

exp 270-4R

Trans. 1<sup>er</sup> Bureau le 18/1/2001

48-T-18/1/2001-481

L'an deux mille un  
Le cinq janvier  
Devant  
à Saint-Josse-ten-Noode,  
ONT COMPARTI .

Y071053

ici présente et qui déclare accepter le bien suivant:  
Commune de Saint-Josse-ten-Noode - Deuxième

Division

Dans un complexe immobilier, dénommé "PACIFIC" édifié sur une parcelle de terrain délimitée par les alignements de la place Saint-Josse, et des rues Willems, Debruyne et de la Pacification, repris au cadastre rue Willems, 14/16, cadastré ou l'ayant été section B numéro 104/F pour une contenance de trente-quatre ares vingt-huit centiares.

L'emplacement pour voiture sis au niveau du deuxième sous-sol, portant le numéro nonante-neuf (99), et comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :  
L'emplacement proprement dit.

b) en copropriété et indivision forcée :  
Cinq/trente millièmes (5/30.000) des parties communes générales dont le terrain, et cinq/mille cinq



Première feuille

*[Handwritten signature]*

centièmes (5/1.500) dans les parties communes particulières au Groupe III (les Parkings).

Revenu cadastral non indexé suivant extrait cadastral : quatre mille cinq cents francs (4.500 BEF).

Tel que ce bien se trouve décrit à l'acte de base reçu le quatre octobre mil neuf cent soixante-huit par le

à Bruxelles, à l'intervention du

à Huy, transcrit au premier Bureau des hypothèques de Bruxelles le dix-sept octobre suivant, volume 4699 numéro 5, et aux actes de base modificatifs des onze juillet mil neuf cent soixante-neuf et vingt-six juin mil neuf cent septante, transcrits au premier Bureau des Hypothèques de Bruxelles, respectivement le neuf septembre mil neuf cent quatre-vingt-neuf, volume 4796 numéro 10 et le sept juillet mil neuf cent septante, volume 4893 numéro 11.

**Origine de propriété**

L'acquéreuse devra se contenter de l'origine de propriété qui précède et ne pourra exiger d'autre titre qu'une expédition des présentes.

**Occupation - Entrée en jouissance - Impôts**

Le bien vendu est occupé à des conditions bien connues de l'acquéreuse qui dispense expressément le Notaire soussigné d'en faire plus ample mention aux présentes.

L'acquéreuse en aura la pleine propriété et la libre jouissance à compter de ce jour par la perception des loyers, à charge pour elle de payer et

supporter à compter de ce jour également toutes les taxes et impositions généralement quelconques mises ou à mettre sur ledit bien par l'Etat, la Province, la Région et la Commune, ainsi que les charges communes de copropriété, de la manière et dans les proportions fixées par l'acte de base et des actes de base modificatifs.

#### Conditions

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

1. Elle prendra le bien à elle vendu dans son état ac-tuel 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, 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 le profit ou la perte de l'acquéreuse sans recours contre la venderesse.

2. Elle souffrira les servitudes passives, apparentes ou non apparentes, continues ou discontinues, pouvant grever ledit bien, sauf à s'en défendre et à profiter de celles actives, le tout s'il en existe, à ses risques et périls; sans cependant que la présente clause puisse donner à qui que ce soit plus de droits qu'il n'en aurait, soit en vertu de titres réguliers et non prescrits, soit en vertu de la loi.

A cet égard, la venderesse déclare que le bien vendu n'est à sa connaissance grevé d'aucune servitude particulière, autres que celles qui pourraient résulter des stipulations contenues dans l'acte de base et les actes de base modificatifs dont question ci-dessus.

3. Les compteurs et canalisations qui se trouveraient dans le bien vendu et qui appartiendraient à des tiers ou à des compagnies concessionnaires ne sont pas compris dans la présente vente.

4. L'acquéreuse devra continuer en lieu et place de la venderesse tous contrats d'assurances contre l'incendie, en se référant à ce propos aux stipulations contenues dans l'acte de base.

6. L'acquéreuse sera tenue de se conformer à toutes les obligations, stipulations et conditions résultant de l'acte de base et des actes de base modificatifs dont question ci-dessus, dont elle reconnaît avoir reçu copie antérieurement aux présentes.

Elle sera tenue de s'y conformer et de les imposer à tous ses successeurs et ayants-cause à quel-

Y071054



*Deuinière et dernière  
Seuinière*

*B B A*

*x*

que titre que ce soit.

Tous actes translatifs ou déclaratifs de propriété et de jouissance, y compris les baux, devront contenir la mention expresse que le nouvel intéressé a une parfaite connaissance de cet acte de base et des actes de base modificatifs et qu'il est subrogé dans les droits et obligations qui en résultent, étant en outre subrogé dans tous les droits et obligations qui résulteront des décisions régulièrement prises par les assemblées générales des copropriétaires, lesquelles décisions seront conservées dans les livres et procès-verbaux desdites assemblées.

Clauses relatives à la copropriété

Conformément à l'article 577-11 paragraphe 1 du Code Civil, le Notaire a demandé au syndic, par pli recommandé daté du quinze novembre deux mille, notamment l'état des dépenses, frais et dettes qui y sont mentionnés.

Le syndic a répondu à cette lettre le vingt-quatre novembre deux mille.

Les parties reconnaissent en avoir reçu une copie et dispensent le Notaire instrumentant de la reproduire aux présentes.

A. La venderesse supportera :

1° Toutes les dépenses, frais liés à l'acquisition des parties communes et dettes certaines dues à l'association des copropriétaires à la suite de litiges à la double condition:

- qu'ils soient décidés par l'assemblée générale ou nés (pour les litiges) avant ce jour.

- que le paiement soit devenu exigible avant ce jour.

Un paiement est réputé exigible à compter du jour ouvrable qui suit la date d'envoi de la demande de paiement par le syndic.

2° Toutes les charges ordinaires jusqu'à ce jour.

3° Les appels de fonds destinés au fonds de réserve si la double condition reprise au point 1° ci-avant est remplie.

B. L'acquéreuse supportera les charges ordinaires à compter de ce jour.

Le décompte sera établi par les soins du syndic.

C. La venderesse s'adressera directement au syndic afin de récupérer l'excédant éventuel de sa quote-part dans le fonds de roulement, après déduction de sa quote-part dans les frais des exercices non encore clôturés de la période en cours; l'acquéreuse sera tenue de constituer sa quote-part dans le fonds de

roulement selon décompte qui lui sera transmis par le syndic.

D. La quote-part de la venderesse dans le fonds de réserve demeure la propriété de l'association des copropriétaires.

Cette quote-part ne fera l'objet d'aucun décompte entre parties.

E. Les créances nées après ce jour, suite à une procédure entamée avant ce jour, appartiennent à l'association des copropriétaires, sans que l'acquéreuse ne soit tenue au paiement d'une indemnité à la venderesse à ce sujet.

L'acquéreuse sera tenue d'informer la gérance de son acquisition, dans les huit jours à dater des présentes, ainsi que de régler directement avec elle hors l'intervention du Notaire instrumentant, toutes les questions relatives à la copropriété.

#### Urbanisme

En application de l'article 174 de l'Ordonnance Organique de la Planification et de l'Urbanisme de la Région Bruxelles-Capitale, du vingt-neuf août mil neuf cent nonante et un, le Notaire a demandé en date du vingt-neuf novembre deux mille à la Commune de Saint-Josse-ten-Noode de délivrer les renseignements urbanistiques qui s'appliquent au bien vendu.

Dans sa réponse en date du six décembre deux mille, la Commune de Saint-Josse-ten-Noode a communiqué ce qui suit:

"1° En réponse à votre demande de renseignements urbanistiques en date du 29 novembre 2000, concernant le bien sis rue Willems "Pacific", emplacement pour voiture n° 99, nous avons l'honneur de vous délivrer le présent document, dressé sous réserve des résultats de l'instruction approfondie à laquelle il serait procédé au cas où une demande de certificat d'urbanisme, de permis d'urbanisme ou de permis de lotir était introduite au sujet du bien considéré.

"Pour le territoire où se situe le bien :

"a) en ce qui concerne la destination :

"1. Le bien se situe en zone d'habitation au "P.P.A.S. n° 17 A.R. 7.2.1974.

"Eventuellement implicitement abrogé.

"2. Le bien se situe en zone d'habitation au "plan de secteur tel qu'abrogé par le plan régional de "développement comprise dans un périmètre de protection "accrue du logement au plan régional de développement "et en zone d'habitation + noyau commercial au projet "de plan régional d'affectation du sol.

"b) en ce qui concerne les conditions

"auxquelles un projet de construction serait soumis :

"Veillez noter que la modification de l'affectation précitée, le maintien d'une affectation non prescrite par le plan ou toute transformation apportée à l'immeuble (autre que les travaux d'entretien et de conservation), doit faire l'objet d'une demande de permis d'urbanisme, à introduire auprès de notre service de l'urbanisme.

"Tout changement d'affectation d'un immeuble, vis-à-vis des affectations prévues par les plans réglementaires (PRD, "PPAS, PS, etc...) et/ou libellée au permis de bâtir initial, est soumis à la délivrance d'un nouveau permis d'urbanisme.

"Veillez noter cependant que cette obligation n'est apparue dans la législation relative à l'urbanisme qu'en date du 21 mars 1975, date d'approbation par Arrêté Royal du règlement de la bâtisse de l'Agglomération de Bruxelles (article 2.2 § g).

"En conséquence, toute affectation non conforme aux plans réglementaires, ou au permis de bâtir initial, mais existante avant l'adoption de ce règlement d'Agglomération, et maintenue telle, de façon continue depuis, bénéficie à ce jour d'un droit acquis.

"c) 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."

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

**Prix**

Après avoir entendu lecture par le Notaire soussigné du premier alinéa de l'article 203 du code des droits d'enregistrement, les parties ont déclaré que la présente vente a été consentie et acceptée pour et moyennant

, que la venderesse reconnaît avoir reçu de l'acquereuse, antérieurement aux présentes la somme  
solde

DONT QUITTANCE, sous réserve d'encaissement.

**Dispense d'inscription d'office**

Monsieur le Conservateur des hypothèques est expressément dispensé de prendre inscription d'office pour quelque cause que ce soit, 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 leur demeure respective susindiquée.

**Certificat d'Etat Civil**

Le Notaire instrumentant certifie que l'identité des comparants a été établie à l'aide des documents d'identité probants ci-dessus mentionnés.

**Taxe sur la Valeur Ajoutée**

Les parties reconnaissent que le Notaire instrumentant leur a donné lecture des articles 62 paragraphe 2 et 73 du code de la Taxe sur la Valeur Ajoutée et après qu'il ait spécialement demandé à la venderesse si elle possède la qualité d'assujettie ou si elle a possédé cette qualité au cours des cinq dernières années à dater de ce jour, à titre professionnel ou à titre occasionnel, la venderesse a déclaré ne pas avoir la qualité d'assujettie à ladite Taxe.

**Déclarations**

Les parties déclarent qu'aucune requête en règlement collectif de dettes n'a été introduite à ce jour (Loi du cinq juillet mil neuf cent nonante huit).

**DECLARATIONS FISCALES**

1. En application de l'article 184bis du Code des droits d'enregistrement, l'acquéreuse déclare que les fonds utilisés pour le paiement du prix de vente ne proviennent pas d'un jugement ou arrêt dont les droits d'enregistrement n'ont pas été acquittés.

2. Les parties déclarent être informées de l'Arrêté Royal du vingt décembre mil neuf cent nonante-six portant sur des mesures fiscales diverses et contenant notamment taxation des plus-values réalisées à l'occasion d'une cession à titre onéreux d'immeubles bâtis, dans les cinq ans de la date d'acquisition.

3. L'acquéreuse déclare ne pas remplir les conditions pour bénéficier de la réduction des droits d'enregistrement prévue à l'article 53 du Code des Droits d'Enregistrement.

4. La venderesse déclare ne pas remplir les conditions pour bénéficier de la restitution pour revente dans les deux ans prévue à l'article 212 du Code des Droits d'Enregistrement.

Les parties nous déclarent qu'elles ont préalablement pris connaissance du projet du présent acte, et ce au moins cinq jours ouvrables avant la date des présentes, et que ledit délai a été suffisant pour examiner utilement ledit projet.

DONT ACTE.

Fait et passé, en l'Etude  
Saint-Josse-ten-Noode, date que dessus.

Et après lecture commentée, intégrale en ce qui concerne les parties de l'acte visées à cet égard par la loi, et partiellement des autres dispositions, les parties ont signé avec Nous, Notaires, ~~la minute des présentes restant au Notaire Roger Lambert.~~

Approuvé la rubrique  
d'une ligne, de deux  
mots et d'une lettre  
subs.

A. R. B.