

10 novembre 1978

1.580

1 anck

L'AN MIL NEUF CENT SEPTANTE-HUIT,  
Le dix novembre  
Devant Maître *Philippe WETS* notaire résidant à  
Uccle, et Maître Robert DE COSTER, Notaire résidant à Schaer-  
beek.

ONT COMPARU :

Ci-après dénommée "La Société Vendresse" :

ET :

Ci-après dénommés "L'acquéreur".

Lesquels présents ou représentés comme dit est, Nous  
ont requis d'acter en la forme authentique leurs conventions  
ci-après arrêtées directement entre eux.

La Société vendresse déclare vendre pour quitte et  
libre de toutes charges et dettes privilégiées et hypothé-  
caires généralement quelconques, à l'acquéreur qui accepte,  
et déclare faire cette acquisition pour compte de la Société  
d'acquiescement.

Le bien immeuble dont la désignation suit :

Ville de Bruxelles - deuxième district.

Dans un ensemble urbanistique dénommé "Les Hauts de  
Versailles", comprenant les résidences dénommées "VERSAILLES  
I et VERSAILLES II", en voie d'édification sur deux parcelles



vison jointe  
 que contractant  
 à ce qui est stipulé  
 au plan 7 de  
 l'acte de base,  
 la partie concernée  
 du fait repris  
 comme partie  
 commune constitue  
 une Tenance à usage  
 privatif des occupants  
 des appartements  
 correspondant que  
 la réaffectation  
 au profit des  
 Tenanciers est chose  
 privée, mais que  
 l'assurance de leur  
 tranquillité est une  
 charge commune.  
 La présente clause  
 constitue une  
 modification à  
 l'acte de base  
 qui s'ajoute  
 à tous les règlements  
 en date de Versailles  
 II pour être  
 repris dans leur  
 titre d'acquisition,  
 le présent acte  
 étant la première  
 dans l'acte de base  
 dont il s'agit.

Le terrain étant les lots quatre et cinq du lotissement "Craet  
 veid", situés à front d'une voirie nouvelle où elles dévelop-  
 pent une façade totale d'après titres de cent vingt-sept mètres  
 six centimètres et contiennent en superficie respectivement  
 avec quatre vingt sept centimètres, cadastrées au plan 125  
 section 6 parties des numéros 2/a/2, 2/1/2 et 25/2/2 ;

dans "VERSAILLES II"

1) L'appartement qui sera dénommé "J" situé au niveau du cin-  
 quième étage, au façades avant, latérale gauche et arrière en  
 regardant le bâtiment depuis la rue, et formé par la réunion  
 en un seul ensemble du niveau supérieur des anciens duplex "A"  
 et "K" ainsi que du Penthouse "P" et comprenant :  
 a) en propriété privative et exclusive :  
 - au niveau du cinquième étage  
 un premier hall d'entrée avec vestiaire et W.C., une sal-  
 le séjour avec feu ouvert et coin bar, un placard exté-  
 rieur sur terrasse, une cuisine équipée, une buanderie,  
 un deuxième hall d'entrée, une chambre vers rue, une sal-  
 le de bain, une chambre à l'arrière, une salle d'eau avec  
 une lingerie avec armoires, une terrasse sur chaque façade  
 de l'appartement.

Tel que ce bien figure au plan ci-joint et constituant  
 une modification des plans restés annexés à l'acte de ba-  
 avec règlement de copropriété dressé le deux décembre  
 neuf cent septante sept par les Notaires Edouard Nécros  
 et Philippe Wets, à Uccle, attribuant à l'appartement  
 duplex "A", les deux cent cinq/dixmillièmes des parties  
 communes générales dont le terrain dans l'ensemble urbanis-  
 tique et les deux cent cinq/quatre mille sept cent sept-  
 tièmes des parties communes spéciales de "Versailles II"  
 à l'appartement duplex "K", les deux cent cinq/dixmilliè-  
 mes des parties communes générales dont le terrain dans  
 l'ensemble urbanistique et les deux cent cinq/quatre mil-  
 sept cent septantièmes des parties communes spéciales de  
 Versailles II"; et au penthouse "P", les cent quatre vi-  
 /dixmillièmes des parties communes générales dont le ter-  
 rain dans l'ensemble urbanistique et les cent quatre vi-  
 quatre mille sept cent septantièmes des parties communes  
 spéciales de "Versailles II".

De sorte que le quatrième étage du duplex "A", devient  
 l'appartement "E" avec les cent cinquante cinq/dixmil-  
 lièmes des parties communes générales dont le terrain de  
 l'ensemble urbanistique et les cent cinquante cinq/quatre  
 mille sept cent septantièmes des parties communes spécia-  
 les de "Versailles II".

De sorte que le quatrième étage du duplex "K", devient  
 appartement "M" avec les cent cinquante cinq/dixmil-  
 lièmes des parties communes générales dont le terrain de  
 l'ensemble urbanistique et les cent cinquante cinq/quatre  
 mille sept cent septantièmes des parties communes spécia-  
 les de "Versailles II".

La présente modification constituant une variante de l'acte de base tel que la société vendeuse n'en est réservée la faculté et le droit de modifier les parties privatives sans toutefois modifier les parties communes lesquelles restent inchangées.

- au niveau du sous-sol :
  - les caves numéros trente (30) et trente deux (32)
  - b) en copropriété et indivision forcée : - les deux cent quatre vingt dix/dixmillièmes des parties communes générales dont le terrain de l'ensemble urbanistique ;
    - les deux cent quatre vingt dix/dixmillièmes des parties communes spéciales de la "Résidence Versailles II".

2) Les garages portant les numéros vingt sept (27) et vingt-neuf (29) situés dans le sous-sol de "Versailles II", comprenant chacun :

- a) en copropriété et indivision forcée :
  - les vingt/dixmillièmes des parties communes générales dont le terrain de l'ensemble urbanistique, et
  - les vingt/quatre mille sept cent septant dix/dixmillièmes des parties communes spéciales de la "Résidence Versailles II" en propriété privative et exclusive ; le local avec sa porte.

Tels et ainsi que ces parties privatives, terrain et autres parties communes générales et spéciales se trouvent décrits sous réserve de ce qui est dit ci-avant - à l'acte de base dressé par les Notaires Edouard Notéris et Philippe Wets, à Uccle, le deux décembre mil neuf cent septante sept, transcrit comme dit ci-avant.



## CONDITIONS GENERALES.

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

1. Les biens seront livrés, sous réserve des modifications éventuelles convenues entre parties, conformément aux stipulations de l'acte de base et de ses suites.

2. Ces conditions seront d'application comme si elles étaient reproduites dans le présent acte.

2. L'acquéreur déclare connaître toutes les dispositions données et documents exigés par l'article sept de la loi du juillet mil neuf cent septante et un, dont il reconnaît avoir reçu copie endéans les délais légaux.

Plus spécialement, l'acquéreur déclare avoir parfaite connaissance des stipulations de l'acte de base, des conditions générales de vente, des plans précis et du cahier des charges et correspondances reprenant la description des matériaux, signés par un architecte autorisé à exercer cette profession Belgique.

3. L'acte de base de l'immeuble avec règlement d'ordre supérieur a été reçu par les Notaires Edouard Notéris, à Uccle Philippe Wets, à Uccle, le deux décembre mil neuf cent septante sept, transcrit comme dit est ci-avant.

L'acquéreur s'engage solidairement et indivisiblement pour lui, ses représentants et ayants-droit à en respecter les termes et de les reproduire et faire reproduire dans tous les actes de cession ou concession de propriété ou de jouissance à titre onéreux ou gratuit.

L'acquéreur confirme, expressément et pour autant qu'il en a besoin, les pouvoirs prévus dans le dit acte de base.

Toutefois la société vendeuse ne pourra faire usage du mandat à l'effet de représenter l'acquéreur à tous actes modificatifs ou rectificatifs de l'acte de base que moyennant l'accord écrit du mandant sur les modifications envisagées.

4. L'immeuble en voie de construction est édifié conformément aux plans et cahier des charges établis par

l'architecte autorisé à exercer sa profession en Belgique,

Ces plans ont été soumis aux services compétents en matière de permis de bâtir et le permis de bâtir a été délivré par le Collège Bourgmestre et Echevins de la Ville de Bruxelles en date du premier septembre mil neuf cent septante sept sous le numéro

Ce permis de bâtir et les conditions de celui-ci sont reproduites dans l'acte de base précité et l'acquéreur déclare en avoir parfaite connaissance.

5. Les travaux de construction ont débuté le premier décembre mil neuf cent septante sept et les biens, objets des présentes, seront livrables le *septième d'un juillet mil neuf cent septante neuf*

En cas de retard de livraison imputable à la Société vendeuse, l'acquéreur aura le droit, conformément aux conditions générales de vente, à une indemnité forfaitaire de

*cent francs par jour*

6. La réception définitive des biens ne pourra avoir lieu qu'après qu'il se soit écoulé un an depuis la réception provisoire et pour autant qu'il ait déjà été procédé à la réception des parties communes y compris les accès, de telle sorte qu'une habitabilité normale soit assurée. Cette réception aura lieu comme stipulé aux conditions générales de vente auxquelles les parties se réfèrent.

Cependant toute prise de possession anticipée des biens sera considérée comme valant réception sans possibilité de réserve.

7. Le prix ci-après fixé n'est pas sujet à révision.

8. L'acquéreur déclare avoir parfaite connaissance de la Loi du neuf juillet mil neuf cent septante et un réglementant la vente d'habitations à construire ou en voie de construction et l'Arrêté Royal du vingt et un octobre mil neuf cent septante et un portant exécution de cette réglementation.

L'acquéreur déclare expressément renoncer au cautionnement et à la garantie de bonne fin d'achèvement des travaux organisés par l'article douze de la dite loi et par les articles trois et quatre dudit Arrêté Royal ; l'acquéreur déclare parfaitement savoir que si il réalise le présent acte notarié sans exiger cette garantie, il ne pourra plus résilier la présente vente qui deviendra définitive et il ne pourra plus, ultérieurement, réclamer cette garantie de bonne fin. L'acquéreur reconnaît expressément que les Notaires instrumentants lui ont exposé clairement les conséquences pouvant éventuellement résulter pour lui du fait qu'il n'exigerait pas le cautionnement ou la garantie bancaire prévue par la susdite loi.

L'acquéreur a ensuite déchargé les Notaires instrumentants, soussignés, de toute responsabilité professionnelle à ce sujet.

9. L'acquéreur s'interdit d'aliéner tout ou partie des biens présentement acquis avant le paiement intégral du prix de vente et d'entreprise.

Il ne pourra pas les hypothéquer sans l'accord préalable et écrit de la société vendeuse et à condition que les sommes empruntées fassent l'objet d'une délégation en faveur de la société vendeuse et qu'elles soient suffisantes pour couvrir le solde du prix restant dû.

Et d'un même contacte, la société vendeuse, représentée comme dit est autorisée l'acquéreur à contracter auprès de la Royale Belge à Bruxelles un prêt hypothécaire d'un montant en principal de un million de francs en principal.

#### SERVITUDES:

Dans l'acte prérapporté des Notaires Marcel Knaps à Bruxelles, et Edmond Notéris, à Uccle, en date du vingt et un janvier mil neuf cent septante sept, il est stipulé, entre autres, à titre de servitude, ce qui est ci-après textuellement reproduit :

" De gebouwen welke opgericht werden op de gronden van  
 " huidige verkaveling zullen verzekerd moeten worden vo  
 " hun volle waarde tegen brand, voor een periode  
 " tien jaar, bij de **FEDERALE VERZEKERINGEN - Samenwerk**  
 " **Vereniging voor Verzekering tegen Ongevallen, Brand**  
 " **Burgerlijke Aansprakelijkheid - Steefstraat, 12 te 100**  
 " **Brussel, of door haar tusschenkomst, en zulks binnen de**  
 " maanden na het ondertak brengen van elk gebouwt. "  
 " De verkopende maatschappij behoudt zich het recht vo  
 " om het even welke wijziging aan te brengen aan de pla  
 " les en voorwaarden ingelast in de andere verkoopakten  
 " onderhavige verkaveling, dit zonder verhaal tegen kas  
 " De kopers verplichten zich in deze mandaat te verlan  
 " de verkopende maatschappij om in hen naam bij de bevo  
 " overheid elke wijziging aan te vragen aan het verkave  
 " plan en/of aan de voorwaarden van de verkavelingsverg  
 " die zij nuttig of wenselijk zou achten. "

L'acquéreur sera purement et simplement subrogé dans  
 tes les obligations de la société vendeuse pour ce qui  
 cerne les servitudes si-avant stipulées.

**P R I X.**

La présente vente est consentie et acceptée pour et n  
 yennant le prix ferme et définitif de :

A valoir sur ce prix, la société vendeuse reconnaît  
 avoir reçu de l'acquéreur, savoir :  
 - antérieurement à ce jour une somme de

- présentement le solde du prix du terrain, ainsi que v  
 pour cent de la valeur des constructions, soit une so  
 totale de

DONT QUIFFANCE, faisant double emploi avec toute aut  
 ayant pu être délivrée pour le même objet, à l'encaiss  
 du chèque.

Quant au solde du prix de vente, soit la somme de

l'acquéreur s'engage à le payer à la société vendeuse  
 conformément à l'échelle de paiement et aux conditions  
 rales de vente contenues dans le susdit acte de base au  
 les parties se réfèrent.

**DECLARATION PRO FISCO.**

Les parties déclarent :

- que pour la perception des droits d'enregistrement la  
 leur des quotités de terrain est estimée à  
 et les charges extraordinaires résultant des présentes

- que le prix des constructions qui sera soumis à la Taxe sur la Valeur Ajoutée s'élève à

- que la Société vendeuse est immatriculée auprès de l'Administration de la Taxe sur la Valeur Ajoutée sous le numéro et que ses déclarations périodiques sont déposées au bureau de Contrôle de la T.V.A.

- que les biens, objet des présentes, n'ont pas encore été enrôlés pour le précompte immobilier.

#### DISPENSE D'INSCRIPTION D'OFFICE.

Monsieur le Conservateur des Hypothèques est expressément dispensé de prendre inscription d'office lors de la transcription des présentes, la société vendeuse se réservant néanmoins la faculté de prendre inscription conventionnelle aux frais de l'acquéreur, conformément à l'article trente six de la Loi hypothécaire à défaut de paiement à l'une des échéances fixées entre parties.

#### MANDAT.

Compte tenu de la présente dispense de prendre inscription d'office et comme condition sine qua non de la vente, sans laquelle elle n'eut pas eu lieu, l'acquéreur, pour le cas où les sommes restées dues ne seraient pas payées à l'échéance ou époque d'exigibilité, déclare constituer irrévocablement pour ses mandataires spéciaux, avec pouvoir d'agir séparément :

1)

2)

Auxquels il donne tous pouvoirs de pour lui et en son nom, même post mortem, hypothéquer au profit de la Société vendeuse, les biens présentement acquis, pour sûreté et garantie du paiement des sommes restées dues, de trois années d'intérêts dont la loi conserve le rang et de quinze pour cent du montant principal pour accessoires non privilégiés ; stipuler l'exécution forcée, la solidarité et l'indivisibilité, le tout aux frais de l'acquéreur et avec droit de substitution.

La constitution d'hypothèque se fera à première demande de la Société vendeuse sur simple notification par elle des sommes dues, sans qu'elle doive apporter d'autres justifications.

#### F R A I S.

Tous les frais, droits et honoraires résultant des présentes et de ses suites, ainsi que la Taxe sur la Valeur Ajoutée sur les constructions sont à charge de l'acquéreur.

#### ERECTIO DE DOMICILIO.

Les parties font élection de domicile :  
- la société vendeuse en son siège social