière ne confère toutefois aucune reconnaissance de la part du vendeur que lesdites pièces sont suffisantes ou conformes à la prise en considération de l'offre.

Seule la signification telle que mentionnée ci-dessous adressée par le Collège des Bourgmestre et Echevins aux offrants de l'acceptation de leur présente vaut acceptation de l'offre.

DUREE DE LA PRESENTE PROMESSE D'ACQUISITION

La durée de la validité de la présente promesse d'achat est limitée dans le temps. Elle prend cours à dater de la réception par le Collège des Bourgmestre et Echevins de la présente offre signée en original par les offrants, accompagnée des pièces justificatives destinées à attester que les offrants remplissent toutes les conditions pour que leur offre soit en mesure d'être prise en compte s'il échet par le vendeur.

L'agence immobilière est tenue de communiquer au Collège des Bourgmestre et Echevins dans les 48 heures toute offre accompagnée des pièces justificatives reçue par elle ainsi que copie de l'accusé de réception de ladite offre et des pièces justificatives mentionnant date, heure et minutes de réception de l'offre et des dites pièces.

Le Collège des Bourgmestre et Echevins fait savoir à l'offrant par courrier envoyé à son adresse reprise ci-dessus ou par mail à son adresse mail reprise ci-dessus, dans la semaine de la transmission de l'offre et des pièces qui lui a été faite par l'agence, qu'il a réceptionné son offre ainsi que les pièces qui y étaient jointes. Cette notification est purement informative ; elle n'emporte aucune reconnaissance de la part du vendeur que le dossier de l'offrant est conforme ni engagement de prendre l'offre en considération.

Si les pièces justificatives fournies au Collège des Bourgmestre et Echevins ne rencontrent pas les conditions fixées pour permettre à l'offrant de réaliser valablement son offre, le Collège des Bourgmestre et Echevins le fera savoir à l'offrant par courrier recommandé à son adresse reprise ci-dessus dans un délai de dix jours à dater de la notification ci-dessus. Il reviendra dès lors à l'offrant de faire parvenir directement au Collège des Bourgmestre et Echevins les pièces justificatives complémentaires, en lui faisant parvenir lesdites pièces par courrier recommandé dans les huit jours à dater de l'envoi du dit courrier recommandé du Collège des Bourgmestre et Echevins ci-dessus, à l'adresse « Administration communale d'Etterbeek, à l'attention du Collège des Bourgmestre et Echevins Avenue d'Auderghem 113 à 1040 BRUXELLES ». A défaut de ce faire, le Collège des Bourgmestre et Echevins sera en droit d'écarter définitivement ladite offre.

La prise de cours du délai d'acceptation éventuelle de l'offre dont question ci-dessus sera ainsi reportée à la date du récépissé daté par le Collège des Bourgmestre et Echevins de la réception des pièces justificatives complémentaires ou manquantes.

A défaut pour le vendeur de signifier aux offrants son acceptation de la présente offre par courrier recommandé à leur adresse reprise ci-dessus ou exploit d'huissier dans le mois de la remise dudit récépissé (originaire ou complémentaire), la présente offre sera caduque de plein droit par la simple arrivée du terme précité et les soussignés seront entièrement et définitivement libérés de leur engagement d'acquérir le bien prédécrit, sans indemnité quelconque à charge ou au profit de qui que ce soit.

Le vendeur n'est en aucun cas tenu de justifier de quelque manière que ce soit à l'offrant l'absence d'acceptation de l'offre.

COMPROMIS DE VENTE

En cas d'acceptation de l'offre par le vendeur, notifiée comme dit ci-dessus, vendeur et acquéreur s'engagent à signer un compromis de vente dans les six semaines à dater de la notification de l'acceptation de l'offre comme précisé ci-dessus, sur proposition du notaire rédacteur du compromis.

Ledit compromis sera établi selon le modèle de compromis uniforme utilisé par les notaires de la Compagnie de Bruxelles, sous réserve des spécificités et des conditions d'accès à la propriété, des conditions de location et de revente ainsi que du droit de préemption ou de préférence imposées par le vendeur dans le cadre des présentes opérations.

Au cas où la présente promesse d'acquisition serait valablement acceptée par le propriétaire et, sous réserve de la réalisation des conditions suspensives qui seraient exprimées aux présentes, celui-ci vendra les biens prédécrits pour quitte et libre de toutes dettes et charges privilégiées ou hypothécaires quelconque, et sous les garanties ordinaires de fait et de droit à l'acquéreur, qui accepte, selon les modalités d'acquisition dont il se serait éventuellement réservé l'usage.

Etant ici précisé que ledit compromis comprendra notamment que :

Le vendeur n'est pas responsable des défauts et vices qui sont apparents.

L'acquéreur sera sans recours contre le vendeur pour raison de vices cachés, mais uniquement dans la mesure où le vendeur ne les connaissait pas. Le vendeur déclare qu'à sa connaissance le bien vendu n'est affecté d'aucun vice caché.

La contenance indiquée n'est pas garantie, toute différence en plus ou en moins, excédât-elle même un vingtième, étant au profit ou à la perte de l'acquéreur.

L'immeuble devra être délivré dans l'état où il se trouve actuellement. Il sera loisible à l'acquéreur dont l'offre aurait été acceptée de faire dresser à ses frais un état des lieux contradictoire.

Le vendeur déclare qu'il n'a concédé aucune servitude grevant le bien vendu et que son titre de propriété ne contient pas de conditions spéciales.

Le vendeur déclare que l'affectation/destination urbanistique actuelle du bien est l'habitation (et emplacement de parking en cas d'acquisition d'un emplacement de parking). Il déclare que cette affectation est régulière et qu'il n'y a aucune contestation à cet égard. L'acquéreur reconnaît savoir que tout changement d'affectation et tout particulièrement l'affectation en bureau de tout ou partie d'un bien nécessite un permis d'urbanisme.

Le vendeur déclare garantir à l'acquéreur la conformité des actes et travaux qu'il aurait effectués ou fait effectuer sur le bien vendu avec les prescriptions urbanistiques et avoir obtenu toutes les autorisations nécessaires pour les constructions qui auraient été faites par lui ou qu'il aurait fait exécuter. Le vendeur 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 qu'il n'a connaissance d'aucune infraction urbanistique grevant le bien vendu.

La vente est consentie sous la condition suspensive de l'accord de mainlevée, soit des créanciers inscrits ou transcrits, soit des créanciers ayant procédé à une saisie-arrêt, soit relatif aux notifications ou significations reçues par le notaire instrumentant, au plus tard à la signature de l'acte authentique de vente.

La présente vente est faite sous la condition suspensive du non-exercice d'un droit de préemption qui existerait au profit d'un bénéficiaire de ce droit.

Statuts de copropriété

L'immeuble dont dépend le bien objet de la présente offre sera régi par les statuts de copropriété (Acte de base général et actes de bases particuliers) contenant règlement de copropriété et ses éventuelles modifications ainsi que par le règlement d'ordre intérieur s'il existe.

L'offrant déclare être parfaitement au courant du fait que lesdits statuts de copropriété n'ont pas encore été dressés et qu'il n'est dès lors pas encore possible pour le vendeur d'en délivrer une copie à l'offrant.

Nonobstant ce qui précède, l'offrant déclare vouloir faire dès à présent la présente offre.

En conséquence, les statuts de copropriété, ses éventuelles modifications, le règlement de copropriété, le règlement d'ordre intérieur et les décisions de l'assemblée générale qui seraient prises préalablement à la signature de l'acte authentique de vente seront opposables à l'acquéreur. Celui-ci déclare qu'il renonce à tout recours contre le vendeur en raison des obligations qui résultent pour lui desdits statuts, règlements et décisions, sans préjudice de ce qui est prévu ci-après en matière de contribution aux charges extraordinaires.

Une copie des dits statuts sera remise à l'acquéreur au plus tard lors de la signature de l'acte authentique de vente.

Le vendeur déclare que, la copropriété n'étant pas encore organisée, il n'existe ni syndic, ni fonds de réserve, ni fonds de roulement, et qu'aucune assemblée générale n'a encore été tenue. Dans cette mesure, ni le notaire instrumentant, ni l'intermédiaire professionnel, ni le vendeur ne peuvent actuellement se conformer à l'article 577-11, § 1er, du Code civil.

Toutes les décisions qui seraient prises par l'assemblée générale des copropriétaires entre la signature du compromis de vente qui interviendrait en cas d'acceptation de la présente offre par le vendeur et de l'acte notarié seront pour le compte exclusif de l'acquéreur. Le vendeur s'engage à communiquer à l'acquéreur au moins huit jours à l'avance l'ordre du jour, la date, l'heure et le lieu de toute assemblée générale qui se tiendrait entre la signature du compromis de vente et la signature de l'acte authentique. A défaut de cette communication dans le délai imparti, les charges extraordinaires découlant desdites décisions demeureront à charge du vendeur.

Le vendeur donnera, aux termes du compromis de vente, mandat à l'acquéreur des biens prédécrits pour assister à toute assemblée générale qui se tiendrait entre la signature des présentes et la signature de l'acte authentique de vente.

L'acquéreur supportera toutes les contributions et taxes généralement quelconques grevant le bien, pro rata temporis, à compter de son entrée en jouissance, à l'exception des taxes sur la seconde résidence et de celles recouvrables par annuités. L'acquéreur s'engage à rembourser au vendeur, à la signature de l'acte authentique, le précompte immobilier pour l'année en cours, au prorata de sa jouissance. Si le précompte immobilier relatif aux biens prédécrits n'a pas encore été fixé lors de la signature de l'acte authentique, la quote-part due par l'acquéreur sera calculée forfaitairement et transactionnellement sur base de ses quotités en copropriété et indivision forcée des parties communes générales du complexe telles que fixées ci-dessus.

L'acquéreur paiera et supportera tous les droits, frais et honoraires, en ce compris la TVA (cf ci-dessus) de l'acte authentique de vente et ceux auxquels il donnera ouverture, ainsi qu'une quote-part dans les frais des actes de base, à l'exception des honoraires et commissions de l'agence immobilière qui interviendrait dans cette vente et qui sont à charge exclusive du vendeur.

L'acte authentique devra être signé, sur proposition du Notaire instrumentant, dans les quatre mois de la date de la notification valable de l'acceptation par le vendeur de la promesse d'acquisition faite par l'acquéreur ou de la réalisation des conditions suspensives qui seraient reprises dans la dite promesse d'acquisition.

L'acquéreur aura la pleine propriété du bien vendu à partir du jour de l'acte authentique qui constatera la vente et après complet paiement du prix de vente et des frais. L'acquéreur aura la jouissance du bien vendu à partir du jour de l'acte authentique par la prise de possession réelle. Le vendeur déclare que le bien est dès à présent libre de toute occupation généralement quelconque et vide de tout mobilier.

Le vendeur déclarera que la partie du dossier d'intervention ultérieure des travaux de construction relatifs aux parties communes de la Résidence concernée sera remise au syndic endéans les 8 mois qui suivent la réception provisoire desdites parties communes. Cette partie du dossier d'intervention ultérieure sera conservée au bureau du syndic de l'association partielle des copropriétaires, où elle pourra être consultée gratuitement par toute personne intéressée. Il déclarera également que la partie du dossier d'intervention ultérieure des travaux de construction relatifs aux lots privatifs sera remise à l'acquéreur dans les 10 mois de la réception provisoire desdits lots privatifs.

Le vendeur s'engagera à remettre le(s) complément(s) de ce(s) dossier(s) à l'acquéreur ou, le cas échéant et en ce qui concerne les travaux aux parties communes, au syndic, au plus tard 2 mois après la réception définitive. Le certificat de performance énergétique sera transmis en même temps que le DIU. Le certificat relatif au contrôle du circuit électrique installé dans l'Immeuble, et notamment dans le bien prédécrit fera partie du DIU. L'attention des acquéreurs est attirée sur le fait que, conformément à l'article 271 du Règlement général, l'installation devra faire l'objet d'un contrôle par un organisme agréé, dans les 25 ans à dater de la dernière visite de contrôle ou du certificat de conformité.

Si l'acte authentique n'est pas signé à la date fixée, chacune des parties pourra :
- soit poursuivre contre l'autre l'exécution forcée de la vente par voie judiciaire ;

- soit quinze jours après injonction de passer l'acte adressée à la partie défaillante par lettre recommandée ou exploit d'huissier restée sans suite dans ce délai, demander la résolution de plein droit de la vente en justice. Dans ce cas, si c'est l'acquéreur qui est défaillant, le vendeur pourra conserver la garantie à titre de dommages-intérêts forfaitaires ; si c'est le vendeur qui est défaillant, il devra verser un montant égal au montant de la garantie à l'acquéreur, en sus du remboursement intégral de ladite garantie. La partie défaillante pourra en outre se voir réclamer le remboursement de tous frais exposés par l'autre partie. Si le prix ou le solde du prix ou le montant des frais devait être payé par le fait de l'acquéreur à une date postérieure à la date limite prévue ci-dessus pour la signature de l'acte authentique, il sera de plein droit et sans mise en demeure productif d'un intérêt de dix pour cent l'an, calculé jour par jour jusqu'à complet paiement, à partir de cette date limite.

L'acquéreur sera purement et simplement subrogé dans tous les droits que le vendeur aurait pu invoquer ou a invoqués dans le cadre de la responsabilité décennale des entrepreneurs, promoteurs et architectes (articles 1792 et 2270 du Code civil). Toutefois, l'acquéreur sera tenu, à l'entière décharge du vendeur, de supporter toutes les charges et frais exigibles en résultant dans la mesure où le paiement en est exigé à compter de la signature de l'acte authentique de vente.

Le vendeur déclare ne pas avoir mis en cause ladite responsabilité et que la réception provisoire des parties privatives pour le bien en cause a été réalisée comme dit ci-dessous ;

a) Réception provisoire des parties communes de l'immeuble LIBELLULA

La réception provisoire des parties communes a eu lieu le 26 février 2020 entre la société momentanée BPC/CIT BLATON et la Commune d'Etterbeek ;

b) Réception provisoire des parties privatives de l'immeuble LIBELLULA

La réception provisoire des parties privatives du bien prédécrit a eu lieu le 26 février 2020 entre la société momentanée BPC/CIT BLATON et la Commune d'Etterbeek.

Une copie du procès-verbal de cette réception sera communiquée à l'acquéreur avant la signature du compromis de vente.

c) Réception définitive des parties communes de l'immeuble LIBELLULA

La réception définitive des parties communes n'a pas encore eu lieu ;

Une copie du procès-verbal de cette réception sera communiquée à l'acquéreur par le syndic dans les deux mois qui suivent la réception définitive.

d) Réception définitive des parties privatives de l'immeuble LIBELLULA

La réception définitive des parties privatives n'a pas encore eu lieu ; si la réception définitive n'est pas encore intervenue lors de la signature de l'acte de vente, l'acquéreur sera invité par le vendeur ou le syndic afin de procéder à la réception définitive. Les modalités précises pour ce cas seront reprises dans le compromis de vente et l'acte de vente.

a) Réception provisoire des parties communes de l'immeuble SOUS-SOLS

La réception provisoire des parties communes a eu lieu le 5 février 2021 entre la société momentanée BPC/CIT BLATON et la Commune d'Etterbeek ;

b) Réception provisoire des parties privatives de l'immeuble SOUS-SOLS

La réception provisoire des parties privatives du bien prédécrit a eu lieu le 5 février 2021 entre la société momentanée BPC/CIT BLATON et la Commune d'Etterbeek ;

c) Réception définitive des parties communes de l'immeuble SOUS-SOLS

La réception définitive des parties communes n'a pas encore eu lieu ;
Une copie du procès-verbal de cette réception sera communiquée à l'acquéreur par le syndic dans les deux mois qui suivent la réception définitive.

d) Réception définitive des parties privatives du bien prédécrit

La réception définitive des parties privatives n'a pas encore eu lieu ; si la réception définitive n'est pas encore intervenue lors de la signature de l'acte de vente, l'acquéreur sera invité par par le vendeur ou le syndic afin de procéder à la réception définitive. Les modalités précises pour ce cas seront reprises dans le compromis de vente et l'acte de vente.

Assurance collective

Le vendeur déclare que le bien est actuellement assuré et qu'il sera assuré par une police collective contre l'incendie et les périls connexes, sans garantie quant au montant assuré, conformément aux statuts de copropriété qui seront dressés. L'acquéreur continuera en lieu et place du vendeur tous contrats collectifs d'assurance contre l'incendie et les périls connexes souscrits par la copropriété, et en paiera les primes et redevances pro rata temporis à compter de son entrée en jouissance. Il sera loisible à l'acquéreur de souscrire à ses frais, toutes polices complémentaires.

CONDITION SUSPENSIVE D'OBTENTION D'UN FINANCEMENT

En cas d'acceptation de la présente offre par le vendeur, la vente sera conclue sous la condition suspensive d'obtention par l'acquéreur, dans un délai de trois semaines à compter de la signature du compromis de vente à intervenir dans le délai fixé aux présentes, d'un financement d'un montant maximum de € au taux normal du marché. Il est convenu que l'acquéreur est tenu d'exécuter de bonne foi son engagement d'obtenir un financement. Si le financement n'est pas obtenu dans le délai fixé, l'acquéreur devra en informer le vendeur par lettre recommandée (date de la poste faisant foi) dans le délai ci-dessus imparti. Le vendeur pourra exiger la preuve du refus invoqué. Passé ce délai, sans réponse valablement notifiée, la condition suspensive sera considérée comme réalisée et la vente se réalisera aux clauses et conditions ci-dessus.

Outre les conditions d'accès à la propriété à remplir intégralement par les offerants qui sont reprises ci-dessus, l'offerant dont l'offre serait acceptée par le vendeur s'engage irrévocablement par la présente à respecter toutes les autres conditions d'accès à la propriété des biens prédécrits telles que reprises ci-dessous :

OBLIGATION DE RESPECT DE DELAI ET OBLIGATION DE RESPECT DES CONDITIONS DE REVENTE

Toute revente ou tout acte translatif de propriété (exemple: donation, succession,...) à titre onéreux ou gratuit des biens prédécrits sont strictement interdits pendant une durée de vingt années prenant cours à la date de signature de l'acte authentique de vente par la commune d'Etterbeek à l'offrant qui deviendrait acquéreur initial du/des biens prédécrits.

Il est dès lors interdit à l'acquéreur initial de céder, à titre gratuit ou onéreux, à quelque tiers que ce soit le bien acquis pendant une durée de vingt années consécutives à dater de la signature de l'acte authentique de vente par la commune d'Etterbeek. En conséquence, il est interdit au dit acquéreur initial pendant ladite durée de vingt années consécutives de céder, à titre gratuit ou onéreux, de quelque manière et à quelque titre que ce soit, sous quelque dénomination que ce soit, le bien acquis, ne fût-ce que partiellement et ce, à quelque tiers que ce soit.

Par tiers, il faut entendre toute autre personne physique que le propriétaire initial.

Par cession, il faut entendre toute convention, à titre gratuit ou onéreux, quelle qu'en soit sa dénomination ou son objet, par laquelle le propriétaire initial céderait à un tiers tout ou parties de ses droits sur le bien immobilier acquis.

Il est interdit au propriétaire initial de céder seulement une partie de ses droits. Il ne pourra dès lors céder que l'intégralité des droits dont il est propriétaire, le tout dans le respect des conditions d'accès et de délai fixées aux présentes.

Il est interdit à un propriétaire d'un logement, qui serait également propriétaire d'un emplacement de parking, de vendre séparément le logement et l'emplacement de parking, sous réserve de l'autorisation qui pourrait être donnée par le Collège des Bourgmestre et Echevins au dit propriétaire de vendre séparément les deux biens, pour autant toutefois que les acquéreurs de chacun de ces biens remplissent l'ensemble des conditions fixées aux présentes pour l'acquisition du bien ainsi que sous réserve de l'exercice éventuel du droit de préemption ou de préférence dont question aux présentes. En tout état de cause, la vente d'un emplacement de parking à une ou plusieurs personnes physiques qui ne seraient pas propriétaires d'un logement dans la Résidence « LIBELLULA » est interdite, étant en outre rappelé que toute vente à une personne morale est interdite.

Si les propriétaires initiaux sont mariés ensemble ou s'ils vivent maritalement, ils peuvent à tout moment se céder l'un l'autre les droits qui leur ont été conférés aux termes des présentes en cas de divorce ou de séparation définitive, moyennant le respect des dispositions légales en la matière et pour autant que le cessionnaire reste domicilié dans le bien objet des présentes, le tout dans le respect de toutes les conditions d'accès et de délai fixées aux présentes.

Dans des cas exceptionnels, le Collège des Bourgmestre et Echevins pourrait permettre la vente des biens prédécrits avant l'écoulement du délai de vingt années fixé aux présentes ; il appréciera, au cas par cas, les justes motifs pouvant permettre celle-ci. Dans ce cas, il agira en respectant les principes d'égalité de traitement et motivera sa décision individuelle. Le droit de préemption ou de préférence, aux conditions fixées aux présentes, restera pleinement d'application. L'offrant/acquéreur initial s'engage au plein et entier respect de ces conditions et déclare s'y soumettre intégralement.

SANCTIONS

En cas d'acceptation de l'offre, la vente a lieu sous la clause résolutoire que l'acquéreur du/des bien(s) prédécrit(s) ne respecte pas ses engagements d'interdiction de revendre le(s) biens(s) prédécrit(s) ci-dessus avant la fin du délai fixé aux présentes.

Cette infraction aux dispositions imposées aux présentes pourront être établies par tous moyens et, notamment, par la production de tous documents attestant d'une vente en cours, constat d'huissier ou de toutes autres manières permettant d'attester que l'acquéreur n'a pas rempli tout ou parties des obligations et/ou conditions qui lui sont imposées pour pouvoir bénéficier de l'accès à l'acquisition du bien prédécrit. Dans l'hypothèse où il résulterait des renseignements et informations recueillis par le vendeur que l'acquéreur n'a pas rempli les obligations fixées aux présentes, le vendeur pourra invoquer ladite clause résolutoire devant le Tribunal compétent.

L'application de ladite clause résolutoire à l'égard du propriétaire d'un appartement entraîne par le fait même l'application de ladite clause pour l'emplacement de parking dont il serait propriétaire.

L'offrant déclare avoir parfaite connaissance des conséquences des sanctions fixées aux présentes qui résultent de l'application des règles d'accession à la propriété du logement conventionné et qui forment une des conditions essentielles du contrat de vente du bien prédécrit (en cas d'acceptation de l'offre) sans laquelle il ne serait pas conclu.

CAS PARTICULIER EN MATIERE DE SUCCESSION

En cas de décès d'un propriétaire ou d'un copropriétaire d'appartement (et d'emplacement de parking si c'est le cas), la situation du/des bien(s) prédécrit(s) se règlera comme suit :

Si le (co)propriétaire décédé était marié ou vivait avec une personne dans le cadre d'une cohabitation légale, le survivant, bénéficiaire de droits en usufruit ou en pleine propriété ne devra pas justifier des conditions d'accès fixées aux présentes tant qu'aucune autre personne (à l'exception des enfants du couple ou de l'un des copropriétaires) ne résidera pas dans le bien prédécrit. Pour l'application de cette disposition, il ne sera pas tenu compte des droits en nue-propriété ou en pleine propriété qui reviendraient aux descendants en ligne directe du défunt.

Si le survivant venait à résider dans le bien prédécrit avec une autre personne, les conditions d'accès telles que fixées aux présentes redeviendraient purement et simplement d'application.

Si le propriétaire décédé était seul propriétaire du bien prédécrit, qu'il n'était pas marié ou ne vivait pas avec une personne dans le cadre d'une cohabitation légale, ses héritiers et/ou légataires ne pourront conserver la propriété du bien prédécrit que s'ils remplissent eux-mêmes et ensemble s'ils sont plusieurs toutes les conditions d'accès à la propriété du bien prédécrit. A défaut, ils seront tenus, dans les trois mois à dater du décès dudit propriétaire, de vendre le bien prédécrit aux conditions fixées aux présentes et moyennant le strict respect du droit de préemption du vendeur.

Il sera laissé à l'appréciation du Collège des Bourgmestre et Echevins de soit déroger aux conditions, soit d'obliger le ou les copropriétaires de revendre le bien prédécrit selon les conditions d'accès précitées.

(s'il y a lieu) Dans des cas exceptionnels, le Collège des Bourgmestre et Echevins pourrait permettre une dérogation aux dispositions qui précèdent ; il appréciera, au cas par cas, les justes motifs pouvant permettre celle-ci. Dans ce cas, il agira en respectant les principes d'égalité de traitement et motivera sa décision individuelle. Le droit de préemption ou de préférence, aux conditions fixées aux présentes, restera pleinement d'application.

L'offrant/acquéreur initial s'engage tant pour lui-même que pour ses héritiers, légataires, ayants-droit et ayant-cause, au plein et entier respect de ces conditions et déclare s'y soumettre intégralement.

Tout acquéreur successif devra s'engager tant pour lui-même que pour ses héritiers, légataires, ayants-droit et ayant-cause, au plein et entier respect de ces conditions et déclare s'y soumettre intégralement.

AUTORISATION DE REVENTE APRES UN DELAI DE VINGT ANNEES

Après un délai de vingt années, prenant cours à la date de signature de l'acte authentique de vente par la commune d'Etterbeek à l'acquéreur initial, ledit acquéreur initial sera en droit de revendre les biens prédécrits moyennant le strict respect des conditions suivantes :

Conditions de revente après le délai de vingt années

Après l'écoulement des vingt années dont question ci-dessus, le propriétaire initial peut revendre le bien immobilier, mais uniquement à une ou plusieurs personnes physiques qui remplissent ensemble si elles sont plusieurs au jour de la conclusion de la convention de vente toutes les conditions imposées aux termes des présentes par la commune d'Etterbeek pour permettre l'acquisition par le propriétaire initial, sous réserve des modifications des dites conditions pouvant intervenir entre ce jour et le jour de la convention de revente.

Le droit de préemption au profit de la Commune d'Etterbeek tel que fixé aux présentes reste pleinement d'application.

Toute vente qui ne respecterait l'ensemble des conditions fixées aux présentes est interdite.

En aucun cas, le propriétaire initial ou successif ne peut céder ses droits à une personne morale.

Toutes les conditions reprises aux présentes seront d'application pour toutes mutations à titre onéreux ou gratuit et s'imposeront à tous les propriétaires successifs du bien immobilier prédécrit. Toutes les sanctions prévues aux présentes resteront également intégralement d'application et s'imposeront à tous les propriétaires successifs du bien immobilier prédécrit.

Les conditions seront d'application pour toutes ventes successives et actes translatifs de propriété, à titre onéreux ou gratuit, successifs.

Prix de vente – limitation de plus-value

En cas de revente par le propriétaire du bien prédécrit (initial et/ou successif) qui interviendrait, après vérification du respect de l'ensemble des conditions fixées aux présentes, la plus-value éventuelle dont le propriétaire (initial et/ou successif) pourrait se prévaloir est plafonnée selon les critères ci-dessous :

Le propriétaire (initial et/ou successif) ne pourra pas demander un prix supérieur au prix fixé aux présentes indexé suivant l'index ABEX, comme repris ci-dessous.

Tel que ce prix maximum est dès lors établi par la formule suivante :

$$\frac{\text{Prix d'origine} \times \text{indice ABEX de l'année de cession}}{\text{Indice ABEX de l'année de la première vente}}$$

Prise en compte des investissements réalisés par le propriétaire en cas de revente :

En cas de revente du bien acquis, le propriétaire du dit bien sera autorisé, dans les limites fixées aux présentes, à tenir compte, en tout ou en partie, des investissements réalisés par lui dans l'immeuble moyennant demande et justification préalable à la commune notifiée lors de la demande à la commune si elle compte exercer son droit de préemption/droit de préférence et moyennant le respect des dispositions ci-dessous :

L'investissement réalisé doit apporter une plus-value réelle à l'immeuble, à l'exception de tous travaux de pure convenance qui ne procurent en soi aucune ou une minime plus-value au bien ;

La commune pourra vérifier sur place l'existence et l'importance des investissements réalisés avant de se prononcer sur l'admissibilité de la prise en compte des investissements en question.

Si l'investissement réalisé peut être pris en compte, il y aura lieu de tenir compte d'une dégressivité de 10 % l'an entre la date de l'exécution des travaux et la revente du bien ; la date d'exécution des travaux sera justifiée au moyen des factures dont question ci-dessous ;

Ne pourront être pris en compte que les travaux dûment justifiés par des factures établies par les entrepreneurs ou les corps de métier agréés qui ont réalisés les travaux ;

Etant fait observer que dans la mesure où le bien acquis est un bien neuf, il n'y a normalement pas d'investissement à réaliser par l'acquéreur pour une quelconque rénovation du bien prédécrit.

RESPECT DES CONDITIONS - DROIT DE PREEMPTION

Aucune offre de vente, accord de vente ou convention de vente sous quelque forme ou quelque dénomination que ce soit ne pourra être faite ou acceptée par les propriétaires initiaux et successifs que sous la condition suspensive de la pleine et entière réalisation de l'ensemble des conditions d'accès à la propriété reprises aux présentes et, notamment, sous la condition suspensive de l'exercice du droit de préemption aux conditions fixées aux présentes.

Le droit de préemption au profit du vendeur est et reste d'application en tous temps et à l'égard de quelque propriétaire que ce soit.

Les propriétaires initiaux et successifs, s'ils entendent vendre leur bien, devront notifier à la commune d'Etterbeek, par lettre recommandée ou exploit d'huissier, un exemplaire original de la convention de vente conclue avec l'acquéreur sous la condition suspensive ci-avant, dans la quinzaine de la signature de ladite convention.

Si l'ensemble des conditions sont réalisées et que la commune d'Etterbeek n'entend pas exercer son droit de préemption dont question ci-après, elle devra, dans le mois de la notification qui précède, notifier aux propriétaires initiaux et

successifs vendeurs et à l'acquéreur, par lettre recommandée ou exploit d'huissier, ladite attestation.

Si l'ensemble des conditions sont réalisées et que la commune d'Etterbeek entend exercer son droit de préemption dont question ci-après, elle devra, dans le mois de la notification qui précède, notifier qu'elle entend exercer le dit droit de préemption aux propriétaires initiaux et successifs vendeurs et à l'acquéreur, par lettre recommandée ou exploit d'huissier.

Il en sera de même dans le cas où l'ensemble des conditions ne sont pas réalisées mais que la commune d'Etterbeek entend exercer son droit de préemption.

Dans ces cas, la vente se réalisera aux conditions fixées dans l'offre ou la convention de vente, étant entendu que, dans tous les cas, le vendeur sera obligé de vendre dans le strict respect des conditions de limitation de plus-value fixée aux présentes et ce, sans pouvoir s'opposer à la vente aux dites conditions de limitation pour le cas où il serait constaté que cette limitation est dépassée en l'espèce.

Si l'ensemble des conditions ne sont pas réalisées et que la commune d'Etterbeek n'entend pas exercer son droit de préemption dont question ci-après, elle devra, dans le mois de la notification qui précède, notifier aux propriétaires initiaux et successifs vendeurs et à l'acquéreur, par lettre recommandée ou exploit d'huissier, son refus d'accord sur la vente, en mentionnant les raisons pour lesquelles le dit accord est refusé. Dans ce cas, la convention de cession sera censée n'avoir jamais existé et ne pourra sortir aucun effet. Le fait que la commune d'Etterbeek n'entende pas exercer son droit de préemption dans le cadre de la vente en cause n'emporte aucune renonciation de sa part à son dit droit de préemption ou de préférence en cas de vente ultérieure du bien en question, l'obligation pour le vendeur de respecter le dit droit de préemption étant d'application à chaque vente ou mise en vente, sans exception.

Toute notification relative à un projet de vente ou à une vente faite par le propriétaire qui interviendrait entre le 15 juillet et le 15 août de l'année concernée ne prendra cours à l'égard de la commune d'Etterbeek qu'à partir du premier jour ouvrable suivant le 15 août de l'année concernée, laquelle disposera comme dit ci-dessus, d'un mois à dater du 16 août de l'année concernée pour notifier, par lettre recommandée, son intention d'exercer son droit de préemption.

De même, ledit délai d'un mois sera suspendu entre le 15 juillet et le 15 août de l'année concernée pour toute notification d'intention de vendre dont l'échéance interviendrait entre le 15 juillet et le 15 août de l'année concernée ;

Exclusion de vente publique volontaire

En aucun cas, le propriétaire ne pourra procéder à la vente volontaire de son bien par adjudication publique, le tout à peine d'inopposabilité de la vente à l'égard de la commune d'Etterbeek.

Cas de la vente publique forcée

Le dit droit de préemption reste intégralement applicable en cas de vente publique forcée, du bien immobilier.

Toutes conditions de vente et tous cahiers des charges devront obligatoirement reprendre le droit de préemption ou de préférence en faveur de la commune d'Etterbeek, telles qu'elles seront reprises dans l'acte authentique d'acquisition.

En outre, le notaire désigné par le Tribunal pour procéder à la vente publique aura l'obligation de notifier le cahier des charges ou les conditions de vente à la commune d'Etterbeek selon la procédure prévue par le Code judiciaire et l'inviter à participer à la procédure d'adjudication.

Nonobstant cette procédure, tout acquéreur s'engage irrévocablement par les présentes à donner mandat à la commune d'Etterbeek dans le compromis de vente et dans l'acte de vente, pour le cas où son bien qui serait concerné par une telle procédure, pour négocier avec tous créanciers inscrits ou ayant fait transcrire une saisie, tout rachat du dit bien immobilier par la Commune d'Etterbeek au prix que ledit propriétaire aurait pu obtenir dans le cadre d'une vente de gré à gré en tenant compte des plus-values autorisées telles que reprises aux présentes, modifiées et/ou s'il y a lieu compte tenu du délai dans lequel devrait intervenir la vente forcée, sous déduction des frais que la Commune aurait dû exposer pour le rachat du dit bien, tous frais liés à la procédure judiciaire ou occasionnés par celle-ci restant exclusivement à charge du propriétaire visé par ces mesures.

DROIT DU PROPRIETAIRE DE DONNER LE BIEN EN LOCATION OU DE CONFERER UN DROIT A TITRE GRATUIT SUR LE BIEN – OBLIGATION DE RESPECT DE DELAI ET OBLIGATION DE RESPECT DES CONDITIONS D'ACCES

Il est interdit au propriétaire initial de conférer, à titre gratuit ou onéreux à quelque tiers que ce soit un droit d'habiter ou de résider dans le bien pendant une durée de quinze années prenant cours à la date de signature de l'acte authentique de vente par la commune d'Etterbeek à l'offrant qui deviendrait acquéreur initial desdits biens.

L'offrant/acquéreur initial s'engage au plein et entier respect de cette condition.

En conséquence, il est notamment interdit au propriétaire initial pendant ladite durée de quinze années consécutives de mettre tout ou partie des biens objets dont il deviendrait propriétaire en location ou de le mettre en tout ou en partie à la disposition de tiers.

Par location, il faut entendre toute convention, à titre onéreux, quelle qu'en soit sa dénomination ou son objet, par laquelle le propriétaire initial confère à un tiers un droit de se domicilier, de résider ou d'habiter, pour quelque délai que ce soit, dans le bien prédécrit. Par tiers, il faut entendre toute personne autre que propriétaire initial.

De même, il est interdit au propriétaire initial de conférer à quelque tiers que ce soit un droit d'habiter ou de résider dans tout ou partie du bien prédécrit, pour quelque délai que ce soit, à titre gratuit ou onéreux, qu'elle qu'en soit la dénomination ou le motif (exemple : commodat), avant quinze années. Par tiers, il faut entendre toute personne autre que propriétaire initial et son conjoint ou la personne avec laquelle il vit maritalement et leurs descendants en ligne directe, communs ou non. Il est fait exception à ce qui précède en ce qui concerne l'obligation alimentaire prévue aux articles 205 et 207 du Code civil.

Après l'écoulement des quinze années dont question ci-dessus, le propriétaire initial peut donner le bien prédécrit en location, mais uniquement à une ou plusieurs personnes physiques qui remplissent ensemble si elles sont plusieurs au jour de la conclusion de la convention de bail ou du droit d'habitation, toutes les conditions imposées aux termes des présentes par la commune d'Etterbeek pour permettre l'acquisition par le propriétaire initial, sous réserve des

modifications des dites conditions pouvant intervenir entre ce jour et le jour de la convention de revente.

Toutes les conditions fixées aux présentes s'imposent également aux propriétaires successifs du bien prédécrit.

Toute convention de location ou de droit d'habitation qui ne respecterait l'ensemble des conditions fixées aux présentes est interdite.

Aucune convention de location ne peut contenir un quelconque droit de préférence au profit du preneur ou d'une autre personne, le droit de préemption-au profit de la Commune d'Etterbeek tel que fixé aux présentes restant pleinement d'application.

En aucun cas, le propriétaire du bien prédécrit ne peut conclure de convention de location ou droit d'habitation quelconque avec une personne morale.

En aucun cas, le propriétaire du bien prédécrit ne peut conclure de convention de location ou droit d'habitation quelconque qui ne porterait pas exclusivement sur l'habitation.

En aucun cas, le propriétaire du bien prédécrit ne peut conclure de convention de location avec une ou plusieurs personnes physiques qui ne s'engageraient pas à se domicilier dans la Commune d'Etterbeek dans les deux mois de la conclusion de la convention de location.

La durée de la convention de location ou de droit d'habitation ne peut en aucun cas excéder une durée de neuf années.

La convention de location ou de droit d'habitation devra expressément exclure toute possibilité de sous-location ou de cession du bail.

Le propriétaire aura l'obligation de faire procéder à un état des lieux d'entrée et de sortie.

Il est interdit au propriétaire de louer ou de conférer quelque droit que ce soit sur une partie seulement du bien prédécrit.

Le propriétaire du bien prédécrit ne pourra pas demander un loyer supérieur à celui qui pourrait être demandé pour un bien similaire, lors de la conclusion de la convention de location. Avant toute mise en location du bien prédécrit, le propriétaire aura l'obligation d'interroger préalablement le service de la Régie Foncière de la Commune d'Etterbeek pour connaître le montant du loyer qu'il peut exiger de son futur locataire et ce, à peine de nullité de la convention de bail.

Le contrat de bail devra obligatoirement être conclu sous la condition suspensive de la réalisation de l'ensemble des conditions fixées aux présentes, dont la justification de l'ensemble des conditions d'accès à la propriété du bien prédécrit, lesquelles conditions s'appliquent intégralement à tout candidat locataire et de l'obtention d'une attestation de la Commune d'Etterbeek reprenant que lesdites conditions sont respectées et que la location en cause peut être réalisée.

A défaut d'obtention de ladite attestation, la convention locative sera de plein droit nulle et de nul effet.

Le propriétaire devra notifier à la Commune d'Etterbeek, par lettre recommandée ou exploit d'huissier, un exemplaire original du bail conclu avec le locataire sous la condition suspensive ci-avant, avant tout état des lieux d'entrée ou entrée du locataire dans les lieux loués.

Si l'ensemble des conditions sont réalisées, la Commune d'Etterbeek devra, dans la quinzaine de la notification qui précède, notifier au propriétaire et au locataire, par lettre recommandée ou exploit d'huissier, ladite attestation.

Si la Commune d'Etterbeek reste en défaut de répondre à la notification du propriétaire, celui-ci lui notifiera un rappel par lettre recommandée ou exploit d'huissier. A défaut de réponse à ce rappel par la Commune d'Etterbeek dans les quinze jours qui suivent l'envoi de cette notification, la Commune d'Etterbeek sera censée avoir marqué accord avec la mise en location par le propriétaire.

Si l'ensemble des conditions ne sont pas réalisées, la Commune d'Etterbeek devra, dans le mois de la notification du bail qui précède, notifier au propriétaire et au locataire, par lettre recommandée ou exploit d'huissier, son refus de délivrer ladite attestation en mentionnant les raisons pour lesquelles ladite attestation est refusée. Dans ce cas, la convention de location sera censée n'avoir jamais existé et ne pourra sortir aucun effet.

Dans des cas exceptionnels, le Collège des Bourgmestre et Echevins pourrait permettre la location du bien prédécrit avant l'écoulement du délai de quinze années fixé aux présentes ; il appréciera, au cas par cas, les justes motifs pouvant permettre celle-ci. Dans ce cas, il agira en respectant les principes d'égalité de traitement et motivera sa décision individuelle.

Tout locataire devra s'engager dans la convention de bail à autoriser le délégué de la Régie foncière de la Commune d'Etterbeek à avoir accès à l'immeuble, deux fois par année, moyennant rendez-vous proposé par lettre recommandée, afin de constater que les conditions d'accès sont respectées.

SANCTIONS

En cas d'acceptation de l'offre, la vente a lieu sous la clause résolutoire que l'acquéreur initial et successif du/des bien(s) prédécrit(s) ne respecte pas ses engagements relatifs à la location de(s) biens(s) prédécrit(s).

Cette infraction aux dispositions imposées aux présentes pourront être établies par tous moyens et, notamment, par la production de tous documents attestant d'une location en cours qui ne respecterait pas l'ensemble des conditions fixées aux présentes, constat d'huissier ou de toutes autres manières permettant d'attester que l'acquéreur n'a pas rempli tout ou parties des obligations et/ou conditions qui lui sont imposées pour pouvoir bénéficier de l'accès à l'acquisition du bien prédécrit.

Dans l'hypothèse où il résulterait des renseignements et informations recueillis par le vendeur que l'acquéreur n'a pas rempli les obligations fixées aux présentes, le vendeur pourra invoquer ladite clause résolutoire devant le Tribunal compétent.

L'application de ladite clause résolutoire à l'égard du propriétaire d'un appartement entraîne par le fait même l'application de ladite clause pour l'emplacement de parking dont il serait propriétaire.

L'offrant déclare avoir parfaite connaissance des conséquences des sanctions fixées aux présentes qui résultent de l'application des règles d'accession à la propriété du logement conventionné et qui forment une des conditions essentielles du contrat de vente du bien prédécrit (en cas d'acceptation de l'offre) sans laquelle il ne serait pas conclu.

Tout acquéreur successif devra s'engager tant pour lui-même que pour ses héritiers, légataires, ayants-droit et ayant-cause (au cas où ceux-ci rempliraient les conditions fixées aux présentes) au plein et entier respect de ces conditions et déclare s'y soumettre intégralement.

OBLIGATION GENERALE

Tout offrant dont l'offre serait acceptée par la Commune s'engage par la présente à reproduire dans son compromis de vente et dans son acte d'acquisition l'intégralité des conditions reprises aux présentes.

CLAUSE TVA

En cas d'acceptation de l'offre, l'offrant déclare savoir et reconnaître que la déclaration que les parties pourraient signer et envoyer à l'administration fiscale énonçant que les conditions relatives à l'application du taux réduit de TVA de 6% à la vente ont été satisfaites ne préjuge pas du régime TVA (taux) applicable à la vente. Concomitamment au paiement du prix, l'acquéreur versera entre les mains du notaire instrumentant, outre un montant de 6% du prix, un montant de 15% du prix équivalent à la différence entre le taux normal (21%) et le taux réduit (6%) de TVA. Il est entendu que ce montant sera libéré au profit de l'une ou l'autre partie dès la confirmation par l'administration du taux de TVA applicable à la vente. L'acquéreur supporte les risques d'un taux de TVA applicable à la vente supérieur à 6% (y compris les éventuels amendes et intérêts de retard) quelles que soient la ou les raisons, tant dans le chef du vendeur que dans le chef de l'acquéreur, pour lesquelles le taux de 6% de TVA ne serait pas applicable à la présente vente.

L'application éventuelle d'un taux de TVA différent du taux réduit de 6% est sans effet sur le prix convenu entre les parties et sur la validité de la convention. Dans l'hypothèse où le taux de TVA ne sera pas réduit, en aucun cas le vendeur ne supportera une quelconque responsabilité.

PRECISIONS

Le terme « propriétaire initial » concerne tout premier acquéreur du bien objet de la présente offre ;

Le terme « propriétaire successif » concerne tous les acquéreurs du bien objet de la présente offre qui se succéderont ;

Par « la Commune » ou « la Commune d'Etterbeek », il y a lieu d'entendre ladite commune ou ses ayants-droit ou ayant-cause à tout titre ainsi que tout service ou organisme qu'elle désignerait pour l'exécution des présentes et de leurs suites.

Fait à Bruxelles en un exemplaire,

Le

(signature)

Annexes à remettre obligatoirement avec l'offre d'achat :

- * Déclaration fiscale de la dernière année reprenant le salaire, le nombre d'enfants à charge et l'indication de non-propriété.
- * Extrait de composition de ménage à l'adresse actuelle.
- * Attestation sur l'honneur déclarant que l'acquéreur soussigné n'est pas propriétaire ou usufruitier en Belgique ou à l'étranger, seul ou avec leur conjoint ou la personne avec laquelle ils cohabitent légalement, d'un bien immobilier affecté principalement au logement ;