

GI
Rép. : 13.292

VENTE APPARTEMENT

L'AN MIL NEUF CENT NONANTE-NEUF

Le deux juillet

Par devant Nous, Maître Gérard INDEKEU et à l'intervention
de Maître Thierry VAN HALTEREN, tous deux Notaires à
Bruxelles.

ONT COMPARU :

D'une part :

672-36
Marié sous le régime _____, aux
termes de son contrat de mariage reçu par le Notaire Thierry
VAN HALTEREN, à Bruxelles, en date _____
, non modifié à ce jour.

Ci-après dénommé "le vendeur"

D'autre part :

904-123
Ci-après dénommé "l'acquéreur"

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

Le vendeur déclare avoir vendu sous les garanties
ordinaires de droit sous le régime de la copropriété et de
l'indivision forcée et pour franc, quitte et libre de toutes
dettes et charges privilégiées et hypothécaires généralement
quelconques, à l'acquéreur, ici présent et qui accepte le
bien immeuble suivant :



RÔLE
7

DESCRIPTION DU BIEN
COMMUNE D'IXELLES - 7^{ème} division

Dans un immeuble divisé par appartements sur un terrain situé avenue Molière, numéros 478/480, où il présente un développement de façade de quatorze mètres contenant en superficie six ares septante-neuf centiares, cadastré section B numéro 342 P11 :

Le garage numéro 3 comportant :

En propriété privative et exclusive : le garage proprement dit avec sa porte,

En copropriété et indivision forcée : quarante-cinq/dixmillièmes (45/10.000èmes) des parties communes en ce compris la quote-part du terrain.

Tel que ce bien se trouve décrit et figuré à l'acte de base régissant l'immeuble et qui a été dressé par le Notaire INGEVELD, à Ixelles, en date du vingt-sept octobre mil neuf cent cinquante-quatre, enregistré au Premier Bureau de l'Enregistrement d'Ixelles, le quatre novembre mil neuf cent cinquante-quatre, transcrit au cinquième bureau des Hypothèques de Bruxelles le six décembre suivant, volume 1468, numéro 9.

ORIGINE DE PROPRIETE

Le vendeur déclare être propriétaire du bien prédécrit pour l'avoir acquis en nue propriété de

.....
 termes d'un acte reçu par le ministère de Maître Charles-Bernard DEMEURE de LESPAL, Notaire à Mons en date (.....)
 r transcrit au
 cinquième bureau des hypothèques de Bruxelles le vingt octobre mil neuf cent quatre-vingt-huit, volume 7411 numéro 22.

.....
 était propriétaire de deux mille deux cent soixante huit/dixmillièmes du terrain assiette de l'immeuble dont font partie le bien prédécrit et qui en est l'accessoire pour avoir acquis cette quotité de terrain suivant acte reçu par les Notaires INGEVELD à Ixelles et MARCHANT à Uccle, le

d
L
transcrit au cinquième bureau des hypothèques à Bruxelles, le six octobre suivant, volume 1441 numéro 19.

Aux termes du même acte renoncé au droit d'accession lui appartenant au profit de (pour permettre à celle-ci de procéder seule à l'établissement de l'acte de base de l'immeuble qui sera divisé par appartements et garages.

Aux termes d'un acte reçu par le Notaire Edmond INGEVELD à Ixelles, en date du

a vendu le bien décrit ci-dessus, à ; celle-ci acquérant en son nom personnel, à titre de emploi pour lui servir de propre.

Aux termes d'un acte reçu par Maître Fabrice DEMEURE de LESPAUL, Notaire à Mons en date du vingt-deux décembre mil neuf cent nonante-cinq, transcrit au cinquième bureau des hypothèques de Bruxelles le vingt-quatre janvier mil neuf cent nonante-six, volume 9280 numéro 13,

a renoncé à l'usufruit auquel elle a droit sur le bien prédécrit.

Aux termes d'un acte rectificatif d'origine et d'aliénation de quotités de terrain reçu par Maître Fabrice DEMEURE de LESPAUL en date du dix-sept juin mil neuf cent nonante-huit, transcrit au cinquième bureau des Hypothèques de Bruxelles le huit juillet suivant, volume 9904, numéro 12, les quotités furent rectifiées et la description du bien fut modifié.

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

OCCUPATION - JOUISSANCE - IMPOTS - CHARGES

Le bien immeuble prédécrit est libre d'occupation.

L'acquéreur en aura la jouissance par la prise de possession effective à compter de ce jour.

Il paiera et supportera toutes les taxes et impositions généralement quelconques pouvant grever le bien vendu, à

V703868



2^e RÔLE

7

compter de la même date, de même que les charges communes.

L'attention des parties est spécialement attirée sur le fait que d'après les dispositions fiscales en vigueur, les propriétaires d'un bien au premier janvier sont seuls responsables vis-à-vis de l'administration des contributions du paiement du précompte immobilier.

CONDITIONS GENERALES

La présente vente est consentie et acceptée aux clauses et conditions suivantes :

1. L'acquéreur prendra le bien vendu dans l'état où il se trouve actuellement, sans pouvoir prétendre à aucune indemnité ni à une réduction du prix ci-après fixé, soit pour mauvais état du bâtiment, soit pour vices de construction, vétusté, soit pour vices du sol ou du sous-sol.

2. La contenance ci-avant énoncée du terrain, assiette de l'immeuble dont fait partie le bien vendu, n'est pas garantie; toute différence entre cette contenance et celle qui pourrait être révélée par tout mesurage ultérieur, fut-elle même supérieure à un/vingtième, fera profit ou perte pour les acquéreurs, sans bonification, ni indemnité.

3. Il supportera les servitudes passives, apparentes ou non apparentes, continues ou discontinues pouvant grever ledit bien, sauf à s'en défendre et à profiter de celles actives, s'il en existe, le tout à ses frais, risques et périls, sans cependant que la présente clause puisse donner à qui que ce soit plus de droits qu'il n'en aurait, soit en vertu de titres réguliers et non prescrits, soit en vertu de la loi.

A cet égard, le vendeur déclare n'avoir conféré aucune servitude sur le bien vendu et qu'à sa connaissance il n'en existe aucune, à l'exception de ce qui peut résulter de l'acte de base dont question ci-dessus.

4. Ne sont pas compris dans la vente les compteurs et canalisations appartenant à des tiers ou à des compagnies concessionnaires, qui se trouveraient dans le bien vendu.

5. En ce qui concerne les contrats d'assurances contre les risques d'incendie et autres, ainsi que les services des eaux, gaz et électricité, l'acquéreur sera tenu de se conformer, à ce sujet, aux dispositions de l'acte de base régissant le statut immobilier de l'immeuble dont fait

partie le bien présentement vendu. Le vendeur déclare qu'il existe une police d'assurance couvrant globalement l'immeuble dont fait partie le bien vendu, contre l'incendie et les périls connexes, souscrite par les soins du syndic pour compte de la copropriété. L'acquéreur sera tenu de respecter ce contrat tant que l'assemblée générale des copropriétaires décidera de le maintenir.

6. Les indications cadastrales sont données à titre de simples renseignements.

7. L'acquéreur sera subrogé au vendeur quant aux mitoyennetés des murs ou clôtures limitrophes.

8. Le vendeur déclare que le bien vendu n'est grevé d'aucun droit de préemption, d'aucune option d'achat, ni d'aucun droit de réméré.

URBANISME - LOGEMENTS MEUBLES

1. Le vendeur déclare n'avoir pas connaissance de ce que le bien 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.

2. En application de l'article 84 de l'Ordonnance de la Région de Bruxelles-Capitale du vingt-neuf août mil neuf cent nonante et un, organique de la planification et de l'urbanisme, le Notaire soussigné a demandé en date du sept juin mil neuf cent nonante-neuf à la Commune d'Ixelles de délivrer les renseignements urbanistiques, qui s'appliquent au bien vendu.

Dans sa réponse en date du dix-huit juin suivant, la Commune a indiqué que l'affectation prévue par les plans régionaux et communaux est la suivante :

"Pour le territoire où se situe le bien:

A. En ce qui concerne la destination:

A.1 Plan de secteur de l'Agglomération bruxelloise (Arrêté Royal du vingt-huit novembre mil neuf cent septante-neuf, partiellement abrogé par l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du trois mars mil neuf cent nonante-cinq) :

- Zone mixte d'habitation et d'entreprise;
- Zone d'intérêt culturel, historique et/ou esthétique

V703869



3^e RÔLE
7

A.2 Projet de Plan régional d'affectation du sol (Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du seize juillet mil neuf cent nonante-huit -M.B. dix-neuf août mil neuf cent nonante-huit - entré en vigueur le trois septembre mil neuf cent nonante-huit) :

- Zone d'habitation;
- Périmètre d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement;
- Intérieur d'îlot à améliorer.

La copie de ces prescriptions est jointe en annexe.

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

Il sera fait application des prescriptions :

- du plan de secteur de l'Agglomération bruxelloise (A.R. du vingt-huit novembre mil neuf cent septante-neuf);
- du projet de plan régional d'affectation du sol (A.G. du seize juillet mil neuf cent nonante-huit);
- du règlement général de la bâtisse de l'Agglomération de Bruxelles;
- du règlement général sur les bâtisses de la Commune d'Ixelles;
- de la circulaire ministérielle du dix-sept juin mil neuf cent septante relative à l'obligation de créer des places de parcage lors des travaux de construction;

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

A ce jour, l'Administration communale n'a connaissance d'aucun plan d'expropriation dans lequel le bien considéré serait repris.

D. Autres renseignements :

L'immeuble ne fait pas partie d'une liste pour la protection de biens susceptibles d'être classés.

Il n'est pas classé, ni en voie de classement.

Le bien n'est pas grevé d'emprise en sous-sol pour permettre le passage d'une canalisation, servant au

transport de produits gazeux dans le cadre de la Loi du douze avril mil neuf cent soixante-cinq".

Le vendeur aux présentes déclare que le bien objet des présentes n'a pas fait l'objet d'un permis d'urbanisme ou d'un certificat d'urbanisme laissant prévoir que pareil permis pourrait être obtenu et qu'il n'est pris aucun engagement quant à la possibilité d'effectuer sur le bien aucun des actes et travaux visés à l'article 84 paragraphe 1 de l'Ordonnance. Par conséquent aucun des actes et travaux dont question ne peut être effectué sur le bien vendu de l'acte, tant que le permis d'urbanisme n'a pas été obtenu.

ACTE DE BASE

L'acquéreur sera subrogé aux droits et obligations de la partie venderesse résultant de l'acte de base ou statut immobilier avec règlement de copropriété y annexé, dont question ci-dessus, dressé à l'intention de tous les copropriétaires dudit immeuble à appartements et desquels statut immobilier et règlement de copropriété la partie acquéreur reconnaît expressément avoir reçu connaissance par la remise qui lui a été faite d'une copie des susdits acte de base et règlement de copropriété.

Tous les 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 cet acte de base et qu'il est subrogé dans tous les droits et obligations qui en résultent et qui résulteront des décisions prises valablement par l'assemblée générale des copropriétaires.

COPROPRIETE

Le vendeur supportera :

(a) toutes les dépenses et frais liés à l'acquisition de parties communes et dettes certaines dues par l'association des copropriétaires à la suite de litige, à la double condition :

- qu'ils soient décidés par l'assemblée générale ou nés avant ce jour.
- que le paiement soit devenu exigible avant cette date. A cet égard, il est précisé qu'un paiement est réputé exigible à compter du jour ouvrable qui suit la date d'envoi de la

4. RÔLE
7

demande de paiement par le syndic.

(b) toutes les charges ordinaires jusqu'au jour de l'entrée en jouissance des biens par l'acquéreur.

(c) les appels de fonds destinés au fonds de réserve, à la double condition reprise au paragraphe (a) ci-avant.

2. L'acquéreur supportera les charges ordinaires à partir de ce jour. Le décompte sera établi par les soins du syndic.

3. La quote-part du vendeur dans le fonds de réserve demeure la propriété de l'association des copropriétaires.

Quant à la quote-part dans le fonds de roulement, un décompte sera établi par le syndic qui remboursera au vendeur la créance que celui-ci aurait envers la copropriété ou lui demandera le paiement de la dette que le vendeur aurait envers la copropriété.

4. Les créances nées après ce jour, suite à une procédure entamée avant cette date, appartiennent à l'association des copropriétaires, sans que l'acquéreur ne soit tenu au paiement d'une indemnité au vendeur.

Le vendeur garantit qu'il n'y a aucun arriéré de paiement envers la copropriété et qu'il n'y a pas de travaux importants décidés par l'assemblée générale non encore payés et non encore exécutés.

Le gérant restituera au vendeur sa quote-part dans le fonds de roulement, sous déduction des charges qui resteraient dues à la copropriété par le vendeur lors de la clôture de son compte.

Les parties déclarent savoir que la quote-part du vendeur dans le fonds de réserve de l'immeuble, reste appartenir à l'association des copropriétaires.

Par lettre recommandée datée du trois juin mil neuf cent nonante-neuf, le notaire instrumentant a requis le syndic de l'association des copropriétaires de lui communiquer le montant des dépenses décidés par l'assemblée générale des copropriétaires antérieurement aux présentes et l'état des dettes de la copropriété.

Le syndic a répondu dans la quinzaine et le notaire en a avisé les parties.

PRIX

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

() que le vendeur reconnaît avoir reçu de

l'acquéreur en un chèque tiré sur le compte

Dont quittance, sous réserve d'encaissement.

Cette quittance fait double emploi avec toutes celles qui pourraient déjà exister pour le même objet.

DECLARATION SUR L'ORIGINE DES FONDS

Conformément à la loi du dix août mil neuf cent nonante-huit, le notaire soussigné déclare que la présente opération a été financée par l'acquéreur au moyen de fonds provenant du compte numéro

FRAIS

Tous les frais, droits et honoraires du présent acte seront supportés par l'acquéreur.

CERTIFICAT D'ETAT CIVIL

Le Notaire soussigné atteste et certifie, au vu des pièces requises par la loi, l'exactitude du nom, des prénoms, du lieu et de la date de naissance de chacune des parties.

DISPENSE D'INSCRIPTION D'OFFICE

Monsieur le Conservateur des hypothèques compétent est formellement dispensé de prendre inscription d'office pour quelque motif que ce soit, lors de la transcription du présent acte.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution du présent acte, les parties font élection de domicile en leur demeure respective ci-dessus indiquée.

PRIMES

L'acquéreur reconnaît avoir été informé par le notaire instrumentant de l'existence de primes à l'acquisition, à la construction et à la rénovation.

PLUS-VALUES

Les parties déclarent avoir été informés par le notaire instrumentant en matière de taxation sur les plus-values immobilières.

5. RÔLE
7

DECLARATIONS PRO FISCO

Le Notaire instrumentant a donné lecture aux parties, qui le reconnaissent :

a. du premier alinéa de l'article 203 du Code des Droits d'Enregistrement, qui stipule littéralement ce qui suit :

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

Le droit supplémentaire qui aurait été payé en suite d'une insuffisance constatée par une expertise ou autrement sera imputé, sur le supplément du droit liquidé du chef de la dissimulation visée à l'alinéa précédent.

Dans tous les cas où la perception est assise sur le prix et les charges ou sur la valeur conventionnelle, le notaire instrumentant est tenu de donner aux comparants lecture du premier alinéa du présent article.

Mention expresse de cette lecture doit être faite dans l'acte, sous peine d'une amende de mille francs."

b. de l'article 62 paragraphe 2 et de l'article 73 du Code de la Taxe sur la Valeur Ajoutée, qui stipulent textuellement ce qui suit :

- Article 62 § 2 :

"Tout assujetti, propriétaire ou titulaire d'un droit réel sur un bien susceptible d'une hypothèque, est tenu de faire connaître sa qualité d'assujetti au notaire qui est chargé de dresser l'acte avant pour objet l'aliénation ou l'affectation hypothécaire de ce bien, suite à la demande que celui-ci lui adresse.

Le Ministère 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 10.000 à 500.000 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 arrêtées pris pour son exécution."

Suite à cette dernière lecture, le vendeur Nous a

déclaré ne pas être assujetti à cette taxe.

c. et de l'article 212 du Code des Droits d'Enregistrement.

Suite à cette dernière lecture, le vendeur a déclaré ne pas se trouver dans les conditions requises pour bénéficier de la restitution des droits d'enregistrement prévue par ledit article.

d. L'acquéreur déclare ne pas pouvoir bénéficier de la réduction des droits d'enregistrement prévue aux articles 53 et suivants du Code des Droits d'Enregistrement.

Les comparants déclarent finalement qu'aucune requête en règlement collectif des dettes n'a été introduite à ce jour.

DONT ACTE

Fait et passé à Bruxelles, en l'Etude de Maître Gérard INDEKEU, avenue Louise 126.

A la date préindiquée.

Lecture faite, les parties ont signé avec Nous, Notaire.

(suivent les signatures)

Enregistré quatre rôles trois renvois au premier bureau de l'Enregistrement de Jette le 16 juillet 1999 volume 81 folio 29 case 16. Reçu cinquante neuf mille trois cent septante cinq francs (59.375 F). L'Inspecteur Principal, a.i. B. JANSSEN.

POUR EXPEDITION CONFORME



Dépôt vol.	274 n° 8548	Transcrit au 1 ^{er} bureau des hypothèques de Bruxelles
Dépôt :	274	le 13-08-1999
Transcr.	3807	volume 10390 n° 9
Inscr. d'office		et montant d'office
Total :	4081	Coût Quatre mille quatre-vingt-un francs
Ref. n°	599	Le Conservateur PAFENOLS E

