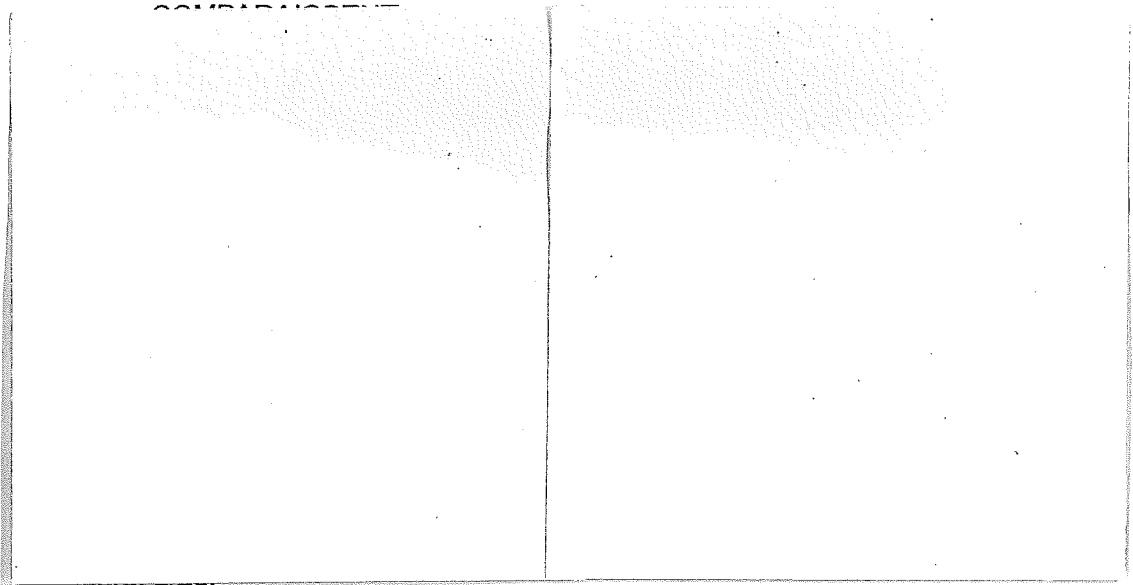


VENTE
L'AN DEUX MILLE UN

Le vingt-six décembre

Devant Nous, Maître **Patrick VAN HAVERBEKE**, Notaire de résidence
à Jette.



Ci-après dénommée impersonnellement "l'acquéreuse".

Ici présente et déclarant accepter le bien immeuble suivant :

COMMUNE DE JETTE (première division)

Dans un immeuble à appartement dénommé «Immeuble IV», comprenant la Résidence Rodin, avenue de l'exposition, 442, cadastré section B numéro 42 y, pour une superficie de trente et un ares nonante-neuf centiares, cet ensemble immobilier comprenant en accessoires les neuf mille sept cents/vingt millièmes d'une zone verte, l'appartement flat numéro soixante-sept (67) au sixième étage, comprenant

En partie privative et exclusive : hall, vestiaire, water-closet, cuisine, salle de bains, living, terrasse.

Dans les sous-sols, la cave numérotée soixante-sept «67».

En copropriété et indivision forcée :

- soixante/dix millièmes des parties communes de l'immeuble IV, dont le terrain qui en forme l'assiette et les neuf mille sept cents/vingt millièmes de la zone verte.

- soixante/quatre mille sept cent soixante septièmes des parties communes spéciales de la Résidence Rodin.

Revenu cadastral : trente et un mille quatre cent francs belges (31.400 bef).

Tels que ces biens se trouvent décrits à l'acte de base avec règlement de copropriété dressé par le notaire André Ingeveld, ayant résidé à Ixelles, le seize juillet mil neuf cent soixante-neuf, transcrit au troisième bureau des Hypothèques de Bruxelles, le vingt-cinq juillet suivant, volume 6.726, numéro 1 ; cet acte reprenant les dispositions de l'acte de base créant l'immeuble III et la zone verte, concernant cette dernière zone, l'acte a été reçu par le Notaire André Ingeveld, prénommé, le neuf novembre mil neuf cent soixante sept, transcrit au troisième bureau des hypothèques de Bruxelles le seize du même mois, volume 6.415, numéro 1.

B689162



Il est fait observer que l'appartement de type SEPT tel qu'il est décrit à l'acte de base comportait une chambre en façade arrière et que le flat présentement vendu a été amputé de cet élément et ne comporte, dès lors, plus que soixante quotité dans les parties communes générales et spéciales au lieu de quatre-vingts réservés à l'appartement de type normal.

IMPOTS - CHARGES COMMUNES

Le précompte immobilier ainsi que toutes autres taxes et impositions généralement quelconques, mis ou à mettre sur le bien vendu, seront payés et supportés par l'acquéreuse à partir de la date de ce jour.

COMPTES DE COPROPRIETE - CHARGES COMMUNES

A) Charges ordinaires

L'acquéreuse devra payer et supporter également à partir de son entrée en jouissance, le **fonds de roulement**, étant la somme des avances faites par les copropriétaires à titre de provision pour couvrir les dépenses périodiques telles que les frais de chauffage et d'éclairage des parties communes, les frais de gérance et de conciergerie.

Le vendeur récupère, la partie de sa quote-part dans ce fonds de roulement correspondant à la période durant laquelle il n'a pas joui des parties communes.

Le décompte est établi par le syndic.

B) Charges extraordinaires :

La quote-part du vendeur dans le **fonds de réserve** demeure la propriété de l'association (dépenses non périodiques) et ne sera pas restituée au vendeur par l'acquéreur, afin de continuer les travaux décidés mais non encore exécutés.

En contrepartie l'acquéreur supporte :

a) les dépenses de conservation, d'entretien de réparation et de réfection,

b) les frais liés à l'acquisition de parties communes, décidées par l'assemblée générale,

c) des dettes certaines dues par l'association des copropriétaires, existant avant la date de transmission, étant la date de la signature de l'acte authentique, mais dont le paiement ne devient exigible que postérieurement à cette date, étant le jour après l'envoi de la lettre par le syndic.

Le vendeur déclare à ce sujet qu'à ce jour il n'y a pas de travaux exécutés ou de frais décidés et non encore payés.

D) Décompte

Les parties marquent leur accord de confier au syndic l'établissement des décomptes définitifs ainsi qu'il résulte de ce qui précède. Les sommes en résultant seront payées lors de la signature de l'acte authentique de vente par l'intermédiaire du notaire instrumentant à qui les parties confèrent tous mandats à cette fin.

E) Litiges en cours

Les créances résultant éventuellement de tous litiges concernant l'association des copropriétaires appartiennent à celle-ci, sans que l'acquéreur soit tenu au paiement d'une indemnité au vendeur.

L'acquéreur supportera toutes les dettes résultant d'un litige né avant la date de l'acte authentique et devenues exigibles à compter de cette date.

F) Dispositions impératives

Les accords dont question ci-avant aux points «a» jusqu'à «e». sont conclus entre les parties, sans préjudice aux dispositions impératives dont peut se prévaloir l'association des copropriétaires.

Par lettre recommandée en date seize novembre deux mil un, le Notaire soussigné a, conformément à l'article 577-11 de la loi du trente juin mil neuf cent nonante quatre, interrogé le syndic de l'immeuble étant la société BEGT, sise avenue Charles Quint, 515 à Berchem-sainte-Agathe, au sujet de l'état précis des dettes de copropriété et de celles qui deviendront exigibles après le transfert de propriété.

Le vendeur et l'acquéreuse reconnaissent avoir reçu une copie de la réponse du syndic et se chargent de régler entre eux les comptes de clôture.

CONTRATS

L'acquéreuse devra continuer pour le temps restant à courir et à la décharge du vendeur, l'assurance-incendie collective couvrant le complexe et se conformer aux stipulations contenues à cet égard dans l'acte de base dont question ci-après.

Elle paiera les primes à compter des plus prochaines échéances.

CHARGES ET CONDITIONS

La présente vente est consentie et acceptée aux charges et conditions suivantes que l'acquéreuse s'oblige à exécuter, savoir :

1) Elle prendra le bien vendu dans l'état où il se trouve actuellement, et sans garantie des articles 1641 et 1643 du code civil, sans pouvoir prétendre à aucune indemnité, ni à une réduction du prix ci-après fixé soit pour mauvais état des bâtiments soit pour vices de construction apparents ou non apparents, vétusté ou autre cause, soit pour vices du sol ou du sous-sol, soit pour erreur dans la contenance ci-dessus indiquée toute différence entre cette contenance et celle réelle, excédât-elle un/vingtième devant faire profit ou perte pour l'acquéreuse sans recours contre le vendeur.

2) Elle supportera les servitudes passives apparentes ou occultes, continues ou discontinues pouvant grever ledit immeuble sauf à s'en défendre et à profiter de celles actives s'il en existe, le tout à ses seuls frais, risques et périls sans cependant que la présente clause puisse donner à qui que ce soit plus de droit 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 qu'il n'a personnellement conféré aucune servitude sur l'immeuble vendu ; l'acquéreuse devra se conformer à toutes servitudes et conditions spéciales que l'examen des anciens titres de propriété pourrait révéler et seront de ce chef subrogés d'une façon générale, dans tous les droits et obligations du vendeur.

3) Les compteurs, canalisations, appareils et autres installations placés dans le bien vendu par un service public ou privé, appartenant à des tiers ou à des compagnies concessionnaires, sont réservés et ne sont pas compris dans la présente vente.

1976098
B689161



ACTE DE BASE

L'acquéreuse déclare avoir une parfaite connaissance de l'acte de base, relatif à l'immeuble dont fait partie le bien vendu, dressé comme il est dit ci-dessus par le notaire André INGEVELD, prénommé, le seize juillet mil neuf cent soixante neuf et elle sera subrogée dans tous les droits et dans toutes les obligations du vendeur à ce sujet.

Elle déclare en outre être en possession d'une copie complète de cet acte et dispense expressément le notaire instrumentant d'en donner lecture.

L'acquéreuse s'oblige de s'y soumettre tant pour elle que pour ses héritiers et successeurs à tous titres.

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 les nouveaux intéressés ont une parfaite connaissance de cet acte de base et qu'ils seront subrogés dans tous les droits et obligations qui en découlent. Ils seront en outre subrogés dans tous les droits et obligations qui résulteront des modifications régulièrement décidées par les assemblées des copropriétaires, dont les décisions sont conservées dans les livres et procès-verbaux de ces assemblées.

PRESCRIPTIONS URBANISTIQUES

En application de l'article 174 de l'ordonnance organique de la planification et de l'urbanisme adoptée par le Conseil de la Région de Bruxelles-Capitale le vingt-neuf août mil neuf cent nonante et un, le notaire Patrick Van Haverbeke, soussigné, a demandé le six novembre deux mil un à la Commune de Jette de délivrer les renseignements urbanistiques qui s'appliquent au bien vendu.

Dans sa réponse en date du vingt-sept novembre suivant, dont l'acquéreuse déclare avoir reçu une copie, la Commune a déclaré ce qui suit :

: «Pour le territoire où se situe le bien :

**en ce qui concerne la destination :*

Plan régional d'affectation du sol (PRAS) : zone d'habitation à prédominance résidentielle à front d'un espace structurant (av. De l'Exposition)

Plan particulier d'affectation du sol : PPAS du quartier du Heymbosch approuvé par A.R. du 18.04.1963 : zone de construction en hauteur à destination résidentielle (les exploitations commerciales ne sont pas admises).

Il n'existe pas de permis de lotir.

** en ce qui concerne les conditions auxquelles un projet de construction serait soumis :*

Prière de consulter le service Urbanisme communal avant d'envisager des actes ou travaux ; et de se conformer aux prescriptions urbanistiques du PPAS ;

** en ce qui concerne une expropriation éventuelle 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.

**autres renseignements :*

Le bien n'est pas inscrit sur la liste de protection.

Le bien n'est pas classé.

Le bien n'est pas repris dans un périmètre de développement renforcé du logement.»

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

ARRETE ROYAL CONCERNANT LES CHANTIERS TEMPORAIRES
OU MOBILES

Après avoir été interrogé par le Notaire instrumentant sur l'existence d'un dossier d'intervention ultérieur, le vendeur a déclaré qu'il n'a effectué sur le bien vendu aucun acte qui rentre dans le champ d'application de l'arrêté royal du vingt cinq janvier deux mil un concernant les chantiers temporaires ou mobiles.

MEDIATION DE DETTES

Les parties déclarent qu'à la date de ce jour, elles n'ont pas introduit de requête en médiation dans le cadre de la loi du cinq juillet mil neuf cent nonante-huit.

DISPENSE D'INSCRIPTION D'OFFICE

Monsieur le Conservateur des hypothèques compétent est formellement dispensé de prendre inscription d'office lors de la transcription d'une expédition des présentes.

FRAIS

Tous les frais, droits et honoraires des présentes seront payés et supportés par l'acquéreuse.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes les parties font élection de domicile en l'étude du notaire soussigné. *à leur domicile respectif.*

DECLARATIONS

Avant de clore, le notaire certifie :

1. que les nom, prénoms, lieu et date de naissance des parties sont conformes aux pièces requises par la loi et les identités sont conformes aux cartes d'identité, et les parties autorisent expressément le notaire soussigné à insérer leur numéro national dans les présentes.

2. que lecture a été donnée aux parties de l'article 203 alinéa 1 du Code des droits d'enregistrement et des articles 62 paragraphe 2 et 73 du Code de la taxe sur la valeur ajoutée.

A. Interpellé par Nous, notaire, le vendeur Nous déclare :

* n'être ni assujetti à la TVA, ni avoir été assujetti dans les cinq années qui précèdent la date du présent acte à la TVA ou avoir cédé un bâtiment avec application à la TVA et ne pas faire partie d'une association de fait ou d'une association momentanée immatriculée à la TVA.

B. Interpellée par Nous, notaire, l'acquéreuse Nous déclare :

* qu'en application de l'article 184 bis du Code des droits d'Enregistrement l'argent utilisé pour le paiement du prix de vente ne provient pas d'un jugement ou arrêt dont les droits d'enregistrement n'ont pas été payés.

C. Les parties reconnaissent que le Notaire soussigné a attiré leur attention sur les dispositions légales en matière de réduction ou de restitution de droits d'enregistrement et qu'ils ne réunissent pas les dites conditions.

D. Les parties reconnaissent qu'ils ont été informés de façon impartiale et complète par le Notaire soussigné.

DONT ACTE

Fait et reçu à Jette, en l'étude,

Date que dessus.

Et après lecture commentée, intégrale, les parties ont signé avec
Nous Notaire.

Approuvé la rature de
neuf mot(s) nul(s)
une ligne(s) nulle(s)
trois chiffre(s) nul(s)