

Réf.: AL/NP	Nombre de feuillets utilisés	Rép. n°6636
-------------	------------------------------	-------------

VENTE.

L'AN MIL NEUF CENT NONANTE-QUATRE.

LE VINGT-SIX JUILLET

Par devant nous Maîtres Didier GYSELINCK et Fernand Jacquet, tous deux Notaires résidant à Bruxelles.

ONT COMPARU :

Ci-après invariablement dénommée "la partie venderesse"

Laquelle partie venderesse déclare par les présentes avoir vendu sous les garanties ordinaires de droit et pour franc quitte et libre de toutes dettes et charges privilégiées ou hypothécaires généralement quelconques, à :

Ci-après invariablement dénommée "la partie acquéreur".

La partie acquéreur, ici présente et acceptant le bien immeuble suivant :

COMMUNE DE FOREST

Dans l'immeuble à appartements multiples dénommé "Résidence Duden", sis avenue Victor Rousseau, 58, cadastré section B numéro 31/Z/34 pour six ares quarante centiares,

L'APPARTEMENT DE TYPE A situé au quatrième étage droite en regardant l'immeuble, dénommé "4/A", comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

hall d'entrée avec water-closet, living, salle de bains, salle à manger, cuisine avec terrasse, vestiaire, deux chambres à coucher et terrasse à rue, ainsi qu'une cave à charbon et une cave à provisions dénommées "A/4";

b) en copropriété et indivision forcée : nonante-cinq/millièmes indivis des parties communes, dont le terrain.

Tels que ces éléments privatifs et parties communes dont le terrain se trouvent décrits dans le statut immobilier dressé par les notaires Sohet, à Forest, et Van Beneden, à Schaerbeek, le vingt et un août mil neuf cent septante-quatre, transcrit au deuxième bureau des hypothèques de Bruxelles, le treize septembre suivant, volume 7483, numéro 7 et dans l'acte modificatif reçu par le notaire Boels, prénommé, le dix-sept décembre mil neuf cent nonante et un, transcrit au deuxième bureau des hypothèques de Bruxelles, le dix-sept décembre suivant, volume 10.794, numéro 3.

ORIGINE DE PROPRIÉTÉ

TITRE.

La partie acquéreur devra se contenter de l'origine de propriété qui précède à l'appui de laquelle elle ne pourra exiger de la partie venderesse d'autre titre de propriété qu'une expédition des présentes.

OCCUPATION - ENTRÉE EN JOUISSANCE - IMPOTS - CHARGES COMMUNES.

Le bien présentement vendu est libre d'occupation.

La partie acquéreur en aura la pleine propriété et la jouissance dès ce jour par la libre disposition, date à partir de laquelle elle devra payer et supporter tous impôts et taxes généralement quelconques mis ou à mettre sur le bien vendu de même que la quote-part y afférente dans les charges communes tant en ce qui concerne les charges périodiques ordinaires que les charges extraordinaires.

L'acquéreur déclare avoir pris connaissance des derniers procès-verbaux d'assemblées générales des copropriétaires antérieurs au compromis de vente signé en date du cinq avril de cette année, faisant état de travaux à réaliser dans l'immeuble. Il s'engage à respecter les termes de ces procès-verbaux et notamment de prendre à sa charge tous travaux décidés qui ne seraient pas encore exécutés et/ou payés.

Au cas où une assemblée se serait tenue entre le jour de la signature du compromis de vente et la signature des présentes le vendeur s'était engagé à communiquer l'ordre du jour à l'acquéreur, à lui donner procuration pour cette assemblée si faire se pouvait, ou à défaut à prendre part au vote dans le sens indiqué par l'acquéreur.

ÉTAT DU BIEN - GARANTIES - SERVITUDES

Le bien est vendu, délivré et abandonné dans l'état où il se trouve à ce jour, bien connu de la partie acquéreur, avec toutes ses servitudes actives et passives, apparentes et occultes, continues et discontinues dont il pourrait être avantagé ou grevé, sauf à la partie acquéreur à profiter des unes et à se défendre des autres, le tout à ses frais, risques et périls, sans intervention de la partie venderesse ni recours contre elle et sans que la présente clause puisse conférer à qui que ce soit plus de droits qu'il n'en aurait, soit en vertu de la loi soit en vertu de tous titres réguliers et non prescrits.

A cet égard la partie venderesse déclare qu'elle n'a personnellement conféré aucune servitude sur le bien vendu, qu'elle décline toute responsabilité quant aux servitudes qui auraient pu avoir été concédées par des propriétaires antérieurs et qu'à sa connaissance il n'en existe pas d'autres que celles insérées dans l'acte de base avec règlement de copropriété dont question ci-après.

ACTE DE BASE. - REGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ

La présente vente a lieu en outre sous toutes les charges, clauses et conditions résultant de l'acte de base avec règlement de copropriété dressé par les notaires Sohet et Van Beneden, prénommés, et l'acte de base modificatif reçu par le Notaire Boels, dont question ci-avant.

La partie acquéreur sera, par le seul fait de la vente, subrogée dans tous les droits et obligations de la partie venderesse résultant desdits actes de base et de leurs annexes; elle en fera son affaire personnelle et s'oblige à s'y conformer et à les exécuter dans tous leurs termes, de manière à ce qu'aucun recours ne puisse être exercé contre la partie venderesse par qui que ce soit.

Elle s'oblige solidairement et indivisiblement avec ses héritiers, successeurs et ayants droit qui devront en respecter tous les points.

Les termes desdits actes de base sont censés être ici textuellement reproduits et la partie acquéreur déclare avoir reçu une copie de ces actes de base et règlement de copropriété antérieurement aux présentes.

La partie acquéreur sera également subrogée dans tous les droits et obligations résultant des décisions prises par l'assemblée des copropriétaires.

Lors de toute mutation en propriété ou en jouissance ayant pour objet les biens prédécrits, tous actes translatifs ou déclaratifs de propriété et de jouissance, en ce compris les baux, devront contenir la mention expresse que le nouvel intéressé a une parfaite

connaissance des stipulations des actes de base et règlement de copropriété et qu'il est subrogé dans tous les droits et obligations qui en résultent.

ORDONNANCE ORGANIQUE DE LA PLANIFICATION ET DE L'URBANISME

En application de l'article 174 de l'Ordonnance organique de la planification et de l'Urbanisme le Notaire soussigné a demandé par envoi en date du seize juin mil neuf cent nonante-quatre, recommandé à la poste le même jour de délivrer les renseignements urbanistiques qui s'appliquent au bien vendu.

La réponse de la commune en date du vingt-huit juin de cette année restera annexée aux présentes après que le Notaire soussigné en ait donné lecture.

La partie venderesse aux présentes déclare que le bien 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 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.

D'autre part le notaire instrumentant attire l'attention des acquéreurs sur les dispositions de l'Ordonnance du quinze juillet mil neuf cent nonante-trois soumettant désormais la location de logements meublés dans la Région de Bruxelles-Capitale à l'obtention d'un permis préalable. A cet égard, les vendeurs déclarent que le bien vendu ne fait pas l'objet d'une location meublée et n'est donc pas visé par l'Ordonnance précitée.

CONTENANCE.

La contenance ci-avant indiquée du terrain n'est pas garantie, et toute différence entre cette contenance et celle que pourrait révéler tout mesurage ultérieur, excédât-elle un/vingtième en plus ou en moins fera profit ou perte pour la partie acquéreur, sans bonification ni indemnité.

ASSURANCES.

La partie acquéreur sera subrogée dans les droits et obligations découlant des contrats d'assurances contre l'incendie et autres risques passés par la gérance au nom de la copropriété.

Elle devra contribuer au paiement des primes en proportion de ses droits tels que ceux-ci sont déterminés dans l'acte de base avec règlement de copropriété.

EAU-GAZ-ELECTRICITÉ

La partie acquéreur devra continuer tous engagements relatifs aux abonnements à l'eau de la ville, au gaz et à l'électricité, ainsi qu'à la location des compteurs et en payer les redevances à échoir à partir du jour de son entrée en jouissance.

Les canalisations et compteurs que des organismes concessionnaires justifieraient leur appartenir ne font pas partie de la vente.

PRIX.

Après que Maître Didier GYSELINCK, l'un des Notaires soussignés, ait donné lecture de l'article 203 alinéa premier du Code des Droits d'Enregistrement, qui stipule qu'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, droit dû indivisiblement par toutes les parties, celles-ci ont déclaré que la présente vente a été consentie et acceptée pour et moyennant le prix de _____ que la partie venderesse reconnaît avoir reçu de la partie acquéreur, savoir _____ antérieurement à ce jour et le solde, soit _____ présentement, en chèques.

Dont quittance entière et définitive, sous réserve d'encaissement en cas de paiement par chèque.

DISPENSE D'INSCRIPTION D'OFFICE.

Monsieur le Conservateur des Hypothèques est expressément dispensé de prendre inscription d'office de quelque chef que ce soit, lors de la transcription des présentes.

TAXE SUR LA VALEUR AJOUTÉE.

Après que Maître Didier GYSELINCK, l'un des Notaires soussignés, ait donné lecture des articles 61, paragraphe 6 et 73 du Code de la Taxe sur la Valeur Ajoutée lesquels stipulent respectivement:

- que tout assujetti, propriétaire ou usufruitier de tout ou partie d'un bien susceptible d'une hypothèque est tenu de faire connaître sa qualité d'assujetti au notaire qui est chargé de dresser l'acte ayant pour objet l'aliénation ou l'affectation hypothécaire de ce bien, suite à la

demande que celui-ci lui adresse et que tout refus de renseignement et toute communication de renseignements inexacts sont punis d'une amende de mille francs à dix mille francs;

- que sans préjudice des dispositions relatives aux amendes fiscales, des articles 193 à 197, 213 et 214 du Code Pénal et des articles 207, 208 et 209 des lois coordonnées sur les sociétés commerciales, celui qui, dans une intention frauduleuse ou à dessein de nuire, contreviendra aux dispositions du Code de la Taxe sur la Valeur Ajoutée ou de ses arrêtés d'exécution, sera puni d'un emprisonnement de huit jours à deux ans et d'une amende de dix mille francs à cinq cent mille francs, sans addition de décimes, ou de l'une de ces peines seulement.

La partie venderesse a déclaré ne pas avoir :

1) la qualité d'assujetti à la taxe sur la valeur ajoutée;

2) 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, paragraphes 2 ou 3 du Code de la Taxe sur la Valeur Ajoutée.

FRAIS.

Tous les frais, droits et honoraires à résulter des présentes sont à charge de la partie acquéreur.

ÉLECTION DE DOMICILE.

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile en leurs demeures ci-avant indiquées.

CERTIFICAT D'ÉTAT CIVIL.

Au vu des pièces d'état-civil prévues par la loi, le Notaire soussigné certifie l'exactitude des noms, prénoms, lieux et dates de naissance des parties tels qu'ils sont ci-dessus énoncés.

DISPOSITIONS DIVERSES.

Les parties déclarent que le Notaire GYSELINCK a attiré leur attention sur les dispositions légales en matière de réduction ou de restitution de droits d'enregistrement et qu'elles ne réunissent pas les conditions nécessaires pour en bénéficier.

DONT ACTE.

Fait et passé à Bruxelles, en l'étude.

Date que dessus.

Et lecture faite, les parties ont signé avec nous, Notaires, la minute des présentes demeurant à Maître GYSELINCK.

(Suivent les signatures)

Enregistré trois rôles, deux renvois à Ixelles, troisième bureau, le premier août 1994, volume 340, folio 93, case 6.

Reçu

Le Receveur (signé) a.i. M. HARDY

Annexe