



UTERLOUX. 342.

FA 241 Annexe 1.

MINISTÈRE DES FINANCES
Administration de la T.V.A.,
de l'Enregistrement
et des Domaines

Comité d'Acquisition
d'immeubles de NAMUR

Répertoire n°: 5244992

Dossier n°:
92139/RP/1-0.A01
RE/LB/JD

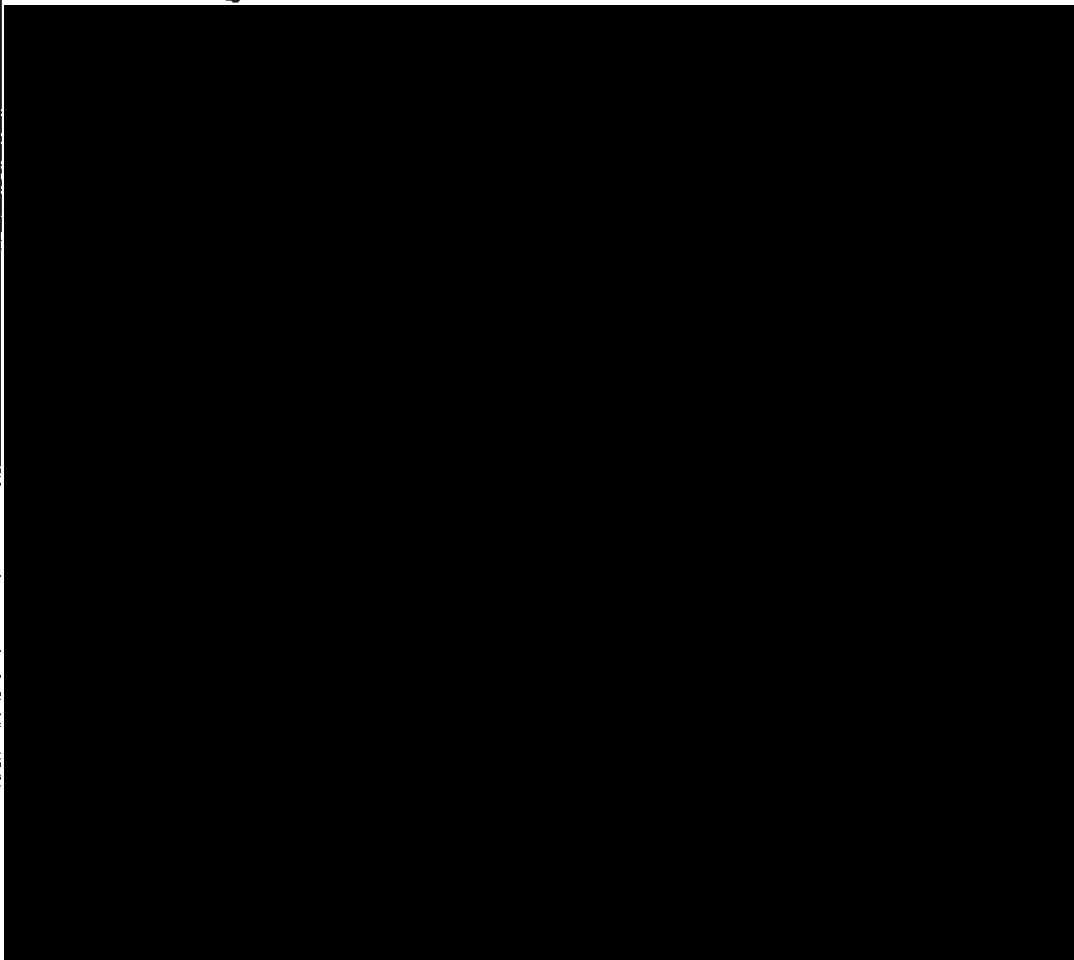
ACTE D'ACQUISITION D'IMMEUBLES

2
Vne = 64.551.700F

2

L'an mil neuf cent nonante-deux
Le onze décembre

3



Premier rôle.

R. R. 5

4

EXPOSE PREALABLE :

... le projet à ériger, en plusieurs phases distinctes, un complexe immobilier comprenant un niveau de parking en sous-sol, une galerie commerçante et un ensemble de locaux réservés à l'administration

Dossier n° 92139/RP/1-0.A01

des Postes au rez-de-chaussée. et sur les étages supérieurs un ensemble de logements et/ou bureaux.

Ces différentes phases constitueront des entités juridiquement séparées mais susceptibles d'être liées entre elles par diverses servitudes et/ou droits de jouissance.

[redacted] se réserve souverainement le droit en cours de réalisation des différentes entités et phases de travaux, d'apporter toutes modifications rendues nécessaires pour des raisons techniques, commerciales, juridiques ou autres, le tout, après avoir obtenu toutes autorisations urbanistiques ou autres nécessaires et dans le respect total des droits acquis par des tiers.

- L'ensemble de ce complexe ainsi que les différentes entités, qui le composeront au fur et à mesure de la réalisation des différentes phases de travaux, seront soumis au régime de la copropriété indivise et forcée. Ce régime est défini par l'acte de base, le règlement de copropriété et le règlement d'ordre intérieur reçu ce

Hol [redacted] not [redacted] de travaux ainsi que par les actes ultérieurs qui compléteront cet acte initial comme cela y est précisé.

Les comparants déclarent vouloir se conformer en tous points aux droits et obligations stipulés dans lesdits actes de base et règlements de copropriété. Tous actes translactifs et déclaratifs de propriété et de jouissance, y compris les baux, devront contenir la mention expresse que les nouveaux intéressés ont une parfaite connaissance des documents dont question et qu'ils s'engagent à respecter les droits et obligations y contenus ainsi que les décisions régulièrement prises ou à prendre aux assemblées générales des copropriétaires.

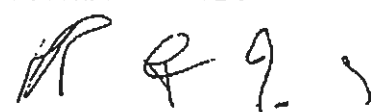
- La réalisation des plans et le contrôle des travaux ont été confiés aux bureaux d'architecture "Eudenis [redacted]

- La demande de permis de bâtir a été déposée le neuf janvier mil neuf cent nonante et un et le permis de bâtir a été obtenu le vingt-huit mars suivant.

Une demande de prolongation a été déposée le vingt-huit janvier mil neuf cent nonante-deux et accordée le sept février suivant, rendant le permis de bâtir valable jusqu'au vingt-huit mars mil neuf cent nonante-trois.

Les parties aux présentes affirment être en possession d'un exemplaire des plans, cahier des charges, acte de base et règlement de copropriété dont question ci-dessus.

Deuxième rôle.



I. - ACQUISITION.

████████████████████ cède à l'acquéreur qui accepte, aux conditions suivantes :

DESCRIPTION DES BIENS

5

Ville de GEMBLoux - Première division

Dans un complexe d'immeubles à réaliser en plusieurs phases de travaux situé à l'angle des rues Damseaux et du Moulin,

A : Désignation du terrain d'assise du complexe.

L'ensemble du complexe sera érigé sur un terrain composé des parcelles suivantes :

1) Un terrain à front de la rue du Moulin, ayant été cadastré section D numéro 230L pour une contenance de soixante-deux centiares (62ca.).

2) Un jardin à front de la rue du Moulin, ayant été cadastré section D numéro 230 G pour une contenance de un are cinquante-neuf centiares (01a.59ca.).

3) Une maison sise rue du Moulin, 5, ayant été cadastrée section D numéro 229K pour une contenance de soixante et un centiares (61ca.).

4) Une maison de commerce sise rue du Moulin, numéro 3, ayant été cadastrée section D numéro 229 L pour une contenance de nonante-neuf centiares (99ca.).

5) Une maison sise rue du Moulin, 15, ayant été cadastrée section D numéro 231 F pour une contenance d'un are trente centiares (01a.30ca.).

6) Une maison sise rue du Moulin, 13, ayant été cadastrée section D numéro 231 G pour une contenance de un are (01a.).

7) Un terrain à usage de parking sis Place de l'Orneau, ayant été cadastré section D numéro 80 E pour une contenance de trente ares quarante-quatre centiares (30a.44ca.).

L'ensemble des parcelles ci-dessus étant actuellement cadastrées section D, numéro 231 H, pour une contenance de trente-six ares cinquante-cinq centiares (36a.55ca.).

8) Une superficie de dix ares soixante-cinq centiares trente-cinq décimilliaires (10a.65ca.35dma) dans un terrain à usage de parking sis rue Damseaux, ayant été cadastré section D partie du numéro 76 A et la parcelle ayant été cadastrée section D numéro 75 C d'une contenance de cinq centiares (05ca.), le tout actuellement cadastré section D, numéro 75 D, pour une

contenance totale de onze ares dix centiares (11a.10ca.).

9) Un immeuble commercial sis à front de la rue du Moulin où il porte le numéro 1, cadastré section D, numéro 224 E, pour une superficie de quatre cent douze mètres carrés (412 m²).

10) Une parcelle de terrain aménagée en jardin d'agrément, sur lequel est érigée une annexe et une partie d'une dépendance exploitée en magasin, le tout sis à l'arrière d'un bâtiment situé rue Damseaux, 6, ayant été cadastré section D numéro 77 A (partie), 79B pour une superficie mesurée de mille quatre cent soixante-huit mètres carrés (1.468 m²), actuellement cadastré section D numéros 79 B, 85 N et 77 B pour une contenance de mille quatre cent soixante-huit mètres carrés (1.468 m²).

11) Une parcelle de terrain cadastrée section D partie du numéro 70 Z5 d'une superficie de quatre vingt cinq mètres carrés quarante-deux décimètres carrés (85 m² 42 dm²).

[REDACTED] an dressé
[REDACTED] immobilier
[REDACTED] annexé à
l'acte de base susvanté. Il est précisé qu'une bande de terrain située le long de la rue du Moulin et de la rue Damseaux, délimitée sous teinte orange au plan précité sera cédée à la Ville de Gembloux pour la réalisation de trottoirs et emplacements de stationnement. Cette bande de terrain ne fait donc nullement partie du bien vendu. En contre partie de cette cession, le permis de bâtir prévoit que la Ville de Gembloux cédera gratuitement une superficie de huit mètres carrés nonante-deux décimètres carrés (08 m² 92 dm²) telle qu'elle est définie sous teinte jaune au plan précité.

B : Joignants

Outre la rue du Moulin et la rue Damseaux, ce

[REDACTED]
ou représentants.

C : Désignation et description du bien vendu

La société venderesse vend, en copropriété et indivision forcée, les quinze mille/cent millièmes (15.000/100.000èmes) du terrain-assiette décrit ci-avant.

La société venderesse vend, dans le bâtiment à ériger sur ledit terrain :

Troisième rôle.

HP 9.5

A. Parties privatives :

- Un ensemble de locaux et bureaux destiné à constituer un bureau de poste sis au rez-de-chaussée, dont la superficie brute est de mille trois cent vingt-cinq mètres carrés et la superficie nette de mille cinquante-six mètres carrés et qui se compose de bureaux d'accueil de la clientèle avec guichet, de bureaux administratifs et de tri, d'une cafétéria et annexes et de garages;

- L'ensemble des aménagements, installations et appareillages propres à l'entité "POSTES" en ce qui concerne notamment les installations sanitaires, électriques, de chauffage et ventilation, de sécurité et autres;

- La plateforme couvrant l'entité "POSTES" au niveau du premier étage. Il est précisé que cette plateforme est privative à l'entité "POSTES"; toutefois dès le début de la phase des travaux de l'entité VI "LOGEMENTS en U" cette plateforme sera destinée à être une esplanade pouvant profiter à l'ensemble des propriétaires, occupants ou utilisateurs du complexe des Rives de l'Orneau; de ce fait elle sera grevée d'un droit de jouissance au profit de l'ensemble du complexe et toute charge découlant de l'entretien, des réparations ou remplacement de cette plateforme incombera à l'ensemble du complexe au prorata des quotités générales du complexe..

Le promoteur se réserve le droit de créer sur partie de cette esplanade des jardins suspendus qui seront privatifs aux logements situés au premier étage. Seuls les aménagements et décoration de ces jardins suspendus seront privatifs. L'entretien et les réparations ou remplacement éventuels de l'étanchéité (sauf faute du propriétaire ou son ayant-cause du jardin privatif) resteront à charge de l'ensemble du complexe dans les quotités définies pour les charges communes générales. Les superficies consacrées à la réalisation de ces jardins suspendus devront être déterminées de façon à ne jamais restreindre la libre circulation des copropriétaires, occupants et usagers

[REDACTED] t de poser une partie des constructions composant l'entité VI "LOGEMENTS en U" sur la toiture privée de l'entité "POSTES". Cet empiètement sera réalisé sous l'entière responsabilité du promoteur et en prenant toutes assurances afin qu'aucun désagrément ou charges ne puisse incomber à l'entité "Postes". Cet empiètement aura une superficie maximum de cent dix mètres carrés.

B. Partie communes générales à concurrence de 7.500/100.000èmes

- les fondations, l'ossature en béton et l'infrastructure sous-sol;
- la citerne d'eau située sous les rampes d'accès vers la rue Damseaux et destinée à la sécurité incendie;
- les locaux haute et basse tension, le local eaux et le local gaz;

- la surface promenade ("esplanade") s'étendant au niveau du premier étage entre le bâtiment en "U" et le bâtiment situé le long de la rue du Moulin, son escalier d'accès depuis la rue du Moulin, l'accès vers les jardins du C.P.A.S. de la Ville de Gembloux ainsi que l'ensemble de la toiture plate comprise entre les deux bâtiments et son étanchéité (y compris sous les jardins privés des appartements composant le premier étage de l'entité "LOGEMENTS en U") (à l'exception de la partie de cette plateforme située sur les locaux de l'entité "POSTES" qui reste propriété privative de cette entité mais dont l'entretien et les réparations relèvent des charges communes comme il est précisé aux présentes);
- toutes les installations d'égouttage situées en sous-sol.

C. Parties communes spéciales à plusieurs entités dont l'entité "POSTES" :

a) parties communes spéciales à l'entité "Postes" et aux sous-entités "Bureaux sur Poste" et "Logement sur Poste" à concurrence, pour l'entité "Poste" de 7.500/12.500èmes.

- l'infrastructure et l'ossature en béton armé, les murs portants en béton et en blocs de terre cuite de l'entité "POSTES" ainsi que des sous-entités bureaux et logements rue du Moulin situées au dessus de l'entité "POSTES".

- les toitures en pente, exécutées en menuiserie traditionnelle avec revêtement en ardoises artificielles ou naturelles, couvrant l'entité "POSTES" ainsi que les sous-entités bureaux et logements rue du Moulin situées au-dessus de l'entité "POSTES", en ce compris les gouttières et canalisations de décharge des eaux pluviales;

- les façades constituées d'éléments en brique de parement et d'éléments en crépis ou béton architectonique de teinte pierre de France ainsi que les sous-bassements en pierre bleue ou similaire, en ce compris leur décoration;

- les séparations horizontales entre deux entités ou sous-entités réalisées en hourdis préfabriqués de béton ou en prédalle grand format de type coffrage perdu;

- les gaines techniques et leur contenu (canalisations générales de récolte et d'évacuation d'eaux usées, pluviales et d'égouts, avec leur accessoires - toutes autres canalisations, ventilations, gaines, conduites et chutes-canalisation d'adduction des fluides et énergies et distribution de ceux-ci jusqu'aux compteurs privatifs - tous accessoires, ustensiles et équipement concernant ces services);

b) parties communes spéciales aux entités "POSTE" et "COMMERCE" à concurrence pour l'entité "POSTE" de 7.500/50.000èmes.

- la galerie commerçante traversant le complexe, avec ses aménagements, sanitaires publics, fontaines et

Quatrième rôle.

HP R 9.5

point d'eau, telle que cette galerie est plus amplement décrite et explicitée en ce qui concerne les relations avec l'entité "COMMERCES" au chapitre II section 3, 1.- de l'annexe 1 qui est restée jointe à l'acte de base du complexe.

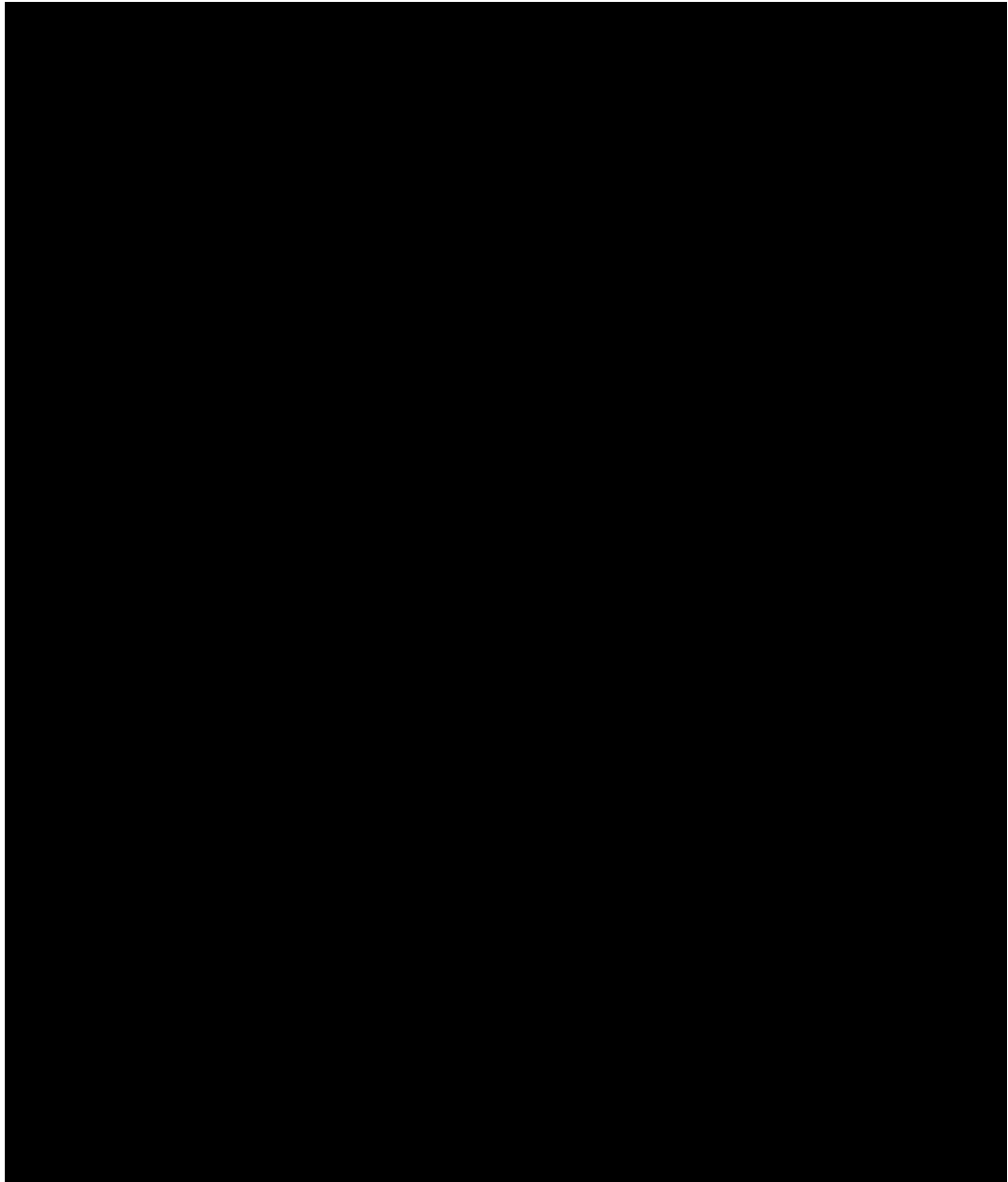
Il est précisé que cette entité est entièrement autonome en ce qui concerne ses alimentations en eau, électricité, chauffage, ventilation et accès à la rue du Moulin (elle dispose toutefois d'un accès via la galerie commerçante).

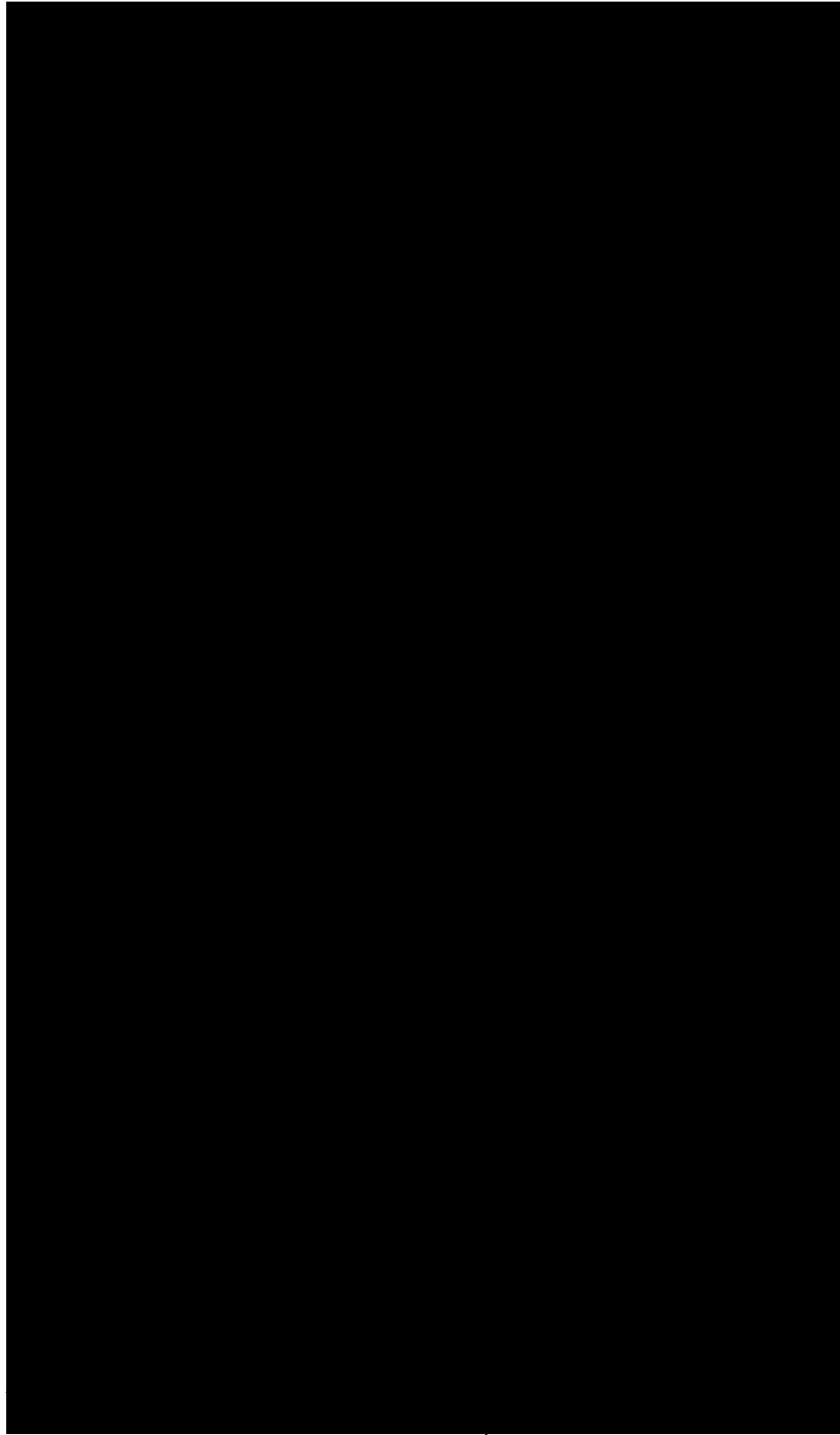
BUT DE L'ACQUISITION

L'acquisition a lieu pour cause d'utilité publique et plus spécialement en vue de la création d'un bureau des postes

██████████ déclare également que le bien est acquis à usage exclusif de toute habitation au sens de la loi du neuf juillet mil neuf cent septante et un et que les stipulations de celle-ci ne sont donc pas applicables à la présente convention.

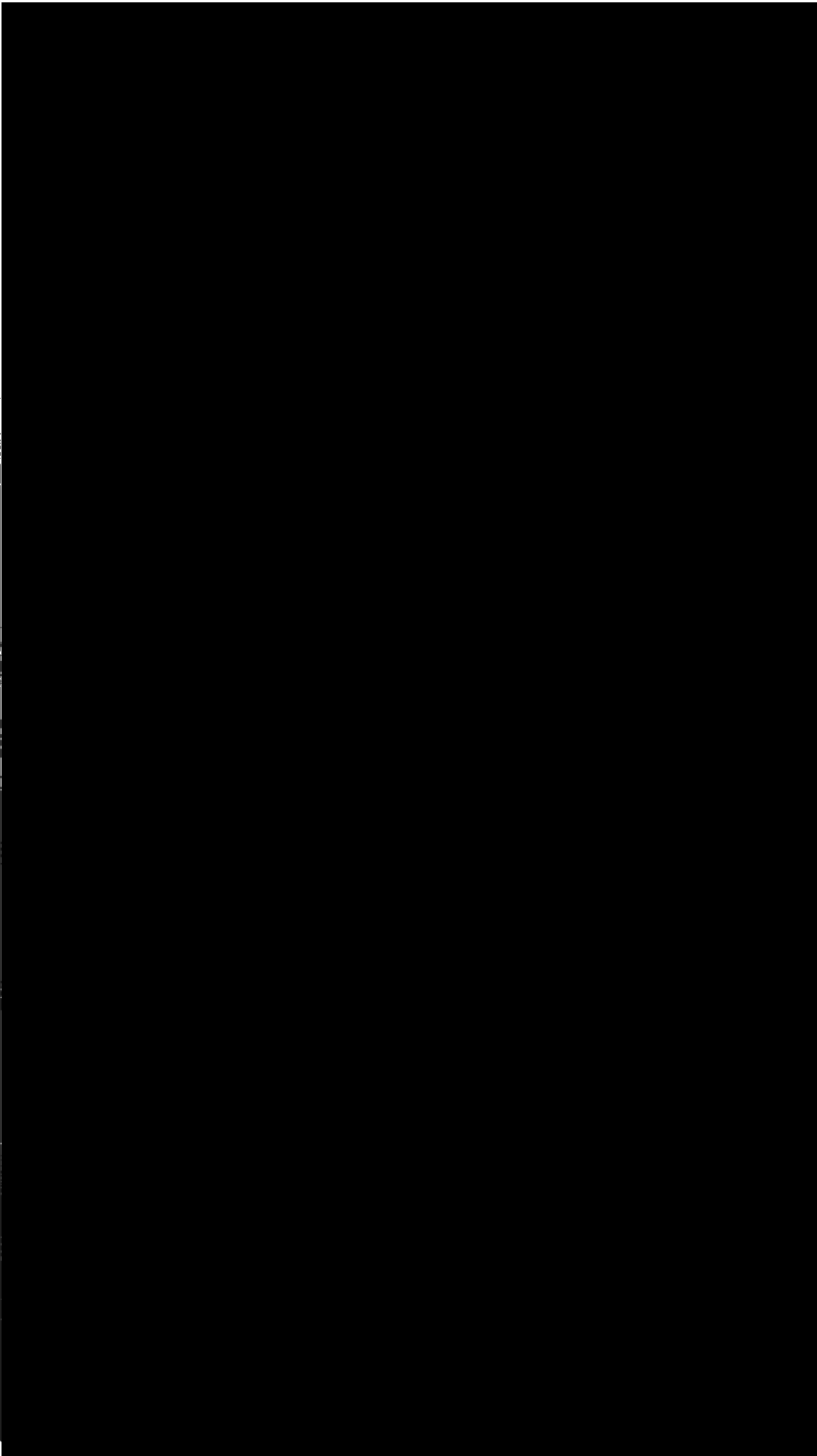
6



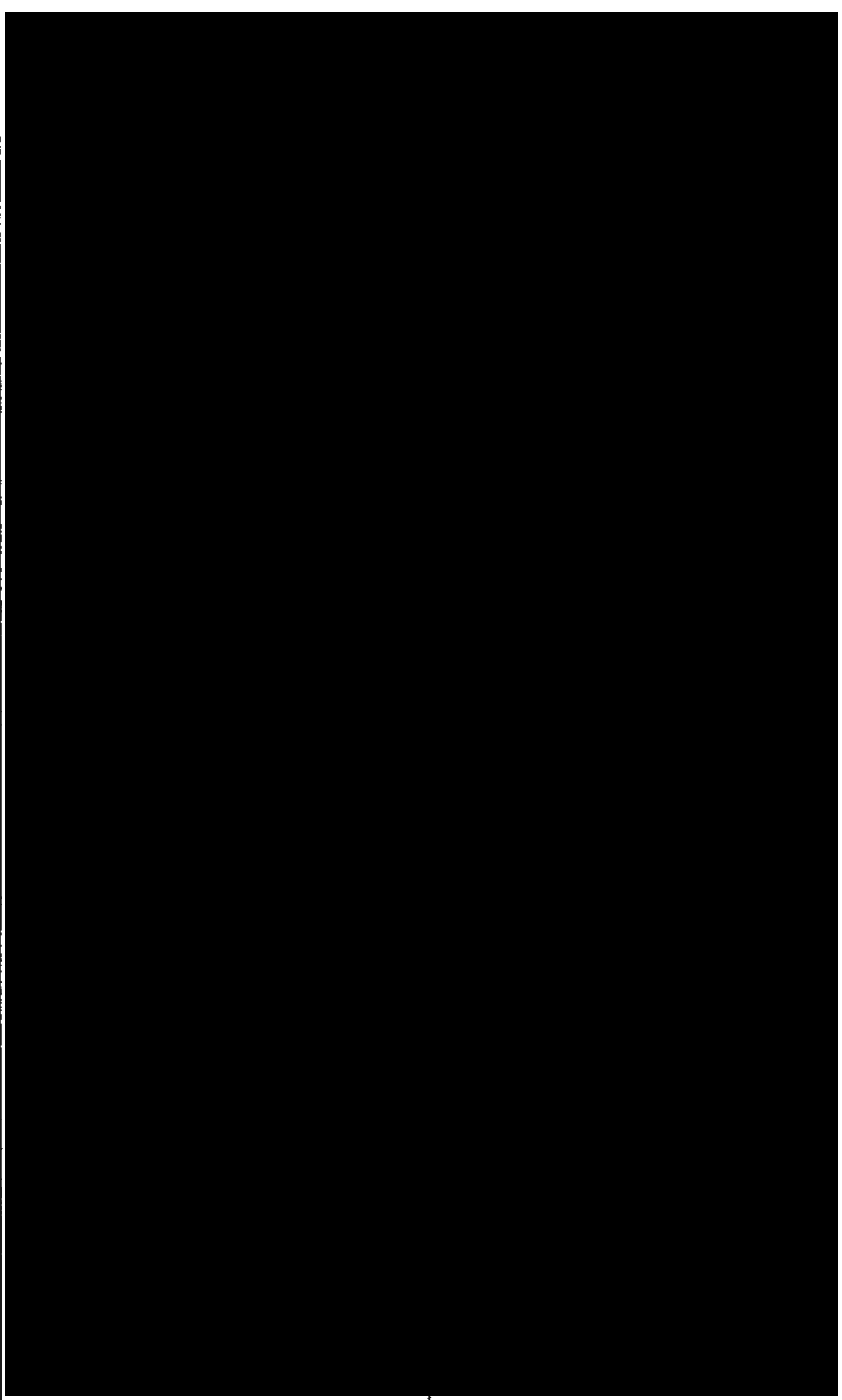


Cinquième rôle.

HP E 99

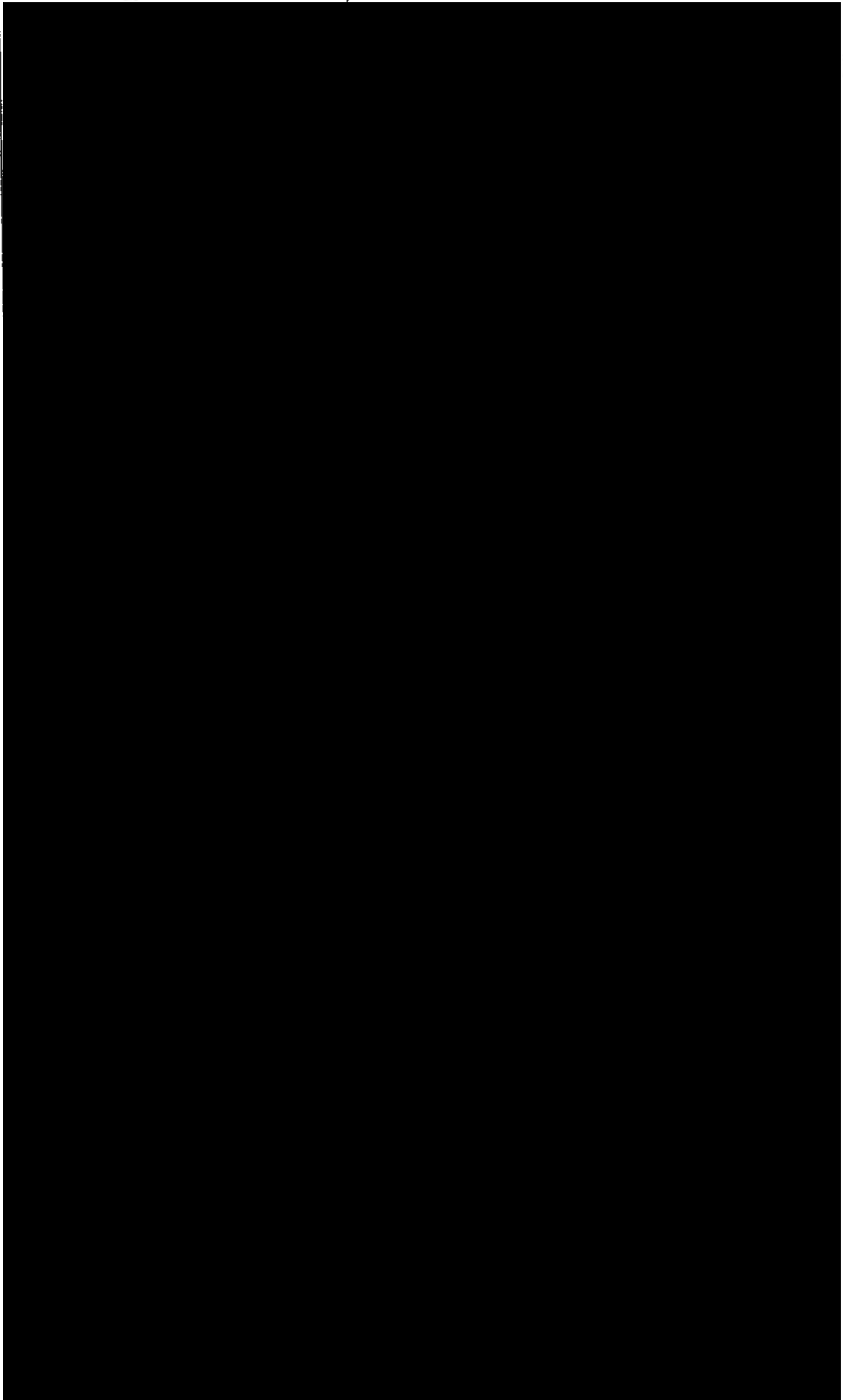


Dossier n° 92139/RP/1-0.A01

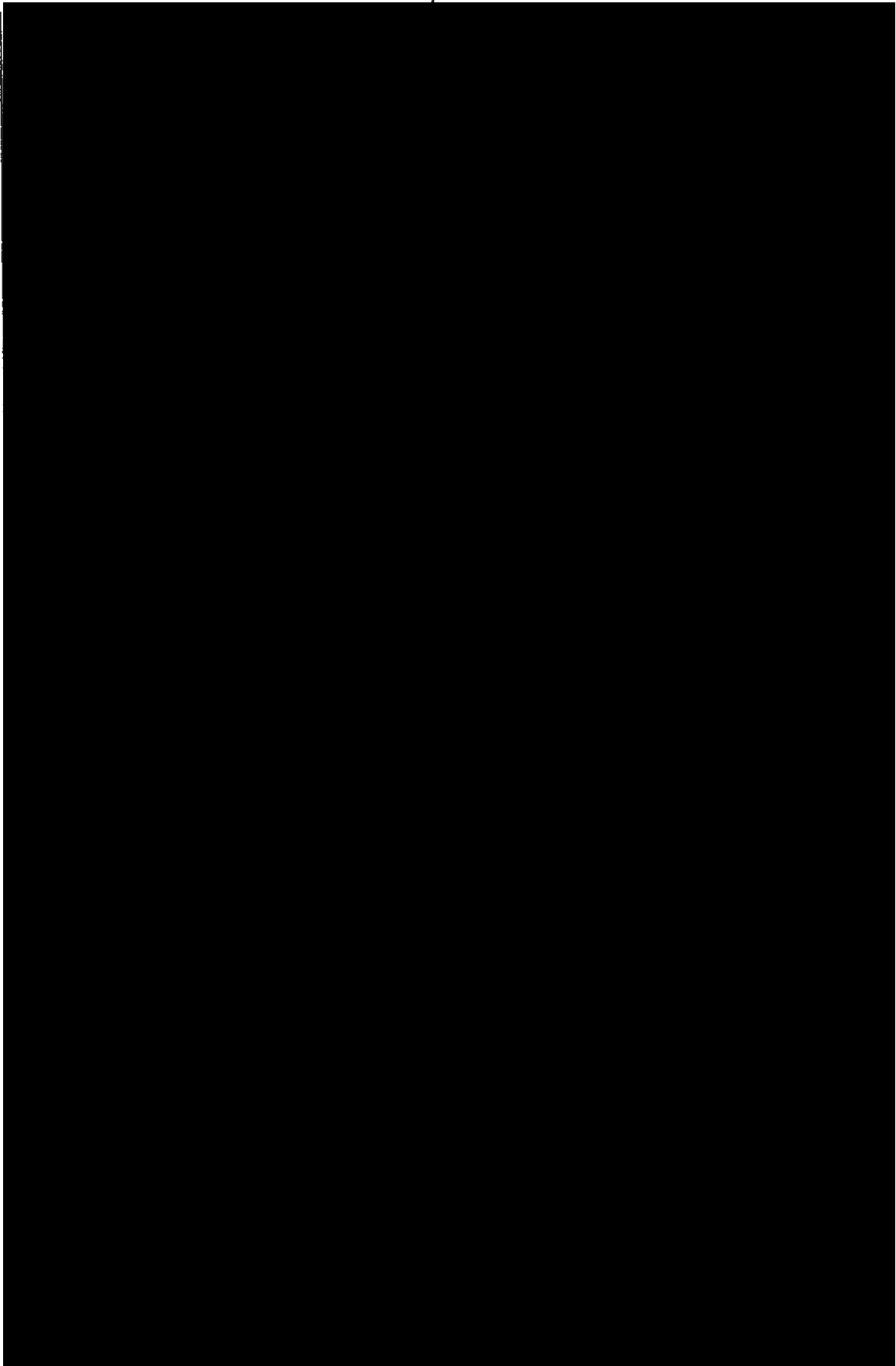


Sixième rôle.

Handwritten signature or initials

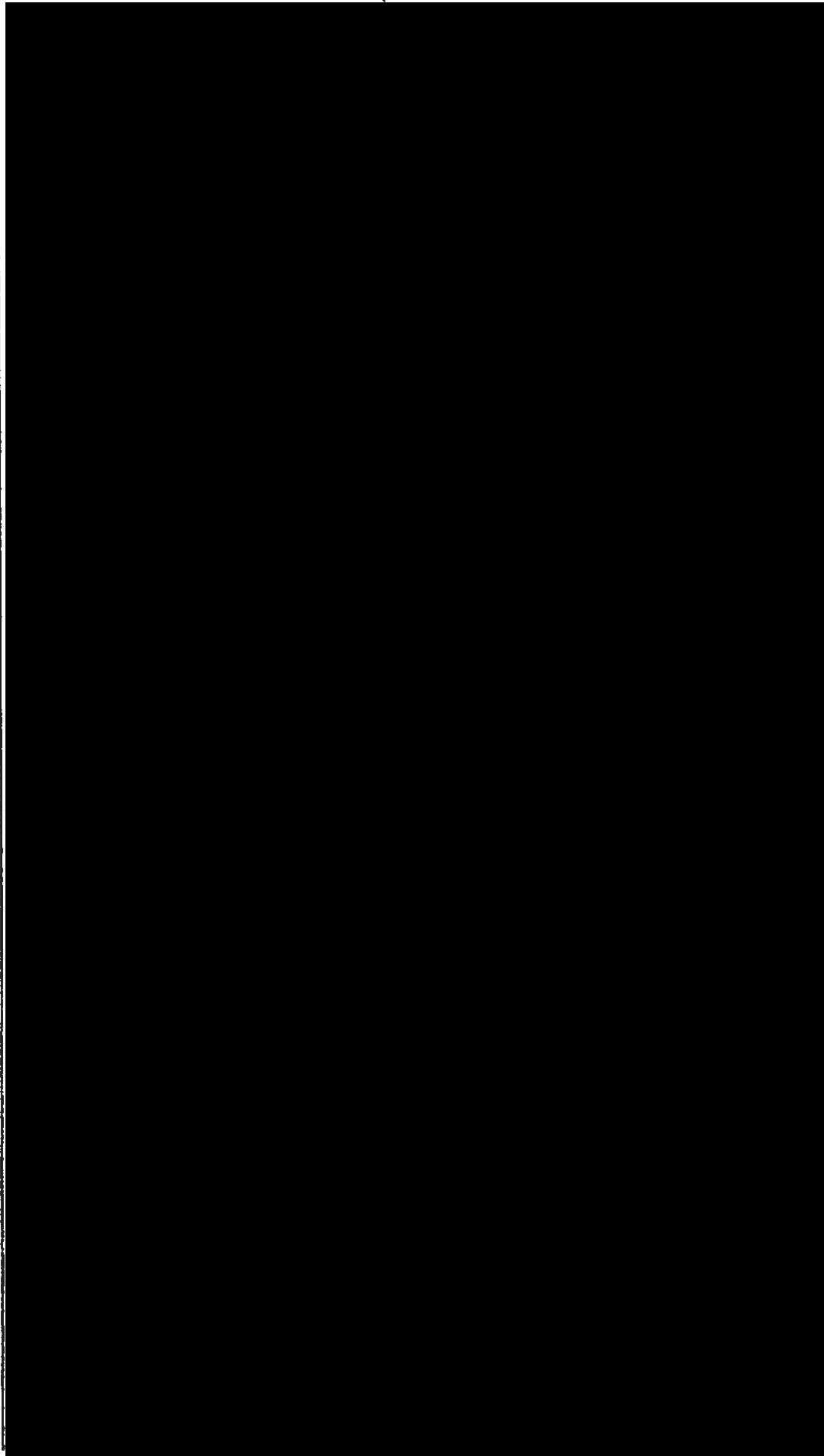


Dossier n° 92139/RP/1-0.A01



Septième rôle.

RF 94



Dossier n° 92139/RP/1-0.A01

7

II.- CONDITIONS.

1° [REDACTED] reconnaît avoir reçu, antérieurement aux présentes et en projet, un exemplaire de l'acte de base susvanté, ainsi que de ses différentes annexes dont le règlement de copropriété ainsi que les plans des constructions établis, pour l'obtention du permis de

[REDACTED]

Elle déclare avoir parfaite connaissance de ces documents et consent à être subrogée dans tous les droits, actions et obligations qui en résultent, pour autant qu'il n'y soit pas dérogé aux présentes; elle s'oblige à en respecter toutes les clauses, stipulations et servitudes comme si elles étaient reproduites au présent acte.

La Poste reconnaît également avoir été avertie que les actes complémentaires à l'acte de base et règlement de copropriété reçu ce jour par [REDACTED]

Huitième rôle.

RF 2.3

[redacted] vention de Maître [redacted] pourront contenir certaines implications pour la première phase de travaux dont le bien présentement vendu fait partie. Dans le respect de ses droits acquis et sans que cela puisse créer dans son chef de nouvelles charges, elle s'engage à respecter les droits et obligations qui pourront être repris dans ces actes complémentaires ultérieurs. Il est notamment stipulé à l'acte de base que :

Dans l'hypothèse où, pour des raisons techniques ou commerciales, des modifications seraient apportées à la réalisation du projet et que ces modifications permettraient une séparation matérielle de la première phase des travaux par rapport au reste du complexe, notamment et à titre d'exemple, par la suppression du passage couvert prévu entre la rue du Moulin et la galerie commerçante, les modifications à l'acte de base et à ses annexes précisées ci-dessous pourront être réalisées à la demande et aux frais de la société [redacted] ou de ses ayants-droits.

Le but de ces modifications sera de rendre cette première phase de travaux indépendante du reste du complexe d'un point de vue juridique (sous réserve des éventuels droits de jouissance et servitudes à constituer), et ce, afin de simplifier les relations entre les différentes entités composant ce complexe.

Les modifications nécessaires pour parvenir à ce résultat sont les suivantes :

1. - division du terrain assiette du complexe en deux lots distincts;
2. - échange des quotités indivises entre les titulaires de droits réels sur les terrains assiette de chacun des lots;
3. - rectification de l'acte de base afin de le scinder en deux actes de base; le premier concernant les constructions de la première phase des travaux, le deuxième concernant le reste du complexe.

Il est expressément rappelé [redacted]

[redacted] s'engage à ce que les modifications éventuelles soient réalisées dans le respect intégral des droits acquis par des tiers et sans que ces modifications éventuelles ne puissent en aucun cas entraîner pour eux des charges supérieures à celles qui résultent de l'acte de base, de ses annexes, des règlements de copropriété, règlements d'ordre interne et décisions des assemblées de copropriétaires, en vigueur au moment où les modifications seront réalisées.

2° Toute mutation en propriété ou en jouissance ayant pour objet tout ou partie des biens présentement vendus, tous actes translatifs ou déclaratifs de propriété ou de jouissance, y compris les baux, devront contenir la mention expresse que le nouvel intéressé a

une parfaite connaissance de l'acte de base ainsi que des documents dont question ci-dessus et qu'il est subrogé de plein droit par le fait d'être devenu propriétaire ou occupant d'une partie de l'immeuble dans tous les droits et dans toutes les obligations qui en résultent, étant en outre subrogé dans tous les droits et obligations qui résultent des modifications régulièrement décidées par les organes compétents de la copropriété.

3° Droits et servitudes.

██████████ prendra le bien vendu, qu'elle déclare parfaitement connaître, sous le régime de la copropriété forcée avec les garanties ordinaires de fait et de droit. Le bien est vendu tel qu'il se poursuit et se comporte, sans garantie de la nature du sol et du sous-sol, ainsi qu'avec les droits et les servitudes de toute nature pouvant l'avantager ou le grever. La Poste fera valoir les uns et se défendra des autres si bon lui semble, mais à ses frais, risques et périls, sans l'intervention de la société venderesse aux présentes et sans recours contre cette dernière. La présente clause ne peut donner à qui que ce soit d'autres et plus amples droits que ceux fondés en titres réguliers non prescrits et sur la loi.

██████████ déclare avoir parfaite connaissance des stipulations figurant au chapitre relatif aux conditions particulières et servitudes compris dans l'annexe V, intitulée "Description et origine de propriété des terrains d'assise du complexe des Rives de l'Orneau" de l'acte de base susvanté et s'y obliger.

4° Subrogation.

Par le seul effet des présentes ██████████ est subrogée, mais sans garantie, dans tous les droits, titres et actions de la société venderesse contre tout tiers pour tous dommages et/ou dépréciations causés au bien vendu, sans qu'il y ait lieu de rechercher si la cause des dits dommages et/ou dépréciations est ou non antérieure aux présentes.

Toutes les obligations contractées aux présentes par la ██████████ seront indivisibles entre ses successeurs ou représentants à tous titres. Ceux-ci, au même titre que ██████████ auront la charge de respecter tous les contrats en cours généralement quelconques contractés par la société venderesse relativement aux biens objet des présentes, à laquelle ils seront subrogés quant à ce.

5° Contenance.

La contenance superficielle susindiquée n'est pas garantie; toute différence pouvant exister avec la contenance réelle, excédât-elle même un vingtième, sera au profit ou à la perte de ██████████ ne donnera lieu à aucune répétition.

Neuvième rôle.

6° Transfert de propriété.

aura, à compter de ce jour, la propriété du bien vendu. Ainsi, les droits de la société venderesse sur le terrain assiette du complexe, afférents au bureau des Postes sont immédiatement transférés à la sera propriétaire des constructions à eriger au fur et à mesure de la mise en oeuvre des matériaux et de leur incorporation au sol ou à l'immeuble en construction. Le transfert des risques visé par les articles 1788 et 1789 du Code Civil ne s'opère toutefois qu'à la réception provisoire des travaux.

7° Cession du droit d'accession.

Par le seul fait de leur acquisition d'un élément privatif dans l'immeuble, les propriétaires sont censés se céder les uns aux autres le droit d'accession immobilière dont ils bénéficient en vertu de l'article 553 du Code Civil en tant que ce droit ne se rapporte pas pour chacun d'eux aux lots dont ils ont acquis la propriété privative et exclusive, ainsi qu'aux quotités indivises et forcées afférentes à ces lots dans les parties communes de l'immeuble.

8° Garantie, jouissance.

La société venderesse garantit la Poste de tous troubles, évictions ou autres empêchements juridiques quelconques.

Il est toutefois précisé que la devra supporter les troubles éventuels résultant de la poursuite normale des travaux de la première phase ainsi que des phases ultérieures sous réserve que l'accès des clients et du personnel du bureau et l'accès des véhicules aux garages et aire de déchargement demeurent garantis.

aura la jouissance des biens vendus aux fins d'utilisation dès l'achèvement des travaux dans la partie privative, après réception provisoire de ces travaux et paiement intégral du prix de vente.

Il est également précisé qu'aucune charge ou servitude non prévue aux présentes et à l'acte de base ne peut être imposée à la Poste dans l'hypothèse de non réalisation de phases ultérieures des travaux ou en cas de réalisation des phases après certaines modifications.

9° Impôts et charges.

supportera les impôts et taxes ainsi que sa quote-part dans les charges communes à dater de la réception provisoire.

III. - PRIX

La présente vente est consentie et acceptée moyennant le prix global de

(francs), se détaillant comme suit :

a.- les quotités indivises et forcées dans le terrain assiette de la première phase des travaux, pour le prix

de
(

b. - la construction des locaux destinés pour le prix global hors T.V.A. de

Le prix de vente ci-dessus convenu est payable selon les modalités suivantes, après l'enregistrement et la transcription du présent acte :

a. - le prix des quotités indivises et forcées dans le terrain assiette de la première phase des travaux, soit la somme de quatorze millions trois cent mille francs, dans un mois à dater des présentes par virement au compte société venderesse.

Ce prix fixé par les parties comprend le prix des travaux de la construction et du parachèvement convenu des biens vendus avec celui des quotités dans les parties communes générales et spéciales y afférentes, le tout suivant le cahier des charges ainsi que les frais exposés par la société venderesse.

Ce prix global hors taxe sur la valeur ajoutée ou autres charges fiscales comprend les travaux de gros oeuvre et de parachèvement des biens privatifs constituant les locaux des Postes ainsi que des parties communes attachées aux dits biens.

Ce prix global convenu quant aux constructions est stipulé payable et exigible de la manière suivante, ce à quoi la Poste s'engage expressément, y obligeant ses ayants droits et ayants cause solidairement et indivisiblement entre eux.

1°) sur présentation de factures suivant l'état d'avancement réel des travaux et des frais exposés par la société venderesse selon les tranches ci-après décrites :

a) à la signature de l'acte, les honoraires des architectes et ingénieurs : plans d'exécution, permis de bâtir et marge bénéficiaire, la somme de deux millions trois cent mille francs (2.300.000 francs).

b) Suivant l'état d'avancement de la construction :

Dixième rôle.

| | |
|--|--------------|
| 1. Installation chantier, terrassment, fondation, pieux : | 10.810.000,- |
| 2. dalle de sol rez, égouts : | 5.750.000,- |
| 3. dalle premier étage : | 6.095.000,- |
| 4. mise sous toit : | 5.750.000,- |
| 5. menuiserie extérieure : | 2.645.000,- |
| 6. tubages, électricité, chauffage, sanitaire : | 3.450.000,- |
| 7. plafonnage, chapes : | 3.707.025,- |
| 8. appareils de chauffage électrique du sanitaire : | 2.300.000,- |
| 9. carrelages : | 2.730.675,- |
| 10. menuiserie intérieure : | 2.300.000,- |
| 11. solde des travaux et réception 5% (garantie par Entreprise classe 8) : | 2.415.000,- |
| | <hr/> |
| Total des travaux | 47.952.700,- |

Ces sommes comprennent les honoraires des architectes et ingénieurs, ainsi que la marge bénéficiaire de 15 %.

2°) les factures seront payées endéans les trente jours de leur réception; la dernière tranche étant payable à la réception provisoire des parties privatives de la Poste;

3°) les factures seront payables au siège social

4°) toute facture exigible et dont le montant n'est pas réglé à l'échéance sera productive d'un intérêt égal au taux de l'intérêt légal. Le taux de cet intérêt sera adapté de plein droit au taux de l'intérêt légal suivant les modifications qui seront apportées par arrêté royal pris en exécution de la loi du trente juin mil neuf cent septante.

A défaut par la Poste d'honorer les factures qui lui sont présentées, dans les délais convenus, le vendeur se réserve le droit, sur simple avis adressé à la Poste par lettre recommandée, d'arrêter les travaux dans ses parties privatives et de prendre toutes mesures conservatoires utiles aux frais de la Poste et sans préjudice à tous droits ainsi qu'à toutes actions;

5°) La société venderesse s'engage à permettre à tout moment convenable l'accès du chantier à la Poste ou au représentant de celle-ci afin de vérifier, aux frais de cette dernière, l'état d'avancement des travaux pour lesquels une tranche de paiement devient exigible en vertu des présentes. Le cas échéant, la [redacted] devra indiquer en temps utile, par lettre recommandée à la poste, l'identité de son représentant aux fins stipulées dans la présente clause.

La première facture d'un montant hors I.V.A. de deux millions trois cent mille francs (2.300.000 francs), étant les frais d'étude du projet, d'architectes et autres exposés jusqu'à ce jour par la société venderesse est présentée ce jour à la Poste. Elle sera donc payable comme dit ci-dessus dans les trente jours des présentes.

REVISION DU PRIX.

Le prix du bâtiment, à l'exclusion du prix du terrain tel qu'il est fixé à l'article III ci-avant est sujet à révision.

La révision est appliquée lors de chaque tranche de paiement et les sommes à payer sont déterminées par l'application au montant de chaque tranche de paiement ou état d'avancement des travaux proprement dits, établi sur la base du contrat, de la formule :

$$p = P \left(\frac{0,40 s}{S} + \frac{0,40 i}{I} + 0,20 \right)$$

dans laquelle "P" représente le montant de la facture établie sur la base du contrat initial et "p" le montant réajusté compte tenu des fluctuations des salaires et des charges sociales et assurances afférentes aux salaires, ainsi que du prix des matériaux, matières ou produits utilisés ou mis en oeuvre dans la construction.

Dans la formule de révision, le terme "S" est le salaire horaire moyen en vigueur à la date des présentes tel qu'il est admis par le ministère des Travaux Publics à la même date, et "s" est le même salaire horaire moyen au moment de la demande de paiement partiel. L'indice "S" de départ est l'indice du mois de novembre 1992.

Les termes "i" et "I" représentent 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, tel qu'il est admis par le Ministère des Travaux Publics. Leur valeur est établie mensuellement, "i" étant l'indice au moment de la demande de paiement partiel et "I" étant l'indice en vigueur à la date des présentes.

Les valeurs attribuées aux différents paramètres ne peuvent subir aucune modification au cours de l'entreprise.

Le prix de la construction peut être augmenté ou diminué en cas de hausse ou de baisse de l'indice des salaires ou des matériaux, mais uniquement sur des tranches du prix de vente restant encore dues selon la présente convention.

Onzième rôle.



L'ajustement sera appliqué même sur les tranches du prix de vente qui auraient été payées avant leur date d'exigibilité.

Les révisions seront appliquées sur chaque état d'avancement des travaux facturé à la Poste.

IV. Début des travaux et délai d'exécution

La présente vente porte sur les biens parachevés tels qu'ils sont prévus aux plans, cahier des charges et acte de base et en outre aux conventions particulières intervenues entre parties.

██████████ n'aura la jouissance des biens et ne pourra en prendre possession qu'après leur réception provisoire et le paiement complet du prix.

Les travaux seront entamés dans un délai de deux mois à dater des présentes.

Le délai d'exécution des parties privatives mettant celles-ci en état d'être reçues provisoirement ainsi que des parties communes assurant l'habitabilité normale de ces parties privatives est de trois cent cinquante jours ouvrables à compter de la date du commencement des travaux dans les conditions et sous les réserves prévues à l'acte de base.

Tout événement constituant un obstacle insurmontable à l'exécution normale des obligations de la société venderesse ou la contraignant à suspendre temporairement ou définitivement ses travaux est considéré comme cas de force majeure (par exemple les accidents, les guerres, et leurs conséquences, les grèves ou les "lockout").

Pour autant qu'elle ait été signalée à ██████████ par pli recommandé, la suspension temporaire des travaux pour cause de force majeure entraîne de plein droit et sans indemnité la prorogation du délai d'exécution initialement prévu d'une période égale à la durée de la suspension, augmentée du laps de temps normalement nécessaire à la remise en route du chantier.

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

Pour les interruptions, ordonnées ou dues au fait de la Poste, autres que celles qui sont imputables aux intempéries et qui n'ont pas été prévues dans le marché, qui se situent dans le délai d'exécution contractuel et dépassent dans l'ensemble un vingtième de ce délai et au moins dix jours ouvrables, la société venderesse est fondée à introduire un compte d'indemnisation dont le montant est convenu de commun

accord, mais il ne peut se prevaloir des discussions en cours à ce sujet pour ne pas reprendre l'exécution du contrat.

De même, si [REDACTED] commande des travaux supplémentaires en cours d'exécution du contrat, la société venderesse se réserve le droit d'exiger une prorogation du délai initialement prévu. Cette prorogation fera l'objet d'un écrit distinct signé par les deux parties.

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

V. - INDEMNITES POUR RETARD

A défaut de livraison de la partie privative en état d'habitabilité dans le délai fixé, et sauf cas de force majeure ou cas fortuit comme dit ci-dessus, la Poste aura le droit à des dommages et intérêts de retard, fixés forfaitairement à cinquante centimes pour cent francs du prix du bien vendu, par mois entier de retard.

Cette indemnité ne sera toutefois due, s'il échet, que pour la période postérieure à la mise en demeure par lettre recommandée que la Poste aura adressée à la société venderesse.

VI. - RECEPTION PROVISOIRE

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

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

1) Réception provisoire des parties privatives.

La réception provisoire des parties privatives faisant l'objet des présentes, sera effectuée contradictoirement entre la société venderesse, les architectes et la Poste. Seul un acte écrit et contradictoire des parties (procès-verbal de réception) fera la preuve de la réception provisoire du bien vendu. Ce document indiquera les éventuels travaux manquants ou les rectifications à apporter s'il y en a,

Douzième rôle.

RF 73

ainsi que les réparations et finitions restant à exécuter.

La société venderesse demande cette réception provisoire par écrit en invitant la Poste à y procéder dans un délai de quinze jours suivant la date d'envoi de cette demande.

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

Si l'acquéreur occupe ou utilise le bien avant la réception provisoire, il est présumé, sauf preuve contraire, avoir accepté tacitement cette réception provisoire.

2) Réception provisoire des parties communes.

La réception provisoire des parties communes sera effectuée contradictoirement entre le vendeur, l'architecte et le conseil de gérance, désigné par la première assemblée générale des copropriétaires, qui pourra se faire assister en la circonstance d'un ou de plusieurs experts choisis dans ou en dehors, et aux frais de la copropriété. Seul un acte écrit et contradictoire des parties fera la preuve de la réception provisoire des parties communes. Elle ne pourra jamais être réalisée de façon tacite.

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

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

Les réceptions des parties communes pourront se réaliser par phase de travaux.

3) Responsabilité.

██████████ reconnaît que la réception provisoire des travaux emporte de plein droit, le transfert de la propriété des constructions au maître de l'ouvrage qui en assumera seul, à dater de ce moment, les risques de détérioration, destruction totale ou partielle des constructions, survenus sans faute de l'entrepreneur, de ses préposés ou sous-traitants tels que risques dus à la foudre, incendie, inondation, etc.

La date de la réception provisoire constitue l'origine de la responsabilité décennale dont question aux articles 1792 et 2270 du Code civil.

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

██████████ est présumée agréer les travaux, provisoirement ou définitivement selon le cas, si elle a laissé sans suite la requête écrite de la société venderesse d'effectuer la réception à une date déterminée et si, dans les quinze jours qui suivent la sommation que la société venderesse lui en aura faite par exploit d'huissier, elle a omis de comparaître à la date fixée dans cet exploit, aux fins de réception.

Les frais de sommation, du constat et de la signification seront à charge de la Poste.

VIII. - GARANTIES HYPOTHECAIRES

Les biens sont vendus pour quittes et libres de toutes charges et hypothèques quelconques, sous réserve du paiement du prix du terrain en mains du Notaire MOTTARD, précité, comme dit ci-avant.

Si les biens étaient grevés de pareilles charges, ██████████ aurait la faculté de se libérer en versant le prix à la Caisse des Dépôts et Consignations, sans offres préalables ni mise en demeure. Il en serait de même en cas d'opposition au paiement. Les frais de retrait de la consignation seront à charge de la société venderesse.

La société venderesse déclare dispenser le Conservateur des Hypothèques de prendre inscription d'office lors de la transcription du présent acte. La société venderesse se réserve le droit de prendre inscription conventionnelle en cas de non-respect par la Poste des paiements et échéances prévues ci-dessus.

IX. - FRAIS

Tous les frais, droits et honoraires résultant du présent acte ainsi que la quote-part dans les frais de l'acte de base sont à charge de la Poste. Le montant de cette quote-part est de quarante-cinq mille francs (45.000 francs).

La Poste supportera de même la Taxe sur la Valeur Ajoutée sur les travaux de construction, la taxe de bâtisse ainsi que sa quote-part dans les charges communes.

X. - DECLARATIONS FISCALES.

En vue de faire bénéficier la présente opération de l'exemption du droit proportionnel d'enregistrement sur la valeur des constructions érigées, telle que cette exemption est prévue par l'article 159, 8° du code des droits d'Enregistrement, la société venderesse, en sa qualité d'assujetti de plein droit, soumis à l'application des dispositions de la loi du

La société venderesse sera solidairement responsable avec les architectes et entrepreneurs des vices dont ceux-ci répondent après réception en vertu des articles 1792 et 2270 du Code Civil. La dite garantie bénéficiera aux propriétaires successifs des biens. L'action ne peut néanmoins être exercée que contre le vendeur originaire.

VII. - RECEPTION DEFINITIVE

1) Réception définitive des parties communes.

La réception définitive des parties communes, en ce compris les accès de telle sorte qu'une habitabilité normale soit assurée, aura lieu un an après leur réception provisoire pour autant que les travaux mentionnés au procès-verbal de réception provisoire aient été correctement effectués. Elle sera effectuée contradictoirement entre le vendeur, l'architecte et le conseil de gérance, désigné par la première assemblée générale des copropriétaires, qui pourra se faire assister en la circonstance d'un ou de plusieurs experts choisis dans ou en dehors, et aux frais de la copropriété. Seul un acte écrit et contradictoire des parties fera la preuve de la réception définitive des parties communes.

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

2) Réception définitive des parties privatives.

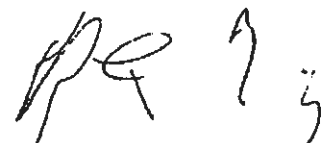
La réception définitive des parties privatives de la Poste faisant l'objet des présentes, aura lieu au plus tôt un an après leur réception provisoire pour autant que les travaux mentionnés au procès-verbal de réception provisoire aient été correctement effectués.

Cette réception définitive ne pourra pas être postposée ou retardée pour cause de non-réception définitive ou provisoire des parties communes. La non-termination des parties communes ne pourra en effet pas empêcher une habitabilité normale des biens présentement vendus.

Elle sera effectuée contradictoirement entre le vendeur, les architectes et la Poste. Seul un acte écrit et contradictoire des parties fera la preuve de la réception définitive des biens vendus.

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

Treizième rôle.



trois juillet mil neuf cent soixante-neuf créant le code de la Taxe sur la Valeur Ajoutée, déclare :

1. - être tenu de déposer les déclarations périodiques pour la perception de la Taxe sur la Valeur Ajoutée eu égard à son objet social, auprès du bureau de Recette T.V.A. de Bruxelles où il est immatriculé sous le numéro 440-509-365

2. - que les biens n'ont pas encore fait l'objet d'une occupation susceptible de provoquer l'enrôlement au précompte immobilier.

Pour la perception des droits d'Enregistrement, les parties déclarent estimer la valeur vénale des quotités dans le terrain assiette afférentes au bien vendu à quatorze millions trois cent mille francs (14.300.000 francs) et la valeur des constructions à cinquante millions deux cent cinquante-deux mille sept cents francs (50.252.700 francs).

En vue de faire bénéficier la présente opération de l'Enregistrement gratuit du présent acte, tel qu'il est prévu à l'article 161, 2° du Code des droits d'enregistrement, [REDACTED] déclare que la présente acquisition a lieu pour cause d'utilité publique en vue de l'aménagement du bureau des postes.

La partie venderesse constate que le bien faisant l'objet des présentes a été acquis par elle, par acte ayant moins de cinq ans à compter de ce jour, de manière telle qu'elle peut solliciter la restitution du droit d'enregistrement prévu par l'article 46 de la loi du quatre août mil neuf cent quatre-vingt-six, article 212 du Code des Droits de l'enregistrement.

XI. - COMPETENCE EN CAS DE LITIGE

En cas de litige, les tribunaux de Namur sont seuls compétents.

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile en leur siège social respectif.

Les parties s'obligent à se prévenir mutuellement de tout changement d'adresse.

8

XII.- MENTIONS LEGALES.

Le fonctionnaire instrumentant soussigné a donné lecture à la venderesse des articles 61, paragraphe 6 et 73 du Code de la taxe sur la valeur ajoutée concernant le recouvrement de la taxe sur la valeur ajoutée.

Article 61, paragraphe 6:

Tout assujetti, propriétaire ou usufruitier de tout ou partie d'un bien susceptible d'une hypothèque, est tenu de faire connaître sa qualité d'assujetti au notaire qui est chargé de dresser l'acte ayant pour

Quatorzième et dernier rôle.

biens, suite à la demande que celui-ci lui adresse.

Le Ministre des Finances règle les modalités d'application du présent paragraphe.

Article 73:

Sans préjudice des amendes fiscales, sera puni d'un emprisonnement de huit jours à deux ans et d'une amende de 10000 à 500000 francs ou de l'une de ces peines seulement, celui qui, dans une intention frauduleuse ou à dessein de nuire, contreviendra aux dispositions du présent Code ou des arrêtés pris pour son exécution.

Sur notre interpellation, la venderesse déclare avoir la qualité d'assujetti à la taxe sur la valeur ajoutée et déposer les déclarations y relatives sous le numéro 440509365.

Appareil la
entre de
deux notes billes
no 10.

Handwritten initials/signature.

DONT ACTE.

Passé à Prize-Hollagne
et signé par les représentants de la venderesse et
le fonctionnaire instrumentant, après lecture.

Handwritten signatures and stamps.

F 1332/PL

Enregistré à Gembloux le 12 janvier 1993
Vol. 113 fol. 27 C.C.P. 000-2003061-11
Reçu gratuit

Le R. ROYER-MINGUET

COMITE DE NAMUR
- 5 JAN. 1993
N° 1017

Four signed for
pour le Président,
Le Président adjoint

Handwritten signature: R. ROYER-MINGUET

CHARGE
DE LA
POSTE

Int. 11.01

COMITE DE NAMUR
12 FEV. 1993
515

| | |
|----------|--------------|
| Dépôt | 60 |
| T. Tr. | 2106 |
| Sal. Tr. | 5616 |
| Rech. | |
| Plan | |
| Office | |
| Mention | |
| Recom. | <u>208</u> |
| | <u>4.482</u> |

Dépôt n° 185 (Réf. a rappeler)
C.C.P. 000-2003061-11
Transcrit le 08 JAN 1993
au bureau des hypothèques à
Namur, volume 11644 n° 22
Inscrit d'office vol. _____ n° _____
et mentionné vol. _____ n° _____
COUT: sept mille sept cent
quatre vingt deux
Le Conservateur,
J-M. PETIT

Pour copie conforme n° 92139/BS/1-0.A01

Pour le Président,
Le Président adjoint.

R. MINGUET