

16 avril 2014

VENTE

Rép. : n° 10089

L'AN DEUX MILLE QUATORZE.

Le seize avril.

Devant Maître **Patrick DE MEYER**, notaire résidant à Molenbeek-Saint-Jean.

ONT COMPARU :

D'une part :

Monsieur **MOTTE** André Prosper Joseph, né à Jauche le seize février mil neuf cent quarante, registre national numéro 40.02.16-197.80 et son épouse Madame **DOGUET** Gisèle Jeanne Ghislaine, registre national numéro 40.05.21-150.95 demeurant ensemble à 1350 Orp-Jauche, chaussée de Wavre, 52.

Lesquels ont déclaré avoir contracté mariage à Jandrain - Jandrenouille le vingt-neuf avril mil neuf cent soixante et un sans avoir fait de contrat de mariage à ce jour.

Ci-après dénommée « **les vendeurs** » ou « **le vendeur** ».

Et d'autre part :

1) L'Association des copropriétaires de la résidence « **GARDENIA** », dont le siège est situé à 1080 Molenbeek-Saint-Jean, boulevard Louis Mettwie, 54, RPM 0840 713 054.

2) L'Association des copropriétaires de la résidence « **MAGNOLIA** », dont le siège est situé à 1080 Molenbeek-Saint-Jean, boulevard Louis Mettwie, 56, RPM 0840 714 737.

Ici représentées par leur syndic d'immeuble, nommé à cette fonction par décision de l'Assemblée Générale des 18 mars 2013 pour l'ACP Magnolia et 11 mars 2013 pour l'ACP Gardenia dont, copie conforme demeurera ci-annexée, étant la société « **PATEL IMMO** », dont le siège social est situé à 1301 Wavre, rue du Bois Wilmet, 18

La société « **PATEL IMMO** » est ici représentée par Monsieur **ELLEBOUDT** Patrick Camille Paul, né à Wilrijk le trente avril mil neuf cent quarante-neuf, registre national numéro 49.04.30-175.79 demeurant à 1301 Wavre, rue du Bois Wilmet, 18, gérant de la société, agissant en vertu des décisions prises par les Assemblées Générales de des deux associations respectivement du douze mars deux mille douze et du dix-neuf mars deux mille douze, qui demeureront ci-annexées.

Les Associations des copropriétaires des résidences « Gardenia » et « Magnolia », représentées comme dit est, et dont la liste des propriétaires et de leur quote-part



demeurera ci-annexé, ci-après dénommées « **les acquéreurs** » ou « **l'acquéreur** ».

Lesquels comparants ont requis le notaire soussigné d'acter en la forme authentique la convention suivante intervenue entre eux:

Les vendeurs déclarent, par les présentes, avoir vendu avec la garantie ordinaire de droit et pour quitte et libre de toutes inscriptions ou transcriptions et autres droits réels généralement quelconques, aux acquéreurs qui déclarent accepter le bien ci-après désigné:

COMMUNE DE MOLENBEEK-SAINT-JEAN (1080) - quatrième division

Dans le complexe de garages situé boulevard Louis Mettwie numéro 54/56 (derrière les Résidences Magnolia et Gardenia) lequel développe une façade de dix-neuf mètres cinquante centimètres, contenant en superficie, d'après titre, vingt-quatre ares sept centiares dix-huit dixmillièmes cadastré d'après titre section C partie des numéros 211/E, 210/w/2, 210/p/2, 210/q/2, 210/v/2 et 219/t et d'après cadastre en date du dix-sept septembre deux mille douze quatrième division section C numéro 210/C/3.

L'emplacement de garage numéroté 70, comprenant :

En propriété privative et exclusive :

L'emplacement lui-même, délimité au sol par un trait de peinture.

En copropriété et indivision forcée

Un/septante-quatrième dans le terrain et la même quotité dans les parties communes des constructions.

Tel que ces divers éléments sont définis dans l'acte de base ci-après vanté reçu par le notaire Robert VERBRUGGEN, à Anderlecht, le vingt-sept avril mil neuf cent septante-neuf transcrit au cinquième bureau des hypothèques de Bruxelles, le quinze mai suivant, volume 5731 numéro 3.

Le revenu cadastral du bien ci-dessus décrit s'élève à **quatre-vingt-neuf euros**.

Le dit bien ci-après désigné sous les vocables « **le bien** » ou « **les biens** ».

ORIGINE DE PROPRIÉTÉ.

Monsieur et Madame **MOTTE -DOGUET** sont propriétaires du dit bien pour l'avoir acquis 1) de la société anonyme du « **DARING** », à Molenbeek-Saint-Jean, 2) de la société anonyme « **DARING TENNIS CLUB** », à Molenbeek-Saint-Jean, et 3) la société anonyme « **DELEC** », à Molenbeek-Saint-Jean, aux termes d'un acte reçu par les notaires Robert VERBRUGGEN, à Anderlecht, et Daniel PAUPORTE, à Bruxelles, le vingt-cinq juin mil neuf cent septante-neuf transcrit au cinquième bureau des hypothèques à Bruxelles le dix-neuf juillet suivant volume 5.770 numéro 6.

OCCUPATION

Le vendeur déclare que le bien présentement vendu est libre d'occupation.

ENTRÉE EN JOUISSANCE.

Les acquéreurs auront la pleine propriété du bien vendu à compter de ce jour et la jouissance par la libre disposition également à partir de ce jour.

IMPÔTS.

Toutes les taxes et impositions généralement quelconques afférentes au bien vendu et les redevances relatives aux abonnements en matière d'eau, de gaz et d'électricité, sont à charge des acquéreurs à partir de ce jour.

Les acquéreurs versent ce jour aux vendeurs la somme de **quarante-sept euros vingt-quatre cents** représentant leur quote-part dans le précompte immobilier deux mille quatorze, à titre forfaitaire et définitif.

Le notaire soussigné attire l'attention des parties sur le fait que le précompte immobilier étant enrôlé annuellement au nom du propriétaire au premier janvier, le vendeur aux présentes est seul responsable vis à vis de l'administration fiscale du paiement du précompte de l'année deux mille douze.

CHARGES DE LA COPROPRIETE.**Charges ordinaires :**

L'acquéreur supportera les charges ordinaires à compter de ce jour, au prorata de la période en cours, sur base d'un décompte à établir par le syndic.

Charges extraordinaires et provisionnement du fonds de réserve :**Charges extraordinaires :**

Conformément à l'article 577-11 paragraphe 1er du Code Civil, le notaire, soussigné, a requis en date du **23 mars 2012**, le syndic de l'association des copropriétaires, la société « **ATLAS IMMO** » de lui transmettre les renseignements et documents suivants:

- 1° le montant du fonds de roulement et du fonds de réserve;
- 2° le montant des arriérés éventuels dus par le vendeur;
- 3° la situation des appels de fonds, destinés au fonds de réserve et décidés par l'assemblée générale avant ce jour;
- 4° le cas échéant, le relevé des procédures judiciaires en cours relatives à la copropriété;
- 5° les procès-verbaux des assemblées générales ordinaires et extraordinaires des trois dernières années ainsi que les décomptes périodiques des charges des deux dernières années;
- 6° une copie du dernier bilan approuvé par



l'assemblée générale de l'association des copropriétaires.

Monsieur Patrick **ELLEBOUDT** étant syndic de l'immeuble il n'y avait pas lieu de réitérer ladite demande, ce que les parties entérinent.

Conformément à l'article 577-11 paragraphe 2 du Code Civil l'acquéreur supportera :

1° le montant des dépenses de conservation, d'entretien et de réfection décidées par l'assemblée générale ou le syndic avant ce jour mais dont le paiement est demandé postérieurement à la date des présentes.

2° les appels de fonds approuvés par l'assemblée générale des copropriétaires avant ce jour et le coût des travaux urgents dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à la date des présentes;

3° les frais liés à l'acquisition des parties communes, décidés par l'assemblée générale avant ce jour, mais dont le paiement ne devient exigible que postérieurement à la date des présentes;

4° les dettes certaines dues par l'association des copropriétaires à la suite de litiges nés antérieurement à ce jour mais dont le paiement ne devient exigible que postérieurement à la date des présentes.

Assemblées générales

L'acquéreur est tenu de payer les charges extraordinaires et les appels de fonds décidés par l'assemblée générale des copropriétaires.

Fonds de réserve

La quote-part afférente au bien vendu dans le fonds de réserve reste acquise à la copropriété. Cette quote-part ne fera l'objet d'aucun décompte entre parties.

Créances de la copropriété

Les créances de la copropriété appartiennent à l'association des copropriétaires, sans que l'acquéreur ne soit tenu au paiement d'une indemnité au vendeur.

Informations

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance :

- aucun litige impliquant l'association des copropriétaires n'est actuellement en cours, à l'exception de ce qui est dit dans les procès-verbaux des assemblées générales.

- l'association des copropriétaires n'a contracté aucun emprunt pour financer des travaux réalisés ce jour aux parties communes.

CONDITIONS DE LA VENTE.

La vente a lieu sous les charges et conditions suivantes:

1. Le bien passe aux acquéreurs dans l'état et situation où il était à la date de la signature du compromis de vente, avec toutes les servitudes actives et passives, apparentes ou occultes, continues et

discontinues (en ce compris celles pouvant résulter éventuellement des stipulations de l'acte de base), qui peuvent le grever ou l'avantager, sauf aux acquéreurs à faire valoir les unes à leur profit et à se défendre des autres à leurs frais, risques et périls, sans l'intervention des vendeurs ni recours contre eux.

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance il n'existe pas de servitudes concernant le bien vendu, sauf celles pouvant éventuellement résulter de son titre de propriété et de l'acte de base et que personnellement il n'en a conféré aucune.

Pour les servitudes de conduites de produits gazeux : consulter le site <http://www.klim-cicc.be>.

2. La contenance du terrain ci-dessus exprimée n'est pas garantie, la différence, si, contre attente, il en existait entre la mesure réelle et celle indiquée, fût-elle de plus d'un vingtième en plus ou en moins, ne pouvant donner lieu à aucune réclamation ni répétition de part ni d'autre.

3. Les acquéreurs ne pourront exercer contre les vendeurs aucun recours du chef de vices apparents ou cachés.

Le vendeur certifie qu'il n'existe, à sa connaissance, aucun vice caché et qu'à sa connaissance le bien n'est pas affecté par la mэрule.

4. Les acquéreurs sont purement et simplement subrogés dans tous les droits et obligations des vendeurs résultant d'une action relative aux droits réels immobiliers, ainsi que dans tous les droits que les vendeurs auraient pu invoquer ou ont invoqué dans le cadre d'une garantie décennale (articles 1792 et 2270 du code civil).

5. Ne font pas partie de la vente les canalisations, compteurs, tuyaux, fils et appareils se trouvant dans le bien vendu et qui pourraient appartenir à des régies ou à des tiers.

6. Le vendeur déclare que le bien vendu n'est grevé d'aucun droit de réméré ou de préférence et qu'il ne leur a été notifié aucun droit de préemption par l'autorité administrative compétente.

7. Si le bien vendu était assuré contre les risques de l'incendie dans le cadre d'une assurance globale souscrite pour compte de la copropriété les acquéreurs devront poursuivre le(s) contrat(s) d'assurance en cours, en payer les primes à compter de la plus prochaine échéance et remplir, à la décharge des vendeurs, toutes les obligations résultant du (des) dit(s) contrat(s).

8. La désignation cadastrale n'étant donnée qu'à titre de simple renseignement, l'exactitude n'en est pas garantie

Le vendeur déclare expressément que préalablement à



la vente, il n'a pas fait exécuter de travaux de transformation pouvant influencer le revenu cadastral et qu'il ne lui a été notifié aucun avis de révision dudit revenu cadastral.

DOSSIER D'INTERVENTION ULTERIEURE.

Après avoir été interrogé par le notaire instrumentant sur l'existence d'un dossier d'intervention ultérieure afférent aux biens vendus, le vendeur a déclaré qu'il n'a pas été effectué postérieurement au premier mai deux mille un de travaux qui rentrent dans le champ d'application de l'Arrêté Royal du vingt-cinq janvier deux mille un concernant les chantiers temporaires ou mobiles.

Le notaire soussigné a attiré l'attention des acquéreurs sur l'obligation, pour tout propriétaire, de 1) faire appel à un coordinateur de sécurité lorsque des travaux multiples sont effectués simultanément dans un immeuble, 2) constituer un dossier d'intervention ultérieure contenant la description et les données techniques essentielles, notamment en matière de sécurité et de santé, des travaux qui seraient effectués à l'immeuble et 3) remettre ce dossier à toute personne susceptible d'intervenir en tant que maître d'ouvrage d'éventuels travaux ultérieurs, notamment en cas de vente, location, constitution d'un droit de superficie ou d'emphytéose, apport en société, et cætera...

RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ.

Les droits et obligations des propriétaires des différentes parties de l'immeuble précité et le règlement de copropriété sont établis dans un acte de base avec règlement de copropriété dressé par notaire Robert VERBRUGGEN, à Anderlecht, le vingt-sept avril mil neuf cent septante-neuf.

Les acquéreurs s'obligent et obligent leurs héritiers, ayants-droit, ainsi que leurs locataires éventuels à observer le règlement de copropriété; ils sont subrogés dans les droits et obligations des vendeurs à ce sujet.

Les acquéreurs déclarent avoir une parfaite connaissance de toutes les stipulations, clauses et conditions des actes de base prérappelés ainsi que du règlement de copropriété, pour en avoir reçu une copie antérieurement aux présentes, et ils dispensent les vendeurs et le notaire soussigné de donner ici une reproduction des dits actes, qui sont censé être ici reproduits dans toute leur teneur.

Lors de toute mutation en propriété ou en jouissance ayant pour objet le bien prédécrit, 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 précités et qu'il est subrogé dans tous les droits et obligations qui en résultent, étant en outre subrogé dans tous les droits et obligations qui résultent des modifications et décisions régulièrement prises par les organes compétents de la copropriété.

URBANISME.

En application des articles 99 et 275 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (COBAT), le notaire DE MEYER, soussigné, a requis la Commune de Molenbeek-Saint-Jean, le 21 février 2014, de délivrer les renseignements urbanistiques, qui s'appliquent au bien vendu.

Dans sa réponse en date du 20 mars 2014, la Commune lui a notifié, notamment, les observations suivantes, ici littéralement transcrites :

« Pour le territoire où se situe le bien :

« a) **En ce qui concerne la destination :**

« - Au Plan Régional d'Affectation du Sol « (PRAS) :

« Zone d'habitation - espace structurant

« Selon les renseignements pris au service du cadastre le bâtiment est affecté en tant que SUP&PC (superficie et parties communes dans un immeuble à appartements) et P.IM.AP (partie d'un immeuble à appartements).

« - Au Plan Particulier d'Affectation du Sol « (PPAS) 9 Mod Mettwie, Tamaris, Géomètre, Van Kalck, « Malis approuvé le 30/06/2011

« b) **En ce qui concerne les conditions auxquelles un projet de construction serait soumis:**

« Doivent être respectées les dispositions des textes légaux suivants :

« - Règlement Régional d'Urbanisme de 21 novembre 2006

« - Règlement Communal sur les Bâtisses du 15 avril 1932

« 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) **En ce qui concerne l'existence d'un périmètre de préemption:**

« - A ce jour, l'administration communale n'a connaissance d'aucun périmètre de préemption dans lequel le bien considéré serait repris. (il s'agit de la situation urbanistique actuelle, nous vous conseillons de consulter régulièrement le Moniteur Belge pour connaître les éventuelles modifications) »

« e) - Dans l'éventualité de sols pollués, il y a lieu de vous adresser par écrit à l'Institut Bruxellois pour la Gestion de l'Environnement (IBGE)-



« Gulledele 98 - 1200 Bruxelles

« - Dans le cas d'un rez-de-chaussée « commercial,
 « il y a lieu de posséder les autorisations nécessaires
 « pour la poursuite des activités notamment par rapport à
 « l'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-
 « Capitale du 12 décembre 2002, modifié le 3 juin 2004
 « relatif aux changements d'utilisation soumis à permis
 « d'urbanisme.

« f) Autres renseignements :

« -52/56 Le bien a fait l'objet du permis
 « d'urbanisme numéro 30.905 délivré en date du
 « 17/3/1978 : Daring sa : 2 immeuble R+8

« -54/56 Le bien a fait l'objet du permis
 « d'environnement numéro 23.591 délivré le 15/1/1981 :
 « Delec sa : garage pour moins de 25 véhicules classe DP
 « - durée 30 années

« 54/56 Le bien a fait l'objet d'une demande de
 « permis d'environnement 27.016 introduit le
 « 20/12/2011 : ACP Complexe Garden Magnolia -
 « Gardenia : parking couvert pour 60 véhicules classe 1B

« -54/56 Le bien a fait l'objet du procès-« verbal
 « d'infraction à l'environnement n°PV.PE.07059/10 dressé
 « le 22/7/2010 : ACP - Gérance Group Setadi : exploi-
 « tation d'un parking couvert »...

Copie dudit document est remise présentement aux
 acquéreurs.

Les vendeurs aux présentes déclarent :

1) qu'à ce jour il ne leur a été notifié ni
 prescription d'ordre urbanistique, ni projet
 d'expropriation, ni avis de remembrement, ni mesures de
 protection prises en vertu de la législation sur les
 monuments et les sites;

2) que le bien vendu 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 98 dudit Code Bruxellois de
 l'Aménagement du Territoire (COBAT). 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;

En cas de reconstruction, d'agrandissement ou de
 transformation du bien acquis, l'acquéreur sera sans
 recours contre les vendeurs pour toute prescription ou
 restriction imposée par les autorités compétentes en
 matière d'urbanisme.

OBSERVATION

La présente acquisition a été effectuée pour
 satisfaire à l'exigence d'installer un local poubelle
 conforme (demande de permis de classe 1B auprès de

l'I.B.G.E. à 1200 Woluwé-Saint-Lambert, Gulledele, 100, dossier numéro 000390764.

En conséquence, il incombe aux acquéreurs d'effectuer les démarches à l'effet d'obtenir toutes les autorisations urbanistiques et autres nécessaires avant de procéder à la transformation de l'emplacement acquis en local poubelle, sans recours contre le vendeur pour quelque cause que ce soit.

DROIT DE PRÉEMPTION.

Les vendeurs déclarent que le bien vendu n'est pas sis dans un périmètre soumis au droit de préemption tel que visé dans le Code Bruxellois de l'aménagement du territoire et qu'aucune notification ne leur a été adressée faisant état d'un droit de préemption sur le bien vendu.

ORDONNANCE DU CINQ MARS DEUX MILLE NEUF RELATIVE À LA GESTION DES SOLS POLLUÉS.

Les parties déclarent avoir été informées des dispositions contenues dans l'Ordonnance du cinq mars deux mille neuf relative à la gestion et à l'assainissement du sol lesquelles imposent notamment au vendeur d'un bien immeuble de transmettre à l'acquéreur, préalablement à la vente, une attestation du sol délivrée par l'Institut Bruxellois pour la Gestion de l'Environnement (ci-après l'IBGE) et, s'il ressort de cette attestation que la parcelle concernée est potentiellement polluée, de faire procéder, à moins d'en être dispensé expressément, à une reconnaissance de l'état de sol ainsi que, le cas échéant, au traitement de la pollution.

L'acquéreur reconnaît avoir été informé du contenu de l'attestation du sol délivrée par l'Institut Bruxellois pour la Gestion de l'Environnement mentionnant les informations détaillées de l'inventaire de l'état du sol relative à la parcelle sur laquelle est érigé l'immeuble dont fait partie le lot privatif vendu, laquelle attestation stipule textuellement ce qui suit :

« **1. Identification de la parcelle**

« N° de commune : 21524

« Section : C

« N° de parcelle : 21524_C_0210_C_003_00

« Adresses :

« Boulevard Louis Mettewie 54, 1080 Bruxelles

« Boulevard Louis Mettewie 56, 1080 Bruxelles

« Superficie : 4780,77 m²

« **2. Statut de la parcelle**

« La parcelle n'est actuellement pas inscrite à
« l'inventaire de l'état du sol.

« ...

« **4. Validité de l'attestation du sol**

« La validité de la présente attestation du sol est

« de 6 mois maximum à dater de sa délivrance.

« ...

« Cette attestation de sol abroge toute autre attestation du sol délivrée précédemment. »

Copie du dit document est remise présentement aux acquéreurs.

Le vendeur déclare qu'il ne détient pas d'information supplémentaire susceptible de modifier le contenu de cette attestation du sol et précise notamment, après avoir pris connaissance de la liste des activités à risque au sens de l'Ordonnance, qu'à sa connaissance aucune de ces activités n'est ou n'a été exercée sur le terrain objet de la présente convention.

Les renseignements concernant l'Institut Bruxellois de Gestion de l'Environnement peuvent être obtenus sur le site <http://www.ibgebim.be>.

INSTALLATIONS ELECTRIQUES.

Pas d'application.

MODIFICATION DES ACTES DE BASE DES RESIDENCES GARDENIA ET MAGNOLIA.

Acte de base de la Résidence GARDENIA

A l'acte de base reçu par le notaire Robert VERBRUGGEN, à Anderlecht, le 27 avril 1979, il sera ajouté un alinéa libellé comme suit :

Suite à l'acte d'achat reçu par le notaire Patrick DE MEYER, à Molenbeek-Saint-Jean le 16 avril 2014 est intégrée dans les parties communes de la Résidence **GARDENIA**, dont le siège est situé à 1080 Molenbeek-Saint-Jean, boulevard Louis Mettwie, 54, RPM 0840 713 054, la moitié indivise du local poubelle (anciennement l'emplacement de garage numéro 70) ainsi que ses quotités indivises (un/septante-quatrième) dans les parties communes du complexe de garage situé à Molenbeek-Saint-Jean, boulevard Louis Mettwie, 54/56, l'autre moitié indivise étant intégrée dans les parties communes de la Résidence **MAGNOLIA**.

Acte de base de la Résidence MAGNOLIA

A l'acte de base reçu par le notaire VERVRUGGEN susdit, le 11 avril 1979 il sera ajouté un alinéa libellé comme suit :

Suite à l'acte d'achat reçu par le notaire Patrick DE MEYER, à Molenbeek-Saint-Jean le 16 avril 2014 est intégrée dans les parties communes de la Résidence **MAGNOLIA**, dont le siège est situé à 1080 Molenbeek-Saint-Jean, boulevard Louis Mettwie, 56, RPM 0840 714 737, la moitié indivise du local poubelle (anciennement l'emplacement de garage numéro 70) ainsi que ses quotités indivises (un/septante-quatrième) dans les parties communes du complexe de garage situé à Molenbeek-Saint-Jean, boulevard Louis Mettwie, 54/56, l'autre moitié indivise étant intégrée dans les parties communes de la

Résidence **GARDENIA**.

LIMITATION DES PAIEMENTS EN ESPECES - BLANCHIMENT D'ARGENT.

L'article 11bis de la Loi du onze janvier mil neuf cent nonante-trois relative à la prévention de l'utilisation du système financier aux fins de blanchiment de capitaux, modifié par la Loi du douze janvier deux mille quatre, mentionne littéralement ce qui suit :

« **Le prix de vente d'un bien immobilier ne peut être acquitté qu'au moyen d'un virement ou d'un chèque. La convention et l'acte de vente doivent préciser le numéro du compte financier par le débit duquel la somme a été ou sera transférée.**

« **Lorsque les personnes visées aux articles 2, 17° [les agents immobiliers], et 2bis, 1° [les notaires], constatent le non-respect de la disposition précédente, elles en informent immédiatement la Cellule de traitement des informations financières.** »

PRIX.

Préalablement, le notaire DE MEYER soussigné a donné lecture aux parties de l'article 203, alinéa premier, du code des droits d'enregistrement, relatif à la répression des dissimulations au sujet du prix de vente et libellé comme 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.** »

Après avoir entendu cette lecture, les parties ont déclaré que la présente vente est consentie et acceptée moyennant le prix de **SEIZE MILLE CINQ CENT EUROS** que les acquéreurs ont payé à concurrence de **DEUX MILLE CINQ CENTS EUROS**, somme consignée à titre de garantie entre les mains du vendeur, antérieurement à ce jour et le solde, soit **QUATORZE MILLE EUROS** par débit du compte Belfius BE02 0688 9856 0840 de l'ACP **Gardenia** et du compte ING BE39 3100 4084 0019 de l'ACP **Magnolia**.

Les sommes revenant aux vendeurs seront virées par la comptabilité du notaire soussigné sur le compte Fintro numéro BE81 1430 8949 4224 de Monsieur **MOTTE André**.

Dont quittance et sous réserve d'encaissement.

RÈGLEMENT COLLECTIF DES DETTES - CAPACITÉ DES PARTIES.

Les vendeurs déclarent n'avoir introduit aucune requête en règlement collectif des dettes au Greffe du

Juge des Saisies.

Les vendeurs déclarent n'être pas placés sous contrôle d'un administrateur provisoire ou d'un conseil judiciaire et ne pas avoir été déclarés en faillite non clôturée à ce jour ou faire l'objet d'une quelconque procédure en matière d'incapacité.

Le vendeur déclare :

a) qu'il n'a connaissance d'aucune procédure judiciaire susceptible d'affecter le bien ;

b) qu'aucune saisie, même conservatoire, ne lui a été signifiée.

FRAIS.

Les frais, droits et honoraires des présentes seront supportés par les acquéreurs.

DISPENSE D'INSCRIPTION D'OFFICE.

Monsieur le Conservateur des hypothèques est dispensé de prendre inscription d'office, en vertu des présentes, pour quelque motif que ce soit.

ELECTION DE DOMICILE.

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile en leur demeure et sièges sociaux respectifs actuels ou futurs.

CERTIFICAT D'ETAT CIVIL.

Le notaire certifie les nom, prénoms, lieu et date de naissance des vendeurs et de Monsieur **ELLEBOUDT** Patrick et atteste que les dits renseignements d'état civil ainsi que ceux concernant le domicile ont été puisés dans des pièces officielles de l'Etat Civil, savoir : cartes d'identité, extraits du registre national.

Les parties ont autorisé le notaire soussigné à mentionner les numéros de registre national.

DÉCLARATIONS

Les parties déclarent que, dans le cas où les clauses et conditions de cet acte s'écarteraient de celles contenues dans toute convention qui pourrait être intervenue antérieurement, ayant le même objet, le présent acte, qui est le reflet exact de la volonté des parties prévaudra.

DÉCLARATIONS PRO FISCO.

Le notaire soussigné a, en outre, informé les comparants sur la portée :

A) des articles 62, paragraphe 2, et 73 du Code de la Taxe sur la Valeur Ajoutée.

En suite de quoi, les vendeurs ont déclaré :

1) ne pas avoir, depuis au moins cinq ans, la qualité d'assujettis, telle que cette qualité est précisée par l'Arrêté Ministériel numéro 13 du dix-sept octobre mil neuf cent quatre-vingt et ne pas être redevables de sommes vis à vis de l'Administration de la Taxe sur la Valeur Ajoutée;

2) ne pas avoir cédé, endéans les cinq années précédant la date du présent acte, un bâtiment, avec application de la Taxe sur la Valeur Ajoutée, conformément aux dispositions de l'article 8, paragraphe 2 ou 3, du Code de la Taxe sur la Valeur Ajoutée;

3) ne pas faire partie d'une association de fait et/ou d'une association momentanée qui a, en raison de son activité, la qualité d'assujettie à la Taxe sur la Valeur Ajoutée.

B) de l'article 212 du Code des Droits d'Enregistrement, relatif à la restitution partielle des droits d'enregistrement en cas de revente des biens endéans les deux ans.

C) des dispositions fiscales contenues dans l'Arrêté Royal du vingt décembre mil neuf cent nonante-six et relatives à la taxation des plus-values réalisées à l'occasion d'une cession à titre onéreux d'immeubles ou de droits réels portant sur ces biens, dans les cinq ans de la date d'acquisition.

Les vendeurs déclarent que le bien vendu n'a pas servi à des fins professionnelles.

Les vendeurs déclarent que leur domicile fiscal est établi dans le Royaume à l'adresse indiquée au début des présentes et qu'ils sont soumis à l'impôt sur les revenus en qualité de résidents du Royaume.

LOI DE VENTÔSE, ARTICLE 9.

Le notaire DE MEYER soussigné a informé les parties des obligations de conseil impartial imposées aux notaires par les lois organiques du notariat. Ces dispositions exigent du notaire, lorsqu'il constate l'existence d'intérêts contradictoires ou non proportionnés, d'attirer l'attention des parties sur le droit au libre choix d'un conseil, tant en ce qui concerne le choix du notaire que d'un autre conseiller juridique.

Les comparants, après avoir été informés par le notaire des droits, obligations et charges découlant du présent acte, déclarent considérer les engagements pris par chacun comme proportionnels et en accepter l'équilibre.

DROIT D'ECRITURE.

Le droit d'écriture afférent au présent acte s'élève à cinquante euros.

DONT ACTE.

Passé à Molenbeek-Saint-Jean, en l'Etude.

Les parties déclarent avoir reçu communication du projet d'acte en temps utile.

Après lecture intégrale et commentée des mentions prévues à l'article douze, alinéas 1 et 2 de la Loi Organique sur le Notariat et des modifications apportées au projet communiqué antérieurement et lecture partielle

et commentée des autres mentions, le présent acte est
signé par les comparants et Nous, Notaire.

Sans valeur
S
[Handwritten signature]

Lot 14/472/0670/N

Enregistré.....	<i>14/11</i>	rôle(s).....	<i>sans</i>	renvoi(s)
Au 1 ^{er} bureau de l'Enregistrement de Bruxelles 5				
Le	<i>22/04</i>		2014.....
Vol.	<i>23</i>	fol.	<i>43</i>	case
Reçu <i>deux mille six cents deux euros et cinquante</i>				
<i>Cents (262,50 €)</i>				
Le Conseiller a.i. <i>par</i>				
JEANBAPTISTE Francoise				
<i>E. JONAS</i>				

À: Barbara Beken
Objet: RE: vente garage Motte résidnces Gardenia-Magnolia.

De : Barbara Beken [mailto:Barbara.Beken@huylebrouck.com]
Envoyé : vendredi 2 juin 2017 10:00
À : Info Patelimmo <info@patelimmo.be>
Objet : TR: vente garage Motte résidnces Gardenia-Magnolia.

Cher Monsieur,

Veillez trouver ci-joint l'acte de vente et les annexes du bien sous-mentionné dd 16/04/2014.
Il n'y a pas d'acte de base modificatif mais dans l'acte de vente ci-inclus est indiqué le paragraphe suivant concernant les actes de base pour les résidences Gardenia et Magnolia :

**MODIFICATION DES ACTES DE BASE DES RESIDENCES
GARDENIA ET MAGNOLIA.**

Acte de base de la Résidence GARDENIA

A l'acte de base reçu par le notaire Robert VERBRUGGEN, à Anderlecht, le 27 avril 1979, il sera ajouté un alinéa libellé comme suit :

Suite à l'acte d'achat reçu par le notaire Patrick DE MEYER, à Molenbeek-Saint-Jean le 16 avril 2014 est intégrée dans les parties communes de la Résidence **GARDENIA**, dont le siège est situé à 1080 Molenbeek-Saint-Jean, boulevard Louis Mettewie, 54, RPM 0840 713 054, la moitié indivise du local poubelle (anciennement l'emplacement de garage numéro 70) ainsi que ses quotités indivises (un/septante-quatrième) dans les parties communes du complexe de garage situé à Molenbeek-Saint-Jean, boulevard Louis Mettewie, 54/56, l'autre moitié indivise étant intégrée dans les parties communes de la Résidence **MAGNOLIA**.

Acte de base de la Résidence MAGNOLIA

A l'acte de base reçu par le notaire VERVRUGGEN susdit, le 11 avril 1979 il sera ajouté un alinéa libellé comme suit :


Suite à l'acte d'achat reçu par le notaire Patrick DE MEYER, à Molenbeek-Saint-Jean le 16 avril 2014 est intégrée dans les parties communes de la Résidence **MAGNOLIA**, dont le siège est situé à 1080 Molenbeek-Saint-Jean, boulevard Louis Mettewie, 56, RPM 0840 714 737, la moitié indivise du local poubelle (anciennement l'emplacement de garage numéro 70) ainsi que ses quotités indivises (un/septante-quatrième) dans les parties communes du complexe de garage situé à Molenbeek-Saint-Jean, boulevard Louis Mettewie, 54/56, l'autre moitié indivise étant intégrée dans les parties communes de la


Résidence GARDENIA.

Veillez agréer, Cher Monsieur, de mes sentiments les meilleurs

**Pour le Notaire, voor de Notaris
Barbara BEKEN**

**Etude Christian Huylebrouck
Notaire - Notaris
Boulevard Mettewielaan 272/2
1080- Bruxelles-Brussel**

 + 32 2 669.91.91

 + 32 2 425.13.05

e-mail : bb@huylebrouck.com

IBAN : BE05 0689 0467 5375