



Numéro répertoire :

Marc VAN BENEDEN - Notaire
société civile sous forme de sprl
R.S.C. Bruxelles 2113
rue du Noyer, 183 - 1000 Bruxelles

A. 1531/mw

Vente appartement VEREMAN/SPECIALE

L'an deux mil trois.

Le seize octobre.

Par devant Nous, Maître Marc VAN BENEDEN, Notaire à Bruxelles, notaire détenteur de la minute des présentes et Maître Hilde FERMON, notaire à Opwijk.

ONT COMPARU :

févr
de M
cent
(Op

pt
se
uf
le
er

son

Ci-après qualifiée "**LA PARTIE VENDERESSE**".

mil
rer

Lesquels comparants nous requièrent de dresser l'acte authentique de la convention intervenue directement entre eux de la manière suivante :

VENTE

La partie venderesse déclare, par les présentes, avoir vendu sous les garanties ordinaires de droit, et pour franc, quitte et libre de toutes charges privilégiées et hypothécaires généralement quelconques - le prix servant à dégrever les éventuelles charges - à la partie acquéreuse, ici présente et qui accepte le bien suivant :

DESCRIPTION DU BIEN :

COMMUNE DE MOLENBEEK-SAINT-JEAN-SIXIEME DIVISION

Dans un immeuble à appartements dénommé « KARREVELD » sis avenue Karreveld, 14, cadastré d'après titre et d'après extrait récent de matrice cadastrale section D numéro 76/A/3, pour une contenance de quatre ares vingt centiares (4a 20ca) :

1. L'appartement dénommé « O L » gauche au rez-de-chaussée comprenant :

- en propriété privative et exclusive : un hall d'entrée, une salle à manger, un salon, un water-closet, une salle de bain, une chambre à coucher, une cuisine et une cour à l'arrière.

- en copropriété et indivision forcée : nonante-quatre/millièmes (94/1.000) des parties communes dont le terrain.

- en jouissance exclusive : le jardin commun à l'arrière du bâtiment, limité à la partie arrière gauche de l'appartement.

2. L'appartement dénommé « 1 L » gauche au premier étage comprenant :

- en propriété privative et exclusive : un hall d'entrée, une salle à manger, un salon, un water-closet, une salle de bain, une chambre à coucher, une cuisine et une cour à l'arrière.

- en copropriété et indivision forcée : nonante-quatre/millièmes (94/1.000) des parties communes dont le terrain.

3. La cave numéro K3 au sous-sol, troisième à gauche comprenant :

- en propriété privative et exclusive : la cave proprement dite avec sa porte.

- en copropriété et indivision forcée : quatre/millièmes (4/1.000) des parties communes, dont le terrain.

4. La cave numéro K4 au sous-sol, quatrième à gauche comprenant :

- en propriété privative et exclusive : la cave proprement dite avec sa porte.

- en copropriété et indivision forcée : quatre/millièmes (4/1.000) des parties communes, dont le terrain.

5. La cave numéro K5 au sous-sol, cinquième à gauche comprenant :

- en propriété privative et exclusive : la cave proprement dite avec sa porte.

- en copropriété et indivision forcée : quatre/millièmes (4/1.000) des parties communes, dont le terrain.

6. La cave numéro K6 au sous-sol, sixième à gauche comprenant :

- en propriété privative et exclusive : la cave proprement dite avec sa porte.

- en copropriété et indivision forcée : quatre/millièmes (4/1.000) des parties communes, dont le terrain.

Revenu cadastral : mille quatre cent dix-sept euros (1.417,00€).

Ci-après qualifiés : "**LES BIENS**"

Tel que ce bien est plus amplement décrit à l'acte de base dressé par le notaire André DE RYCK, à Asse, le quatorze octobre mil neuf cent nonante-neuf, transcrit au cinquième bureau des hypothèques de Bruxelles, le douze novembre suivant, volume 10.520 numéro 1.

Ci-après dénommé "l'acte de base".

ORIGINE DE PROPRIETE.

préc	S
nota	è
cinq	J
volu	,
	-
Bap	
d'ad	à
Mok	J
sixiè	
num	
	;
de la	;
leur	;
Brux	à
	;
deux	;
et r	;
suiv	;
prop	;
Brux	;
	;
trois	;
	;
Mich	;
six,	;
univ	;
Mon:	;
VERI	;
	;
la co	

CONDITIONS GENERALES

La présente vente est faite et acceptée sous les clauses et conditions suivantes:

1) **SERVITUDES** : Le bien prédécrit est vendu, avec toutes les servitudes actives et passives, apparentes et occultes, continues ou discontinues, dont il pourrait être avantagé ou grevé, libre à la partie acquéreuse à faire valoir les unes à son profit et à se défendre des autres, mais à ses risques et périls, sans intervention de la partie venderesse, ni recours contre elle, sans cependant que la présente clause puisse donner à qui que ce soit, plus de droits qu'il n'en aurait en vertu de titres réguliers et non prescrits.

Indépendamment de ce qui résulte des présentes, la partie venderesse déclare qu'il n'existe pas, à sa connaissance, de servitudes grevant le bien présentement vendu, autres que celles pouvant résulter des stipulations reprises dans l'acte de base précité, que personnellement elle n'en a conféré aucune et qu'elle décline toutes responsabilités quant aux servitudes qui auraient pu avoir été concédées par des propriétaires antérieurs.

2) **GARANTIES** : Le bien est vendu, dans l'état où il se trouve actuellement, bien connu de la partie acquéreuse, sans garantie, notamment du chef des vices du sol, des vices cachés ou de l'état des bâtiments, et la partie acquéreuse n'a à ce sujet aucun recours contre la partie venderesse. Celle-ci échappera à toute garantie et spécialement à celle basée sur les articles 1641 et 1643 du Code Civil.

La contenance indiquée ci-dessus du terrain n'est pas garantie; la différence, en plus ou en moins, fût-elle de plus d'un/vingtième, fera profit ou perte pour la partie acquéreuse et ne donnera lieu à aucune répétition.

Les indications cadastrales ne sont données qu'à titre de simples renseignements, une erreur ne pouvant donner lieu à aucun recours.

3) **IMPOTS** : La partie acquéreuse devra payer et supporter toutes les contributions, taxes et impositions généralement quelconques mises ou à mettre sur le bien vendu à dater de son entrée en jouissance.

Le prorata du précompte immobilier de l'année en cours, calculé à partir de l'entrée en jouissance de la partie acquéreuse, est payé par cette dernière à la partie venderesse, qui en donne quittance.

4) **ASSURANCES** : La partie acquéreuse devra continuer toutes les polices d'assurance contre l'incendie et autres risques souscrites par la copropriété et en payer les primes à compter des plus proches échéances, et déclare qu'elle prendra toute disposition utile à ce sujet.

5) **COMPTEURS** : La partie acquéreuse sera tenue de continuer tous contrats ou abonnements aux eaux, gaz, électricité et / ou autres services d'utilité publique pouvant exister relativement au bien vendu, devra en opérer le transfert à son nom et elle en paiera et supportera ou fera supporter par qui de droit toutes redevances à partir des plus prochaines échéances suivant la date de son entrée en jouissance.

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

6) ACTE DE BASE – COPROPRIETE :

A. La partie acquéreuse s'oblige et oblige ses ayants-droit à tous titres, solidairement et indivisiblement entre eux, à se soumettre à toutes les clauses et conditions des actes de base et règlement de copropriété, ainsi qu'aux décisions des assemblées générales et/ou des organes compétents.

Elle sera de plein droit subrogée dans tous les droits et obligations de la partie venderesse résultant de ces actes sans intervention, ni recours contre elle.

Lors de toute mutation en propriété ou en jouissance ayant pour objet le bien vendu, 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 des actes de base et du règlement de copropriété et qu'il s'engage à les respecter en tous points, ainsi que des décisions des assemblées générales délibérant conformément au règlement de copropriété.

La partie acquéreuse déclare avoir reçu un exemplaire de cet acte de base et du règlement de copropriété et dispense le notaire instrumentant de les reproduire aux présentes.

B. Conformément à l'article 577-11 paragraphe 1 du Code civil, le notaire instrumentant a demandé au syndic, par pli recommandé, notamment l'état des dépenses, frais et dettes.

Les parties reconnaissent avoir été averties par nous notaire que :

Le syndic a répondu à cette lettre, et une copie de cette réponse a été communiquée aux parties qui dispensent le notaire instrumentant de la reproduire aux présentes.

C. La partie acquéreuse supportera les charges de copropriété périodiques et extraordinaires à compter du jour où elle aura la jouissance du bien. Le décompte sera établi par les soins du syndic.

D. Seuls demeurent à charge de la partie venderesse les dépenses et frais de copropriété décidés et devenus exigibles antérieurement au jour de l'entrée en jouissance de la partie acquéreuse : un paiement est réputé exigible à compter du jour ouvrable qui suit la date d'envoi de la demande de paiement par le syndic.

E. La quote-part de la partie venderesse dans le fonds de réserve demeure la propriété de l'association des copropriétaires.

Cette quote-part est remboursée par la partie acquéreuse à la partie venderesse, qui en donne quittance.

F. Les créances nées après ce jour, suite à une procédure entamée avant cette date, appartiennent à l'association des copropriétaires, sans que la partie acquéreuse ne soit tenue au paiement d'une indemnité à la partie venderesse.

7) PROCEDURE : La partie venderesse déclare qu'il n'existe aucun litige avec quiconque, ni procédure judiciaire en cours relatifs au bien vendu.

URBANISME

1) a) En application des ordonnances prises par la Région Bruxelles Capitale, le notaire instrumentant a demandé à la commune dont dépend le bien de délivrer les renseignements urbanistiques relatifs au bien vendu.

La partie acquéreuse déclare avoir reçu copie de la lettre de la commune qui renseigne le bien vendu en zone d'habitation et en espace structurant au Plan Régional d'Affectation du Sol (Arrêté du Gouvernement de la Région Bruxelles-Capitale du trois mai deux mil un, publié aux Annexes du Moniteur belge du quatorze juin suivant et entré en vigueur le vingt-neuf juin deux mil un).

b) La partie venderesse déclare qu'à défaut de permis d'urbanisme ou de certificat d'urbanisme laissant prévoir que pareil permis pourrait être obtenu, elle ne prend aucun engagement quant à la possibilité d'effectuer sur le bien vendu aucun des actes et travaux (en ce compris la modification de l'affectation du bâtiment) visés par la législation urbanistique applicable au bien vendu.

Aucun de ces actes et travaux ne peuvent être effectués sur le bien vendu, tant que le permis d'urbanisme n'a pas été obtenu.

c) La partie venderesse déclare ne pas avoir connaissance de ce que le bien présentement vendu ait fait l'objet d'un arrêté Royal d'expropriation, ni d'une mesure de protection prise en vertu de la législation sur les monuments et sites, le notaire instrumentant étant déchargé de toute responsabilité par les parties à ce sujet.

2) CHANTIERS MOBILES ET TEMPORAIRES

La partie venderesse déclare, en conformité avec l'Arrêté Royal du vingt-cinq janvier deux mil un, qu'il n'a pas été réalisé de travaux dans le bien vendu depuis le premier mai deux mil un et qu'en conséquence aucun dossier d'intervention ultérieure ne doit être remis à la partie acquéreuse.

OCCUPATION - JOUISSANCE - PROPRIETE

La partie acquéreuse déclare avoir parfaite connaissance des conditions d'occupation du bien acquis par elle et dispense expressément le notaire instrumentant de les reproduire aux présentes.

La partie acquéreuse agira à ses risques et périls à l'égard des occupants pour tout ce qui concerne leur occupation, mais sans l'intervention de la partie venderesse, ni recours contre elle.

Elle devra en conséquence, se référer aux conventions qui pourraient lui être opposées, ainsi qu'aux usages, et à la loi, pour tout ce qui concerne l'exercice de ses droits à l'égard des occupants. La partie venderesse déclare qu'elle n'a pas consenti de droit de préemption ou de préférence aux occupants du bien vendu.

D'une manière générale la partie acquéreuse est subrogée dans tous les droits et obligations de la partie venderesse à l'égard des locataires. Elle devra respecter les conditions d'occupation comme la partie venderesse devait le faire.

La partie acquéreuse en aura la propriété à partir de ce jour et la jouissance par la perception des loyers à partir de ce jour.

PRIX

d'
ac
et
re
et
eu

avec toute autre quittance donnée pour le même objet, sous réserve d'encaissement des chèques.

DECLARATION SUR L'ORIGINE DES FONDS

Le notaire soussigné atteste que le paiement qu'il a personnellement constaté a été effectué par le débit du compte numéro

FRAIS : Tous les droits, frais et honoraires à découler des présentes, sont à charge de la partie acquéreuse.

DISPENSE D'INSCRIPTION D'OFFICE : Monsieur le Conservateur des Hypothèques compétent est expressément dispensé de prendre inscription d'office, pour quelque cause que ce soit, lors de la transcription des présentes.

CERTIFICAT D'ETAT CIVIL : Le Notaire Marc VAN BENEDEN, soussigné, certifie l'exactitude des énonciations d'état civil des parties, telles que dessus au vu des pièces requises par la loi, notamment de leur carte d'identité.

ELECTION DE DOMICILE : Pour l'exécution des présentes, les parties élisent domicile en leur domicile respectif susindiqué.

DECLARATIONS PRO FISCO :

1) Abattement immédiat - article 46 bis Code des droits d'enregistrement Région de Bruxelles-Capitale.

La partie acquéreuse déclare pour ce qui la concerne :

a) qu'elle demande l'application de l'article 46 bis du code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe ;

b) qu'elle n'est pas propriétaire et n'était pas propriétaire lors de la conclusion de la présente convention, pour la totalité en pleine propriété, d'un autre immeuble destiné en tout ou en partie à l'habitation sis en Belgique ou à l'étranger

c) qu'elle s'engage à établir sa résidence principale à l'endroit de l'immeuble acquis endéans les deux ans de la date de l'enregistrement de cet acte;

d) qu'elle s'engage à maintenir sa résidence principale dans la Région de Bruxelles-Capitale pendant une durée ininterrompue d'au moins cinq ans à compter de la date de l'établissement de sa résidence principale dans l'immeuble pour lequel la réduction a été obtenue.

2) La partie venderesse déclare bien savoir qu'au cas où elle aurait acquis le bien présentement vendu endéans les deux ans des présentes, elle peut obtenir une restitution d'une partie des droits d'enregistrement.

3) La partie venderesse déclare que la présente vente ne tombe pas sous l'application de l'article 159 paragraphe 8 du Code des Droits de l'enregistrement (vente sous le régime de la Taxe sur la valeur Ajoutée

4) La partie venderesse déclare avoir été avisée par le notaire instrumentant des dispositions en matière de plus value sur les immeubles d'habitation.

5) Après avoir reçu lecture par le Notaire instrumentant des articles 62, paragraphe 2 et 73 du Code de la Taxe sur la Valeur Ajoutée, relatifs respectivement, à l'obligation pour la partie venderesse de déclarer au notaire, chargé de dresser un acte d'aliénation d'un bien immeuble, si elle a la qualité d'assujettie, et aux sanctions à charge de ceux qui contreviennent aux dispositions de ce Code, la partie venderesse nous a déclaré ne pas avoir la qualité d'assujettie, ni n'avoir possédé cette qualité au cours des cinq dernières années à dater de ce jour à titre professionnel ou à titre occasionnel, ni avoir fait partie d'une association de fait ayant eu cette qualité.

DECLARATIONS DES COMPARANTS :

1. Exécution : Les parties se déclarent avisées de ce que, en application des articles 19 et 25 de la loi de Ventôse an XI les actes notariés sont exécutoires, en ce sens que la partie lésée pourra, à défaut d'exécution des obligations souscrites au présent acte par l'autre partie, procéder à l'exécution forcée, notamment par voie de saisie.

2. Prise de connaissance : Les comparants déclarent avoir pu prendre, antérieurement aux présentes, une connaissance, qu'ils estiment suffisante, du projet du présent acte.

3. Règlement collectif de dettes : Les parties déclarent qu'à la date de ce jour elles n'ont pas introduit de requête en règlement collectif de dettes.

4. Numéro national : Les comparants déclarent que la mention de leur numéro national est reprise aux présentes avec leur accord exprès.

DONT ACTE.

Fait et passé à Bruxelles, date que dessus.

Et après lecture commentée, intégrale en ce qui concerne les parties de l'acte visées à cet égard par la loi, et partiellement des autres dispositions, les parties comparantes, ont signé avec Nous, Notaires.