N°1254 VENTE Du : 12.11.1992 PDG/ds

L'an mil neuf cent nonante-deux.
Le douze novembre.
Devant Nous, Maîtres **Georges MOULIN** et **Emile DE WEERDT,** notaires respectivement à Ixelles et Bruxelles.
A Ixelles, rue Defacqz, 40.

ONT COMPARU :

La société anonyme "FRANKRIJKLEI VASTGOED", dont le siège social est établi à Sint-Niklaas, Slachthuisstraat, 7I.

[redacted] istre du commerce de Sint-Niklaas, sous [redacted]

Constituée sous la dénomination "FIRST LAW LAND ANTWERP", aux termes d'un acte reçu par le notaire Michel Herinckx, à Bruxelles, le douze juillet mil neuf cent septante-trois, publié aux annexes au Moniteur belge du vingt-neuf juillet suivant, sous le numéro 2566-1, dont les statuts ont été modifiés à plusieurs reprises et pour la dernière fois aux termes d'un procès-verbal dressé par le notaire Georges Moulin, en date du sept septembre mil neuf cent nonante-deux, publié à l'annexe au Moniteur belge du premier octobre suivant, sous le numéro 921001-400.

Ici représentée conformément à l'article 25 des statuts par son administrateur-délégué :

Monsieur Eric DE WITTE, administrateur de société, demeurant à Schilde, Rode Dreef, 37.

Nommé à cette fonction en vertu d'une décision du conseil d'administration du sept février mil neuf cent nonante-et-un, publié à l'annexe du Moniteur belge le treize février suivant sous le numéro 910213-189.

Ci-après dénommée : "le vendeur".

- **DE PREMIERE PART** -

Monsieur **Alain Fernand Yves Gérard STONE**, rédacteur à la Communauté Française, né à Schaerbeek, le vingt-huit janvier mil neuf cent quarante-six, célibataire, de nationalité belge, domicilié à Schaerbeek, rue des Chardons, 40.

Ci-après dénommé : "l'acquéreur".

- **DE SECONDE PART** -

Lesquels ont requis les notaires soussignés de dresser acte authentique de la convention suivante directement intervenue entre eux.

VENTE.

La comparante de première part déclare vendre sous les garanties ordinaires de droit, pour franc, quitte et libre de toute dette privilégiée ou hypothécaire généralement

Premier rôle

quelconque, au comparant de deuxième part, qui accepte, le bien immeuble ci-après décrit, dont elle déclare être seule propriétaire.

DESCRIPTION DU BIEN.

COMMUNE DE SCHAERBEEK-BRUXELLES.

Dans un immeuble à appartements multiples, situé I4, Place Général Meiser, à l'angle de l'avenue Rogier, y côté sous les numéros 416 et 418, et de l'avenue Ernest Cambier, y côté sous le numéro 1, érigé sur un terrain ayant, suivant titre, une contenance de cinq cent vingt-six mètres carrés cinquante-deux décimètres carrés, cadastré ou l'ayant été, section B, numéro 43I/N/2, pour une superficie de cinq ares vingt-cinq centiares :

- L'appartement 4 C, au quatrième étage, à l'angle de la Place Meiser et l'avenue Ernest Cambier, comprenant :

a) **en propriété privative et exclusive** :

Hall d'entrée, water-closet, cuisine, salle de bains, deux chambres, la cave numéro 8 au sous-sol

b) **en copropriété et indivision forcée** :

Deux cent trente-trois/dixmillièmes des parties communes dont le terrain.

Tel et ainsi que ce bien se trouve décrit et figure à l'acte de base reçu par le notaire Georges Moulin, soussigné, en date du vingt-trois octobre mil neuf cent nonante-deux.

ORIGINE DE PROPRIETE.

La société anonyme "FRANKRIJKLEI VASTGOED" est devenue propriétaire du bien prédécrit pour lui avoir été apporté aux termes d'un acte de fusion par absorption de la société anonyme "IMMO MEISER" reçu par le notaire Georges Moulin, soussigné, en date du sept septembre dernier, en voie de transcription.

La société anonyme "IMMO MEISER" est devenue propriétaire du bien vendu pour lui avoir été apporté par voie de scission, par la société civile sous forme de société anonyme "IMMOBILIERE WATERLOO", en liquidation, lors de sa constitution reçu par le notaire Georges Moulin, le premier avril mil neuf cent nonante-deux, transcrit au troisième bureau des hypothèques de Bruxelles, le vingt-trois avril suivant, volume I0936, numéro 12.

La société civile sous forme de société anonyme "IMMOBILIERE WATERLOO", était propriétaire du bien prédécrit, les bâtiments pour les avoir érigés sur terrain acquis suivant acte du notaire Georges Jacobs, ayant résidé à Bruxelles, substituant le notaire Jacques Bauwens, à Bruxelles, du dix-neuf décembre mil neuf cent trente-quatre, transcrit au troisième bureau des hypothèques à Bruxelles, le cinq janvier

[redacted]
suivant, volume 2358, numéro I6, acquisition confirmée lors de sa reconstitution reçue par le notaire Jean-Pierre Leemans, jadis à Bruxelles, substituant son confrère le notaire Jacques Bauwens, à Bruxelles, le seize octobre mil neuf cent soixante-quatre, transcrit au troisième bureau des hypothèques à Bruxelles, le vingt-cinq mars mil neuf cent soixante-cinq, volume 5948 numéro 7.

Aux termes de l'acte de base reçu par le notaire Moulin, soussigné, le vingt-trois octobre mil neuf cent nonante-deux, transcrit comme dit ci-dessus, l'immeuble a été mis sous le régime de la copropriété et de l'indivision forcée.

L'acquéreur doit se contenter de l'origine de propriété qui précède et ne pourra exiger du vendeur d'autre titre qu'une expédition des présentes.[/redacted]

CONDITIONS GENERALES.

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

1. Le bien prédécrit est vendu dans l'état où il se trouve actuellement avec toutes les servitudes actives et passives, apparentes et occultes, continues et discontinues dont il pourrait être avantagé ou grevé, sauf à l'acquéreur à faire valoir les unes à son profit et à se défendre des autres, mais à ses frais, risques et périls, sans intervention du vendeur ni recours contre lui, 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.

Le bien est vendu sans garantie du chef des vices du sol ou de l'état des bâtiments.

Indépendamment de ce qui pourrait être précisé aux présentes, le vendeur déclare, qu'à sa connaissance, il n'existe pas de servitudes grevant le bien présentement vendu et que, personnellement, il n'en a conféré aucune.

2. Les contenances et mesures éventuellement indiquées dans la description du bien vendu ne sont pas garanties, la différence en plus ou en moins, s'il en existe, fût-elle de plus d'un/vingtième, fera profit ou perte pour l'acquéreur et ne donnera lieu à aucune répétition.

3. Les indications cadastrales ne sont données qu'à titre de simples renseignements.

4. L'acquéreur a la pleine propriété du bien vendu à partir de ce jour.

5. L'acquéreur a la jouissance du bien vendu à compter de ce jour, à charge pour lui d'en payer et supporter, dès lors, toutes les contributions, taxes et impositions généralement quelconques ainsi que les charges communes.

6. L'acquéreur devra continuer à la décharge du vendeur, toutes les polices d'assurance-incendie, de responsabilité civile ou autres, relatives au bien vendu, et en

B097383

BELGIQUE 150 F BELGIE

Deuxième rôle

4

payer les primes et redevances à partir de ce jour, le tout conformément aux dispositions de l'acte de base et du règlement de copropriété de l'immeuble.

7. L'acquéreur devra continuer les abonnements aux eaux, gaz et électricité et en payer les redevances à compter des plus prochaines échéances.

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

9. L'acquéreur reconnaît avoir parfaite connaissance de l'acte de base de l'immeuble, dressé comme il est dit ci-dessus pour en avoir reçu copie.

L'acte de base comporte notamment le règlement de copropriété comportant le statut immobilier et le règlement d'ordre intérieur.

L'acquéreur sera subrogé dans tous les droits et obligations stipulés dans l'acte de base prévanté se rapportant au bien présentement vendu.

L'acquéreur s'oblige à s'y soumettre et ce tant pour lui-même que pour ses héritiers et successeurs à tous titres.

IO. Tous actes translatifs ou déclaratifs de propriété ou de jouissance, ayant pour objet le bien ci-dessus décrit, y compris les baux et les concessions de jouissance, devront contenir la mention expresse que le nouvel intéressé a une parfaite connaissance de l'acte de base et qu'il est subrogé dans tous les droits et obligations qui en découlent.

ORDONNANCE DE LA REGION BRUXELLES-CAPITALE DU VINGT-NEUF AOUT MIL NEUF CENT NONANTE ET UN.

En application de l'Ordonnance de la Région Bruxelles-Capitale, le notaire instrumentant déclare :

- avoir demandé le treize octobre mil neuf cent nonante-deux, à la Commune de Schaerbeek, de délivrer les renseignements urbanistiques qui s'appliquent au bien, objet des présentes.

- que la commune, par sa lettre du vingt-deux octobre suivant, a répondu comme suit :

" Nous avons l'honneur de vous faire savoir, en "réponse à votre lettre du 13 octobre 1992, qu'aucun plan "d'aménagement ni d'expropriation n'est applicable à l'immeu-"ble mentionné en rubrique.

" Ce bien est soumis aux prescriptions du règle-"ment de la bâtisse et à celles du plan de secteur où il est "repris en zone d'habitation."

Les vendeurs aux présentes déclarent que le bien

R ANNEXE N°

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 objet de l'acte tant que le permis d'urbanisme n'a pas été obtenu.

OCCUPATION.

Le bien est libre d'occupation.

CONDITIONS SPECIALES.

En ce qui concerne les conditions spéciales figurant dans les titres de propriété, ainsi que les servitudes, les comparants se réfèrent à l'acte de base et se dispensent mutuellement ainsi que les notaires soussignés de les reproduire aux présentes.

L'acquéreur sera subrogé dans tous les droits et obligations du vendeur résultant des stipulations y reproduites et ce, pour autant qu'elles soient encore d'application et se rapportent au bien présentement vendu, sans intervention du vendeur ni recours contre lui.

PRIX.

La présente vente est consentie et acceptée, en outre, pour et moyennant le prix de **UN MILLION SEPT CENT CINQUANTE MILLE FRANCS (I.750.000.-)**, laquelle somme le vendeur reconnaît avoir reçue de l'acquéreur savoir :

- **CENT SEPTANTE-CINQ MILLE FRANCS (I75.000.-)** antérieurement aux présentes, et le solde, soit
- **UN MILLION CINQ CENT SEPTANTE-CINQ MILLE FRANCS (I.575.000.-)** présentement en un chèque bancaire.

DONT QUITTANCE.

DISPENSE D'INSCRIPTION D'OFFICE.

Monsieur le Conservateur des Hypothèques est formellement dispensé de prendre inscription d'office pour quelque cause que ce soit.

FRAIS.

Tous les frais, droits et honoraires des présentes sont à charge de l'acquéreur.

ELECTION DE DOMICILE.

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile en leur demeure respective.

DISSIMULATION DANS LE PRIX - DECLARATION FISCALE.

1° Les parties reconnaissent que le notaire instrumentant a donné lecture de l'alinéa premier de l'article 203 du Code de l'Enregistrement relatif à la répression des dissimulations dans le prix et les charges indiqués dans un acte présenté à la formalité de l'enregistrement et des

dispositions de la loi du quatre août mil neuf cent quatre-vingt-six en matière de restitution des droits d'enregistrement.

2° En outre, en application de l'article 93 ter du Code de la Taxe sur la Valeur Ajoutée, le notaire soussigné a donné lecture au vendeur des articles 61, paragraphe 6 et 73 dudit Code.

En suite de quoi, le vendeur nous a déclaré :

- ne pas avoir la qualité d'assujetti à la taxe sur la valeur ajoutée ;
- ne pas avoir cédé dans les cinq années précédant la présente opération, un immeuble avec application de la taxe sur la valeur ajoutée ;
- ne pas faire partie d'une association de fait, assujettie à la taxe sur la valeur ajoutée ;
- ne pas faire partie d'une association momentanée, assujettie à la taxe sur la valeur ajoutée.

DECLARATION POUR LE FISC.

Dans le but de pouvoir bénéficier de la réduction des droits d'enregistrement par restitution en vertu de l'article 53, joint à l'article 56 du Code des Droits de l'Enregistrement, l'acquéreur déclare :

1/ qu'en dehors du bien présentement acquis, il ne possède pas d'autres immeubles ou quotités d'immeubles dont le revenu cadastral du bien présentement acquis dépasse le montant autorisé par la loi, abstraction faite de ce qu'il aurait recueilli dans la succession de ses ascendants et dont le revenu cadastral ne dépasse pas vingt-cinq pour cent dudit maximum ;

2/ qu'il ne possède pas, pour totalité en pleine propriété ou en nue-propriété un immeuble affecté en tout ou en partie à l'habitation et acquis autrement que dans la succession de ses ascendants, à l'exception toutefois d'une maison sise à Schaerbeek, rue des Chardons, 40, dans lequel il possède un/tiers indivis, mais qui sera incessament vendue.

Une attestation du contrôleur du cadastre indiquant que le revenu cadastral du bien acquis doit encore être fixé est ci-annexée.

Dès lors, l'acquéreur se réserve le droit de demander la restitution de ce qui a été perçu à titre de droit d'enregistrement au-dessus de six pour cent, sur présentation d'un extrait de la matrice cadastrale délivré après détermination du revenu cadastral.

DONT ACTE.
Fait et passé,
Date et lieu que dessus.
Et lecture faite, les comparants ont signé avec Nous, Notaire.
(suivent les signatures)

POUR EXPEDITION CONFORME
Délivrée avant enregistrement conformément à l'article 173-1° du Code des droits d'enregistrement.

NOTAIRE - G. MOULIN - NOTARIS - IXELLES

Enregistré 3 rôles un renvoi à Ixelles 3e bureau, le 23.11.1992. Vol 335 fol 99 case 6. Reçu: 218750 frs. Le Receveur (signé) M. Landry

Dépôt n° 10618		
Timbre	474	-
Salaire	1615	-
Total	2089	-

Transcrit à Bruxelles, 3e bureau
le deux-neuf novembre 1900 nonante-deux.
vol. 11075, n° 3, et inscrit d'office
vol. , n° . Reçu : deux mille quatre-vingt-neuf francs.
Réf. 106 Le Conservateur des Hypothèques
JUWET

Quatrième rôle et dernier