

22580 bis

1

Acte établi
en 6 pages

16710

VENTE.- Dr 6945/AM

L'an deux mille trois,

Le deux septembre

Devant Nous, Maître Lucas BOELS, Notaire résidant à Saint-Gilles-lez-Bruxelles,
et Maître Gérard INDEKEU, Notaire résidant à Bruxelles,

ONT COMPARU :

Comparant dont l'identité a été établie au vu de sa carte d'identité.

Ci-après dénommé "les vendeurs".

ET

Comparant dont l'identité a été établie au vu de son passeport.

Ci-après dénommé "les acquéreurs".

Lesquels nous ont requis de dresser acte authentique de la convention suivante
directement intervenue entre eux:

VENTE

Les vendeurs déclarent avoir vendu sous les garanties ordinaires de droit et pour franc, quitte et libre de toutes dettes et charges privilégiées ou hypothécaires généralement quelconques aux acquéreurs, qui déclarent accepter, le bien suivant:

DESCRIPTION DU BIEN

COMMUNE D'UCCLE (DEUXIEME DIVISION)

Dans l'immeuble de rapport avec atelier et dépendances sis rue Edith Cavell, 124, sur et avec terrain cadastré selon titre et actuellement section C numéro 174/V et 174/T pour deux ares septante centiares :

L'appartement "QUATRE", comprenant :

- en propriété privative et exclusive : le studio proprement dit et l'escalier à partir de la premier volée d'escalier au troisième étage et escalier menant aux combles et les combles.
- en copropriété et indivision forcée : cent septante-cinq/millièmes des parties communes dont le terrain.

~~P.S. Les travaux d'aménagement à entreprendre devront recevoir, le cas échéant, les autorisations nécessaires auprès des autorités administratives compétentes.~~

Tels que ces éléments privatifs et parties communes dont le terrain se trouvent décrits dans le statut immobilier dressé par le notaire Boels, soussigné, le vingt et un ~~sept~~ août, qui sera transcrit incessamment.

Ledit appartement ci-après dénommé "le bien".

ORIGINE DE PROPRIETE



Les acquéreurs doivent se contenter de l'origine de propriété qui précède et ne pourront exiger d'autre titre qu'une expédition des présentes.

CONDITIONS

La vente a été consentie et acceptée aux clauses et conditions suivantes :

OCCUPATION

Les acquéreurs déclarent être parfaitement au courant des conditions d'occupation du bien et, en conséquence, nous dispenser ainsi que les vendeurs d'en donner la relation aux présentes.

PROPRIETE - ENTREE EN JOUISSANCE

Les acquéreurs auront la propriété du bien vendu à partir de ce jour et en auront la jouissance par la perception du loyer à partir de ce jour.

Les vendeurs subrogent les acquéreurs, qui déclarent accepter, dans tous leurs droits et obligations vis-à-vis des locataires.

Les acquéreurs devront agir vis-à-vis de ces derniers conformément aux conventions écrites et verbales, aux lois et aux usages des lieux, sous réserve cependant des droits qu'ils pourraient faire valoir personnellement du chef de leur qualité d'acquéreurs.

IMPOTS

Toutes les contributions, taxes et impôts généralement quelconques mis ou à mettre sur le bien vendu seront payés et supportés par les acquéreurs à compter de ce jour.

Les vendeurs reconnaissent avoir reçu la somme de septante-trois euros, représentant la quote-part des acquéreurs dans le précompte immobilier de l'exercice deux mille trois, calculé sur base de l'avertissement-extrait de rôle du précompte immobilier de l'exercice deux mille deux. Dont quittance.

COPROPRIETE

Les vendeurs déclarent qu'ils viennent d'opérer la division de l'immeuble en éléments privatifs et que, par conséquent, il n'y a, à l'heure actuelle, ni fonds de roulement ni fonds de réserve et qu'aucuns travaux n'ont été décidés à ce jour. Les acquéreurs supporteront les charges ordinaires à compter des présentes.

ETAT DU BIEN

Le bien est transmis et accepté dans l'état où il se trouvait lors de la signature du compromis de vente entre parties, sans pouvoir donner lieu à indemnité ou diminution du prix à raison de la nature du sol et du sous-sol, de l'état des bâtiments, des vices de constructions apparents ou cachés ou pour cause d'erreur dans les indications cadastrales, les limites et mesures de longueur et de contenance dont la différence avec celle que pourrait révéler un mesurage ultérieur, fût-elle de plus d'un/vingtième, fera profit ou perte pour les acquéreurs, sans bonification ni indemnité.

STATUT IMMOBILIER

La présente vente est en outre consentie et acceptée aux charges, clauses et conditions résultant de l'acte de base précité suivant lequel a été établi le statut immobilier de l'immeuble dans lequel se trouve le bien présentement vendu. Les acquéreurs déclarent avoir une parfaite connaissance des clauses et conditions insérées dans ledit acte de base dont ils reconnaissent avoir reçu présentement une copie.

En conséquence, les termes de cet acte sont censés reproduits ici textuellement. Les vendeurs subrogent les acquéreurs, qui déclarent accepter, dans tous les droits et obligations qui en résultent en ce qui concerne le bien qu'ils ont acquis par les présentes. Les acquéreurs s'obligent, en outre, à respecter les décisions valablement prises par l'assemblée générale des copropriétaires en conformité dudit acte.

Lors de toute mutation en propriété ou en jouissance ayant pour objet le bien précité, 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 de l'acte de base précité et qu'il est subrogé dans tous les droits et obligations qui en résultent.

SERVITUDES

Le bien est transmis et accepté avec toutes les servitudes actives dont il peut être avantagé et avec toutes les servitudes passives, apparentes et occultes, continues et discontinues dont il peut être grevé.

Les vendeurs déclarent qu'ils n'ont personnellement conféré aucune servitude et que, sauf ce qui est dit dans le statut immobilier, ils n'en connaissent aucune grevant le bien.

Ces servitudes ayant été reproduites dans ledit statut, les acquéreurs déclarent nous dispenser, ainsi que les vendeurs, de les reproduire aux présentes. Les acquéreurs, subrogés pleinement et sans restriction aucune, aux droits et obligations des vendeurs, devront les subir, les faire valoir ou les contester à leurs frais, risques et périls et sans intervention des vendeurs ni recours contre eux, sans cependant que la présente clause puisse donner à qui que ce soit plus de droits qu'il n'en aurait en vertu des titres réguliers et non prescrits.

LEGISLATION SUR LES CHANTIERS TEMPORAIRES ET MOBILES

Après avoir été interrogés par le notaire soussigné sur l'existence d'un dossier d'intervention ultérieure afférent au bien prédécrit, les vendeurs ont répondu de manière négative et ont confirmé que, depuis le premier mai deux mille un, aucun travaux pour lesquels un dossier d'intervention ultérieure devait être rédigé n'ont été effectués par un ou plusieurs entrepreneurs.

ASSURANCES

En ce qui concerne les assurances, les acquéreurs devront se conformer aux stipulations du statut immobilier y relatives, les vendeurs déclarant n'avoir contracté personnellement aucun contrat d'assurance quant au bien vendu.

URBANISME

1° En application de l'article 174 de l'Ordonnance organique de la planification et de l'urbanisme de la Région de Bruxelles-Capitale du vingt-neuf août mil neuf cent nonante et un, le notaire soussigné a demandé le trente juin deux mille trois à la Commune d'Uccle, de délivrer les renseignements urbanistiques qui s'appliquent au bien vendu.

Dans sa réponse en date du vingt-neuf août suivant, la Commune a déclaré que l'affectation prévue par les plans régionaux et communaux est :

"en ce qui concerne la destination : le Plan Régional d'Affectation du Sol approuvé par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 reprend le bien en zone d'habitation. Il n'est pas repris dans les limites d'un permis de lotir. Le plan particulier d'affectation du sol n° 51 – Quartir Floride-Langeveld – approuvé par arrêté royal du 15 avril 1988 situe le bien en zone d'habitat avec front commercial.

Autres renseignements : le bien n'est pas repris dans un espace de développement renforcé du logement et de la rénovation."

Les acquéreurs déclarent avoir reçu une copie de la lettre de la Commune antérieurement aux présentes.

Les vendeurs déclarent 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 ladite 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.

2° Les vendeurs déclarent, qu'à leur connaissance, le bien présentement vendu ne fait pas l'objet d'une procédure d'expropriation, ni d'une mesure prise dans le

cadre de la législation sur la protection des monuments et des sites et qu'il n'est grevé d'aucun droit de préemption ou de réméré.

OBJETS NON COMPRIS DANS LA VENTE

Les compteurs, conduites, canalisations, appareils et autres installations généralement quelconques placés dans le bien vendu par une administration publique ou privée qui n'aurait donné des objets qu'à titre de location, ne font pas partie de la vente et sont réservés à qui de droit.

DECLARATIONS DIVERSES DES VENDEURS

Les vendeurs déclarent :

- ✓ que le bien présentement vendu n'a pas, dans les cinq ans précédant les présentes, fait l'objet d'une prime d'assainissement, de transformation ou de réhabilitation;
- ✓ que, dans les deux ans précédant les présentes, aucun fonctionnaire de l'Administration du cadastre n'a visité l'immeuble présentement vendu en vue de modifier le revenu cadastral suite à des transformations, améliorations ou ajouts éventuellement faits audit immeuble;
- ✓ qu'ils ne sont et n'ont pas été faillis et/ou frappés d'une mesure d'interdiction et qu'ils n'ont, à ce jour, introduit aucune requête en règlement collectif de dettes.

PRIX

Après avoir reçu lecture par le notaire Boels, soussigné, de l'article 203, premier alinéa, du Code des Droits d'Enregistrement, les parties ont déclaré que la présente vente a été consentie et acceptée pour le prix de :

EUROS.

Les vendeurs reconnaissent avoir reçu ce prix des acquéreurs, comme suit :

- ✓ un acompte de _____ rubriqué en l'Etude du notaire Boels, qui le leur remet présentement en un chèque;
- ✓ le solde, soit _____ remis présentement par les acquéreurs, en chèque.

Dont quittance, sous réserve d'encaissement, faisant double emploi avec toutes autres délivrées ou à délivrer pour le même objet.

Le notaire Lucas Boels, soussigné, atteste que le paiement qu'il a personnellement constaté a été effectué par le débit du compte numéro _____

DISPENSE D'INSCRIPTION D'OFFICE

Monsieur le Conservateur des hypothèques est formellement dispensé de prendre inscription d'office pour quelque motif que ce soit lors de la transcription d'une expédition des présentes, les vendeurs ayant été avertis par le notaire instrumentant des conséquences de cette dispense.

FRAIS

Tous les frais, droits et honoraires à résulter des présentes sont à charge des acquéreurs.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les parties déclarent faire élection de domicile en l'Etude du notaire Gérard Indekeu, prénommé.

CERTIFICAT D'ETAT-CIVIL

EN VERTU DE L'ARTICLE 1702 DU CODE DE COMMERCES
LE DERNIER

E633315



Le notaire soussigné certifie, conformément à la loi, l'exactitude des mentions d'état civil des parties, telles que mentionnées ci-dessus.
Les parties ont déclaré avoir marqué expressément leur accord sur la mention de leur numéro national dans le présent acte.

DECLARATIONS EN MATIERE DE TAXE SUR LA VALEUR AJOUTEE

Après avoir reçu lecture par le notaire Boels, soussigné, de l'article 62, paragraphe 2, du Code de la Taxe sur la Valeur Ajoutée et de l'article 73 du même Code relatifs, respectivement, à l'obligation pour les vendeurs de déclarer au notaire chargé de dresser un acte d'aliénation d'un bien s'ils ont la qualité d'assujettis et aux sanctions à charge de ceux qui contreviennent aux dispositions de ce Code, les vendeurs nous ont déclaré ~~ne pas~~ avoir la qualité d'assujettis, ~~tant~~ en nom personnel ~~qu'en~~ qualité de membres d'une association momentanée ou de fait et n'avoir pas cédé, dans les cinq années à dater des présentes, un bâtiment sous le régime de l'assujettissement occasionnel.

DECLARATION PRO FISCO

Afin de bénéficier de l'abattement des droits d'enregistrement visé à l'article 46bis du code des droits d'enregistrement, les acquéreurs déclarent :
1° ne pas posséder à la date de la convention d'acquisition, soit le douze juin deux mille trois, la totalité en pleine propriété d'un autre immeuble destiné en tout ou en partie à l'habitation et ce, tant en Belgique qu'à l'étranger;
2° s'engager à établir leur résidence principale dans le bien présentement acquis dans les deux ans de l'enregistrement du présent acte;
3° s'engager à maintenir leur résidence principale dans la Région de Bruxelles-Capitale pendant une durée ininterrompue d'au moins cinq ans à compter de la date de l'établissement de leur résidence principale dans l'immeuble présentement acquis.

Le notaire soussigné a attiré l'attention des acquéreurs sur les conséquences du non respect de ces conditions.

PROJET

Les parties déclarent avoir reçu communication du projet du présent acte en temps utile et bien en comprendre la teneur.
DONT ACTE.

Passé à Saint-Gilles, en l'Etude.
Et après lecture commentée, intégrale en ce qui concerne les parties de l'acte visées à cet égard par la loi et partielle en ce qui concerne les autres dispositions, les comparants ont signé avec nous, notaires, la minute des présentes restant à Maître Boels.

*pour le
Municio
543 263 742
mais pas
en*

*Gb
R*

78

*Approuvé la
nature de
deux loyers
et sept mois
hab.*

*Gb
R
78*

[Handwritten signatures]

[Large handwritten signature]

Enregistré
à la bureau de l'Enregistrement de Forest
Trois rôle(s)
Trois renvoi(s)