

NATURE : VENTE

FORMALITE : Transcrit au cinquième bureau des hypothèques à Bruxelles
le 30 septembre 1991 volume 8203

REP: 25.482
numéro 19

L'an mil neuf cent nonante-et-un.
Le vingt-quatre septembre.

Par devant nous, Maitre ROBERT DE COSTER, Notaire de résidence à
Schaerbeek et Maitre Pierre VAN WINCKEL, Notaire de résidence à Woluwé-
Saint-Lambert.

ONT COMPARU

emier rôle

4C77407
Handwritten signature



COMMUNE DE WOLUWE-SAINT-PIERRE.

Dans un immeuble à appartements multiples en cours de construction sur terrain sis à l'angle du Val des Seigneurs et de la rue Blockmans, cadastré section D, numéro 232 Z 3, pour une superficie de dix-sept ares nonante-sept centiares et une superficie d'après titre de dix-sept ares nonante-sept centiares quarante-et-un dixmilliares

a) Dans l'aile A-B

L'appartement sis au deuxième étage type A dénommé A 2 (situé à l'extrême droite du bâtiment lorsqu'on regarde l'immeuble à partir du Val des Seigneurs), comportant :

en propriété privative et exclusive :

living avec terrasse en façade avant ,cuisine, hall de nuit, water-closet, salle de bains, chambre un et chambre deux , terrasse en façade arrière.

en copropriété et indivision forcée :

cent soixante-trois/dixmillièmes dans les parties communes de la construction et du terrain.

b) la cave numéro 133 située au premier sous-sol comportant :

en propriété privative et exclusive

le local à usage de cave.

en copropriété et indivision forcée

aucune quotité dans les parties communes de la construction et du terrain n'y est rattachée.

c) le garage simple numéro 204 sis au deuxième sous-sol, comportant :

en propriété privative et exclusive

l'emplacement.

en copropriété et indivision forcée

quinze/dixmillièmes dans les parties communes de la construction et du terrain.

Tels que les dits biens se trouvent décrits et figurés aux plans de situation qu'en a dressés Monsieur Etienne HERMANS, demeurant à Bruxelles

, lesquels sont restés annexés à l'acte de base reçu par les notaire De Coster, soussigné, et Corinne Dupont à Bruxelles en date du vingt-quatre octobre mil neuf cent quatre-vingt-neuf et l'acte de base rectificatif reçu par le notaire de Coster en date du *vingt-quatre septembre mil neuf cent quarante et un.*

ORIGINE DE PROPRIETE.

TITRE.

L'acquéreur devra se contenter de l'origine de propriété qui précède à l'appui de laquelle il ne pourra exiger d'autre titre de propriété qu'une expédition des présentes.

OCCUPATION - PROPRIETE - JOUISSANCE.

Les biens vendus sont libres de location et d'occupation.

L'acquéreur en aura la pleine propriété à dater de ce jour.

L'acquéreur en aura la jouissance immédiatement pour les mettre à la disposition des entrepreneurs exécutant les travaux.

Il en aura la jouissance aux fins d'utilisation dès que les travaux dans les parties privatives présentement vendues étant achevés auront été agréés provisoirement et après paiement des sommes exigibles à ce moment sur la présente vente et cela avant toute prise de possession.

CONDITIONS.

La vente a lieu aux clauses et conditions suivantes :

1./Les biens sont transmis à l'acquéreur dans leur état futur d'achèvement conformément au cahier des charges descriptif des travaux annexé à l'acte de base, avec toutes les servitudes actives et passives, apparentes et occultes, continues et discontinues pouvant les avantager ou les grever sauf à l'acquéreur à faire valoir les unes à son profit et à se défendre des autres à ses frais, risques et périls sans intervention du vendeur ni recours contre lui et sans garantie des cotes figurant aux plans et des mesures du superficie tant du terrain et des autres parties communes que des parties privatives dont le plus ou le moins fera profit ou perte pour l'acquéreur même si la différence excède un/vingtième sans répétition de part ni d'autre.

2./L'acquéreur devra continuer en lieu et place du vendeur pour le temps restant à courir tous contrats d'assurance contre les risques de l'incendie, bris de glace et autres risques et tous abonnements aux eau, gaz et électricité qui pourraient exister



relativement aux biens vendus et en payer les primes et redevances à titre de charges communes.

3./L'acquéreur devra payer toutes les contributions, taxes et impositions généralement quelconques en ce compris les taxes annuités mises ou à mettre sur les biens vendus, à compter de ce jour, et ce dans les proportions indiquées dans le règlement de copropriété.

4./L'acquéreur supportera sa quote-part des charges communes de l'immeuble dès que les locaux privatifs par lui acquis seront parachevés.

5./Tous compteurs, installations et canalisations d'eau, gaz et électricité se trouvant dans les biens vendus et qui pourraient ne pas appartenir au vendeur ne font pas partie de la vente.

6./L'acquéreur devra se soumettre et se conformer à toutes les charges, clauses et conditions, prescriptions et stipulations sans aucune exception ni réserve figurant à l'acte de base susvisé, le dit acte contenant l'indication des droits et obligations respectifs de chacun des propriétaires d'une partie de l'immeuble vis-à-vis des autres propriétaires chaque propriétaire comme condition essentielle de son acquisition devant accepter ce règlement dans toute sa teneur et toute son étendue comme étant strictement imposé pour former la loi commune tant pour les propriétaires actuels que pour les futurs propriétaires leurs successeurs et ayants droit à tout titre.

Lors de toute mutation en propriété ou en jouissance ayant pour objet les locaux prédécrits, tous actes translatifs ou déclaratifs devront contenir la mention expresse que les nouveaux intéressés ont une parfaite connaissance du dit acte de base et qu'ils seront subrogés dans tous les droits et obligations qui en résultent.

7./L'acquéreur et ses ayants-cause seront tenus solidairement et indivisiblement à l'exécution des présentes.

DEBUT DES TRAVAUX-DE LAI D'EXECUTION.

Les travaux ont été entamés le dix novembre mil neuf cent quatre-vingt-neuf.

Le délai d'exécution des parties privatives mettant celles-ci en état d'être reçues provisoirement ainsi que des parties communes assurant l'habitabilité normale de ces parties privatives est fixé au trente septembre mil neuf cent nonante-deux.

La date d'exécution des parties communes de l'immeuble mettant celles-ci en état d'être reçues provisoirement est fixé au trente novembre mil neuf cent nonante-deux.

Loi du neuf juillet mil neuf cent septante-et-un

1./Renonciation par l'acquéreur, à la garantie d'achèvement.

Le vendeur n'ayant pas fourni la garantie d'achèvement prescrite par l'article douze de la loi du neuf juillet mil neuf cent septante-et-un et l'arrêté royal du quatre novembre suivant, les notaires soussignés attirent l'attention de l'acquéreur sur la possibilité d'invoquer la nullité du compromis d'achat et l'impossibilité d'encore invoquer cette nullité après la passation de l'acte notarié.

Ils lui font valoir les raisons qui ont amené le législateur à instaurer la protection de l'acquéreur.

L'acquéreur déclare aux notaires qu'il n'entend pas faire usage de la possibilité d'invoquer cette nullité et requiert les notaires soussignés de passer acte authentique de la convention qu'il a signée au préalable avec le vendeur.

L'acquéreur reconnaît avoir été prévenu des conséquences de cette renonciation.

2./Pour satisfaire à la loi précitée les parties ont annexé au compromis de vente relatif aux biens objets des présentes pour en faire partie intégrante un cahier

des charges particulier signé ne varietur par elles et dont elles confirment avoir parfaite connaissance.

Le dit cahier des charges contient entre autre une série de dispositions concernant :

- 1./La date de la délivrance du permis de bâtir et les conditions de ce permis.
- 2./la description précise des parties communes.
- 3./les clauses de révision du prix.
- 4./les dommages intérêts pour retard d'exécution ou de livraison.
- 5./le mode de réception.

Un exemplaire du cahier des charges particulier type est resté annexé à l'acte de base précité.

Les parties reconnaissent que l'acquéreur a reçu les plans et cahier des charges précis contenant la description des travaux ainsi qu'une copie de l'acte de base établi par acte authentique et du règlement de copropriété.

L'acquéreur affirme qu'il a depuis quinze jours connaissance des données et documents mentionnés ci-dessus.

Les notaires soussignés déclarent que ces documents sont en possession des parties.

FRAIS.

Tous les frais, droits d'enregistrement, taxe sur la valeur ajoutée qui sera réclamée par le fisc au vendeur sur la présente opération et honoraires de la présente vente et de ses suites sont à charge de l'acquéreur qui les paiera à première demande.

Si ce dernier désirait obtenir une expédition de l'acte de base et du règlement de copropriété il peut se la procurer à ses frais.

L'acquéreur paie à l'instant le montant de son intervention dans les frais de l'acte de base soit la somme de huit mille cinq cent vingt francs *en chèque*

DONT QUITTANCE ET DECHARGE *après enregistrement*

DECLARATION POUR LE FISC.

En vue de faire bénéficier la présente opération de l'exemption du droit proportionnel d'enregistrement sur la valeur des constructions érigées, telle que cette exemption est prévue par l'article 159-8° du code des droits d'enregistrement le vendeur en sa qualité d'assujetti de plein droit soumis à l'application des dispositions de la loi du trois juillet mil neuf cent soixante-neuf créant le code de la taxe sur la valeur ajoutée, déclare :

- 1./Etre tenu de déposer les déclarations périodiques pour la perception de la taxe sur la valeur ajoutée eu égard à sa profession au bureau de Schaerbeek II, où il est immatriculé sous le numéro 549.620.212.
- 2./Que la présente vente a lieu en cours d'érection du bâtiment.

DISPENSE D'INSCRIPTION D'OFFICE.

Monsieur le conservateur des hypothèques est expressément dispensé de prendre inscription d'office en vertu des présentes.

Le vendeur se réserve toutefois le droit de prendre aux frais de l'acquéreur une inscription qui n'aura rang qu'à sa date conformément à l'article trente-six de la loi hypothécaire pour garantir le paiement du solde du prix de vente.

Le vendeur reconnaît avoir été informé des conséquences de cette dispense qui entraîne la perte du privilège et de l'action résolutoire.

INTERDICTION D'ALIENER ET D'HYPOTHEQUER.

L'acquéreur s'interdit d'aliéner le bien acquis avant le paiement intégral du prix de vente et d'entreprise; il ne pourra l'hypothéquer avant ces paiements sans l'accord du vendeur.

Si l'acquéreur souscrit un emprunt, les sommes empruntées jusqu'à concurrence du solde resté dû devront faire l'objet d'une délégation irrévocable en faveur du vendeur, et dans ce cas, l'acquéreur s'engage à prendre toutes dispositions utiles pour rendre cette délégation opposable à son créancier.

Tous frais résultant de la non exécution de ces engagements sont à charge de l'acquéreur.

INEXECUTION DES ENGAGEMENTS.

A défaut par l'acquéreur de remplir exactement ses engagements et les obligations résultant de la loi et du présent acte, le vendeur aura le droit de faire vendre les biens ci-après désignés dans les formes prévues par le code judiciaire contenu dans la loi du dix octobre mil neuf cent soixante-sept.

MODALITE DE PAIEMENT.

A défaut par l'acquéreur d'honorer les tranches de paiement décrites ci-après dans les trente jours de la demande de paiement, le vendeur se réserve le droit sur simple avis adressé à l'acquéreur par lettre recommandée d'arrêter les travaux dans les parties privatives et de prendre toute mesures conservatoires utiles aux frais de l'acquéreur et sans préjudice à tous droits ainsi qu'à toutes actions.

Toutes sommes restant dues ne seront productives d'aucun intérêt jusqu'aux époques stipulées pour leur paiement.

Ultérieurement elles produiront intérêt au profit du vendeur à dix francs pour cent l'an à titre forfaitaire et irréductible trente jours après la date de leur exigibilité et jusqu'au jour du paiement, sans que cette clause puisse être invoquée pour en retarder l'exigibilité.

Tous les paiements devront se faire en mains du vendeur en espèces ayant cours légal en Belgique nets de tous impôts et retenues quelconques, ou à tout autre compte indiqué par lui.

PRIX.

Le prix n'est pas revisable.

Après avoir entendu lecture du premier alinea de l'article deux cent et trois du code des droits d'enregistrement les parties ont déclaré que la présente vente a été consentie et acceptée pour et moyennant le prix de **SEPT MILLIONS SEPTANTE MILLE FRANCS (7.070.000)**

Taxe sur la valeur ajoutée non comprise.

Dont TROIS CENT CINQUANTE MILLE FRANCS (350.000) ont été payés antérieurement aux présentes et TROIS CENT SOIXANTE-DEUX MILLE FRANCS présentement en chèque, *c'est le prix du terrain.*

Dont quittance et décharge après encaissement faisant double emploi avec toutes autres délivrées pour le même objet.

Le solde soit le prix des bâtiments, étant **SIX MILLIONS TROIS CENT CINQUANTE-HUIT MILLE FRANCS**, est stipulé payable comme suit :

- quinze pour cent à la pose de la dalle du rez-de-chaussée
- quinze pour cent à la pose de la dalle du premier étage.
- dix pour cent à la pose de la dalle du deuxième étage.
- dix pour cent à la pose de la dalle du troisième étage.
- dix pour cent à la mise sous toit de l'immeuble.
- dix pour cent après plafonnage de l'appartement acheté.
- quinze pour cent après la pose des châssis et vitrages de l'appartement acheté.
- dix pour cent à la pose de la menuiserie intérieure de l'appartement acheté.
- cinq pour cent, étant le solde, à la livraison du bien, clefs en main, et à titre de réception provisoire des parties privatives, présentement vendues.

Outre le prix ci-dessus stipulé l'acquéreur paiera au vendeur le montant de la taxe sur la valeur ajoutée sur la présente opération au fur et à mesure de son exigibilité et à première demande.

ELECTION DE DOMICILE.

Pour l'exécution des présentes, les parties élisent domicile en leur demeure et sièges respectifs.

CERTIFICAT D'IDENTITE.

Maître Robert De Coster notaire soussigné certifie avoir identifié les parties au vu des pièces officielles requises par la loi.

DECLARATION POUR L'ENREGISTREMENT.

Pour la perception des droits d'enregistrement, les parties déclarent estimer la valeur vénale des quotités de terrain afférentes au bien vendu à la date de ce jour compte tenu de l'état du terrain avant le commencement des travaux à SEPT CENT ET DOUZE MILLE FRANCS et la valeur des constructions érigées et à ériger à SIX MILLIONS TROIS CENT CINQUANTE-HUIT MILLE FRANCS

L'acquéreur déclare ne pas pouvoir bénéficier des avantages prévus par les articles 53 et suivants du code des droits d'enregistrement.

T.V.A.

DONT ACTE

Passé à Schaerbeek, en l'étude.

Et après lecture faite les parties ont signé avec nous, notaires, la minute du présent acte restant à Maître De Coster, notaire soussigné.

3000
7500
7500

The following is a copy of the original document as presented to the notary's office. It contains the original signatures and stamps of the parties and the notary. The original document is kept in the notary's office for a period of 10 years. The copy is made for the parties' records.

Enregistré à Schaerbeek, 4^e Bureau

quatre rôles trois renvois le quatre
octobre 1890 devant d
vol 153 fol. 24 case 17 Recu

sept cent cinquante
francs (750, - F.)

Le Receveur,

Paula De Waerhent