Eg transcrit avant en ng. 26/9 350 000 copie

Rep. 9796
Vente
12 septembre 1997

SC/KRAMBOUSANOS.WOUTERS/VTE

VENTE MAISON

L'AN MIL NEUF CENT NONANTE-SEPT
Le douze septembre
Par devant Nous, Maître **Gérard INDEKEU**, à l'intervention de Maître **Hans BERQUIN** , Notaires résidants à Bruxelles, la présente restant au protocole de Maître Indekeu

ONT COMPARU :

D'une part :

Monsieur [redacted]
Mariés sous le régime de la communauté réduite aux acquêts aux termes de leur contrat de mariage reçu par le notaire Van Isterdael à Hal le quatorze août mil neuf cent cinquante neuf, non modifié, tel que il nous a été dit et
Ci-après dénommés "le vendeur".

D'autre part :

[redacted]

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 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 :

numéro

P634656

DESCRIPTION DU BIEN
COMMUNE DE UCCLE 1er premier district

Une maison de rapport sise avenue Coghen 43 cadastrée section B n° 118/E/3 pour deux ares soixante centiares, ayant un fond selon titre de mesures cinquante centimètres
REVENU CADASTRAL, non indexé : cent onze mille deux cent francs

ORIGINE DE PROPRIETE

[redacted]

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

BELGIQUE 300 F BELGIE

volume

PROPRIETE - OCCUPATION - JOUISSANCE - IMPOTS

L'acquéreur aura la propriété de l'immeuble prédécrit à partir de ce jour.

Le bien immeuble prédécrit est donné partiellement en location.

L'acquéreur a la jouissance par la perception des loyers en ce qui concerne les parties es, et par la libre disposition en ce qui concerne les parties libres d'occupation, ceci à partir de ur.

L'acquéreur déclare être au courant des conditions d'occupation du bien vendu et dispense endeur et le notaire soussigné de les reprendre aux présentes .

Il paiera et supportera toutes les taxes et impositions généralement quelconques pouvant er le bien vendu, à compter de la même date.

Le vendeur déclare que du chef du bien objet des présentes, il ne reste pas dû de capital r travaux de voirie, trottoirs, bordures, égouts, etc.... payable sous forme de taxe, annuité ou ement. Dans le cas contraire, le vendeur en supporterait la charge et en acquitterait le capital à remière demande.

CONDITIONS GENERALES

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

L'acquéreur prendra le bien vendu dans l'état où il se trouve actuellement, sans pouvoir tendre à aucune indemnité ni à une réduction du prix ci-après fixé soit pour mauvais état du iment, soit pour vices de construction apparents, vétusté, soit pour vices du sol ou du sous-sol, : pour erreur dans la contenance du terrain ci-dessus indiquée, toute différence entre cette ntenance et celle réelle, excédât-elle un vingtième, devant faire le profit ou la perte de cquéreur sans recours contre le vendeur.

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

A cet égard, le vendeur déclare n'avoir conféré aucune servitude sur le bien vendu et qu'à connaissance il n'en existe aucune à l'exception de ce qui est stipulé ci-après sous la rubrique onditions spéciales".

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

L'acquéreur reconnaît que son attention a été attirée sur l'application éventuelle de l'article) de l'Arrêté Royal du premier février mil neuf cent quatre-vingt-huit, prévoyant l'expiration de ein droit des polices d'assurance en cas de cession entre vifs de bien immeuble, trois mois après date de passation de l'acte authentique y relatif, sauf si le contrat d'assurance prend fin éalablement.

L'acquéreur devra transférer à son nom les contrats et abonnements à l'eau, le gaz et électricité et en payer les redevances.

Les indications cadastrales sont données à titre de simples renseignements.

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

Le vendeur déclare que le bien vendu n'est soumis à aucune taxe locale particulière elative à des améliorations de voirie ou d'équipement de celle-ci, autre que les taxes ordinaires.

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

CONDITIONS SPECIALES

Sont ici rappelées pour autant qu'elles soient encore d'application les conditions particulières figurant à l'acte reçu par les notaires van Geel et Monnoyer à Bruxelles le cinq octobre mil neuf cent soixante six , transcrit à Bruxelles II le vingt octobre mil neuf cent soixante six , vol. 6020 n°12 et dont question dans l'origine de propriété,

Les parties reconnaissent que le notaire instrumentant a donné lecture desdites clauses particulières

L'acquéreur sera subrogé purement et simplement dans tous les droits et obligations des vendeurs, résultant des ces clauses

A cet égard, la partie acquéreuse reconnaît avoir reçu copie de cet acte, dont décharge En raison de cette circonstance la partie acquéreuse dispense expressément de les reproduire aux présentes.

URBANISME

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. Le vendeur garantit la conformité des constructions et de leurs affectations actuelles avec la législation et la réglementation en vigueur et notamment avec la législation sur l'aménagement du territoire.

3. En application de l'article 174 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 Indekeu soussigné a demandé en date du vingt cinq août mil neuf cent nonante-sept à la Commune d'Uccle de délivrer les renseignements urbanistiques, qui s'appliquent au bien vendu.

Dans sa réponse en date du quatre septembre suivant, la Commune d'Uccle indiqué que l'affectation prévue par les plans régionaux et communaux est la suivante :
"Le plan de secteur approuvé par arrêté Royal du 28 novembre 1979 reprend le bien en zone mixte d'habitation et d'entreprises "

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.

4. Le notaire soussigné attire l'attention de l'acquéreur sur les dispositions de l'ordonnance du quinze juillet mil neuf cent nonante-trois soumettant désormais la location de logements meublés dans la région de Bruxelles-Capitale à l'obtention d'un permis préalable.

A cet égard, le vendeur déclare que le bien vendu ne fait pas l'objet d'une location meublée et n'est donc pas visé par l'ordonnance précitée.

~~Le notaire soussigné précise en outre et avertit l'acquéreur qu'aucune construction ni installation fixe ou mobile pouvant être utilisé pour l'habitation, ne peut être édifiée sur le bien vendu, tant que le permis de bâtir n'a pas été obtenu.~~

PRIX

[redacted]

[illegible]

Dont quittance, sous réserve d'encaissement.

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

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.

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.

b. de l'article 62 paragraphe 2 et de l'article 73 du Code de la Taxe sur la Valeur Ajoutée et des sanctions qui s'y attachent en cas de refus de renseignements ou de communication de renseignements inexacte.

Suite à cette dernière lecture, le vendeur Nous a déclaré :

- qu'il n'est pas assujetti à la Taxe sur la Valeur Ajoutée;
- qu'il n'a pas, dans les cinq années précédant la date des présentes, vendu un immeuble avec application de la taxe sur la valeur ajoutée, conformément aux stipulations de l'article 8 paragraphe 2 ou 3 dudit Code;
- qu'il n'a pas participé a une association de fait qui réponde aux conditions résumées ci-dessus;
- qu'il n'a pas participé à une association momentanée qui soit assujettie à la taxe sur la valeur ajoutée.

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.

DONT ACTE

Fait et passé à Bruxelles.
En l'étude du Notaire Gérard INDEKEU.
A la date préindiquée.
Lecture faite, les parties ont signé avec Nous, Notaire.

Enregistré ... au 1er bureau de l'Enregistrement du Jette le ... vol. ... fol. ... case. ...
Reçu [redacted]
Le Receveur,

Rep. 971
ouverture crédit 12 septembre

P634657