

p. 7092
enté
vembre 1995

rep
copie

312.500

JV/MPI-QUER.VTE

28/10

VENTE APPARTEMENT

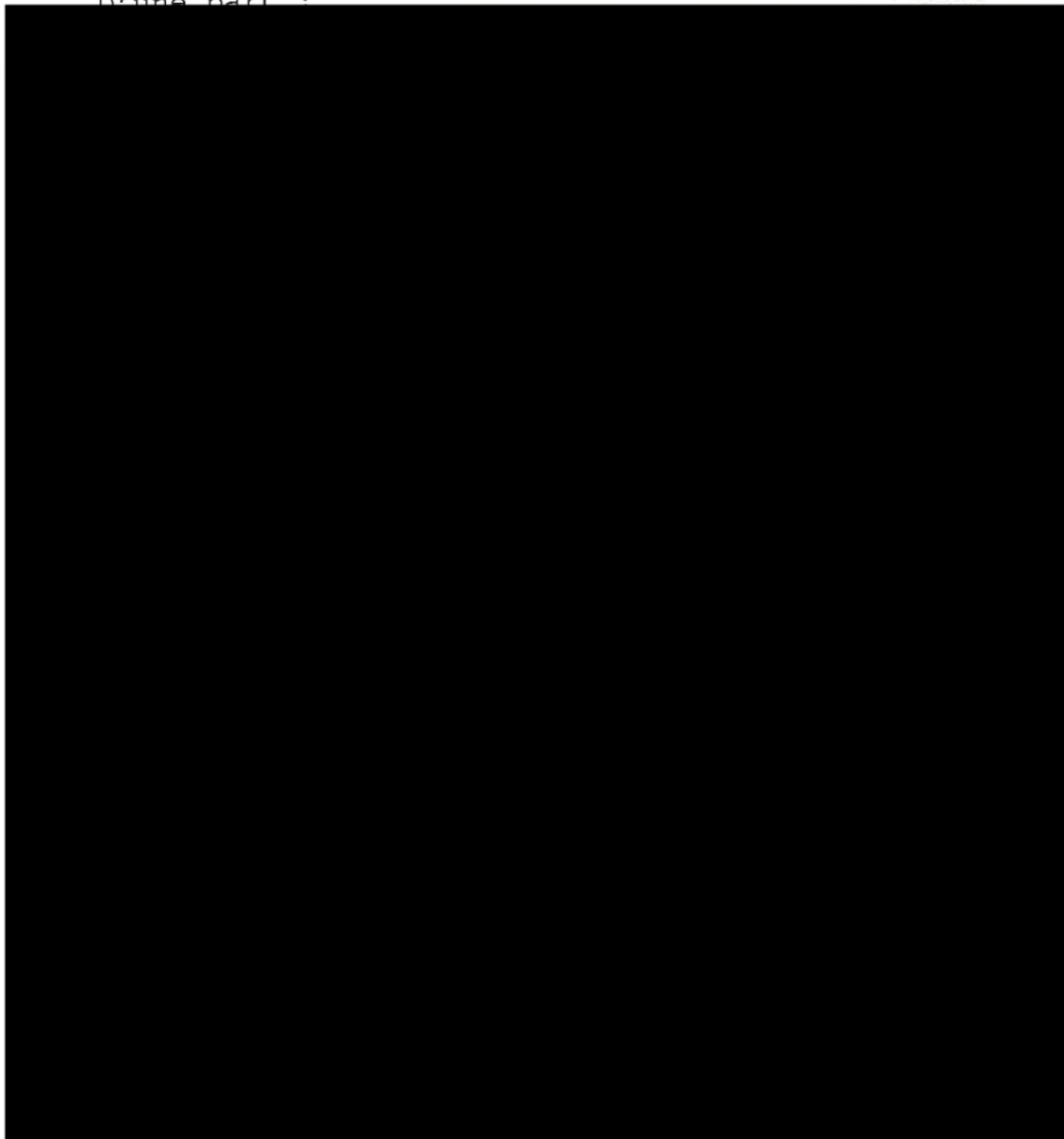
L'AN MIL NEUF CENT NONANTE-CINQ

Le *juste milieu*

Par devant Nous, Maître Gérard INDEKEU, Notaire
résidant à Bruxelles, et Maître Charles SCHET, Notaire
résidant à Forest.

ONT COMPARU :

D'une part :



l'intervention
sur l'état de

&

Signature

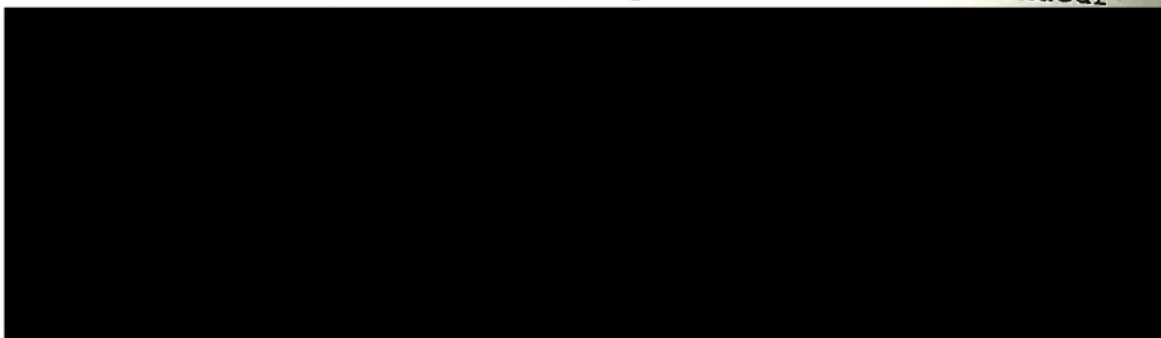
feuille

J21883



Agissant en vertu des pouvoirs lui conférés aux termes d'une procuration contenue dans l'acte de base dont question ci-après.

Ci-après dénommée "le vendeur"



declare.

Ci-après dénommés "l'acquéreur"

Lesquels comparants Nous ont requis d'acter en la forme authentique la convention suivante directement intervenue entre eux :

Le vendeur déclare avoir vendu sous les garanties ordinaires de droit, sous le régime de la copropriété et de l'indivision forcée, et pour franc, quitte et libre de toutes dettes et charges privilégiées et hypothécaires généralement quelconques, à l'acquéreur, ici présent et qui accepte le bien immeuble suivant pour à concurrence d'un pour cent de la valeur du bien immeuble au vu de :

DESCRIPTION DU BIEN

COMMUNE DE WOLUWE-SAINT-LAMBERT

(Troisième division cadastrale - article 4339)

Dans une maison de rapport à trois étages avec garage sise avenue Herbert Hoover, 52, où elle présente une façade de six mètres cinquante centimètres, contenant d'après titre un are soixante-deux centiares, actuellement cadastrée section D numéro 152/W/10 pour la même superficie:

L'appartement situé au deuxième étage, comprenant:

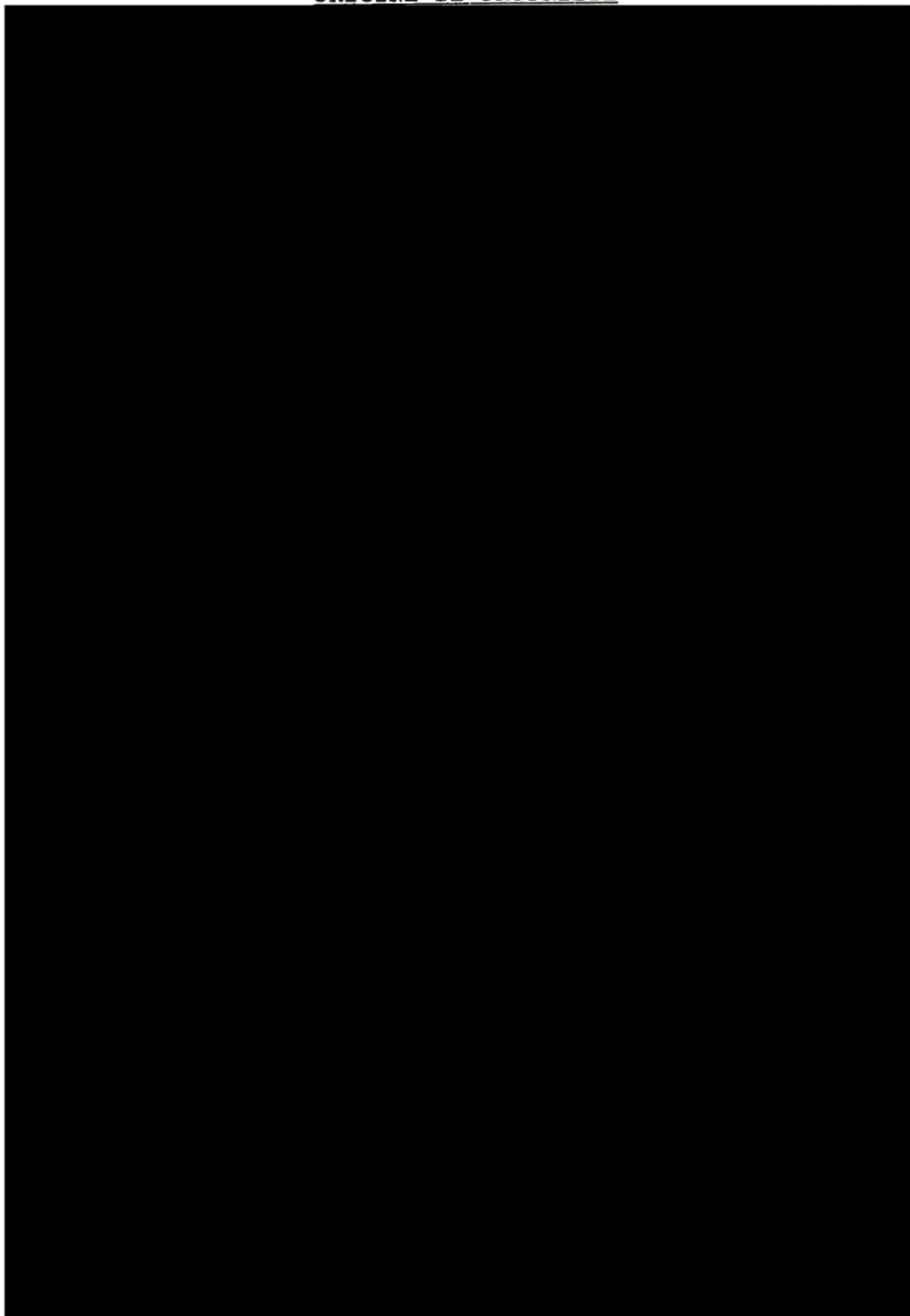
a) en propriété privative et exclusive :

Le hall d'entrée, un living, une salle de bains, un W.C., une cuisine avec accès vers la terrasse, une chambre, une terrasse ainsi que les caves P3, P4 et C2 situées au sous-sol.

b) en copropriété et indivision forcée :

vingt-trois centièmes (23/100) des parties communes dont le terrain.

Tel que ce bien se trouve décrit et figuré à l'acte de base régissant l'immeuble et qui a été dressé par le Notaire Gérard INDEKEU, soussigné, le quatre juillet mil neuf cent nonante-cinq, en cours de transcription au cinquième bureau des hypothèques de Bruxelles. Le présent document, Volume 3188 premier.

ORIGINE DE PROPRIETE

Du... *full*

J218832



4

L'acquéreur déclare se contenter de l'origine de propriété qui précède; il ne pourra exiger d'autres titres qu'une expédition des présentes.

OCCUPATION - JOUISSANCE - IMPOTS - CHARGES

Le bien immeuble prédécrit est libre d'occupation.

L'acquéreur en aura la jouissance par libre disposition à partir de ce jour.

Il paiera et supportera toutes les taxes et impositions généralement quelconques pouvant grever le bien vendu, à compter de la même date, de même que les charges communes.

CONDITIONS GENERALES

La présente vente est consentie et acceptée aux clauses et conditions suivantes :

1. L'acquéreur prendra le bien vendu dans l'état où il se trouve actuellement, sans garantie de l'état des constructions de la nature du sol et de celles découlant 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 du bâtiment, soit pour vices de construction, apparents ou non apparents, vétusté ou autre cause, soit pour vices du sol ou du sous-sol.
2. La contenance ci-après énoncée du terrain, assiette de

garantit à l'acquéreur
de son fait
purement à la charge
de l'individu et de
chauffage chauff. eau

8

1

2

7

l'immeuble dont fait partie le bien vendu, n'est pas garantie; toute différence entre cette contenance et celle qui pourrait être révélée par tout mesurage ultérieur, fût-elle même supérieure à un/vingtième, fera profit ou perte pour les acquéreurs, sans bonification, ni indemnité.

3. Il supportera 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, s'il en existe, le tout à ses frais, 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, le vendeur déclare n'avoir conféré aucune servitude sur le bien vendu et qu'à sa connaissance il n'en existe aucune, à l'exception de ce qui peut résulter de l'acte de base dont question ci-dessus.

4. Ne sont pas compris dans la vente les compteurs et canalisations appartenant à des tiers ou à des compagnies concessionnaires, qui se trouveraient dans le bien vendu.

5. En ce qui concerne les contrats d'assurances contre les risques d'incendie et autres, ainsi que les services des eaux, gaz et électricité, l'acquéreur sera tenu de se conformer, à ce sujet, aux dispositions de l'acte de base régissant le statut immobilier de l'immeuble dont fait partie le bien présentement vendu.

6. Les indications cadastrales sont données à titre de simples renseignements.

7. L'acquéreur sera subrogé au vendeur quant aux mitoyennetés des murs ou clôtures limitrophes.

8. Le vendeur déclare que le bien vendu n'est grevé d'aucun droit de préemption, d'aucune option d'achat, ni d'aucun droit de réméré.

URBANISME

1. Le vendeur déclare n'avoir pas connaissance de ce que le bien vendu ait fait l'objet d'un Arrêté Royal d'expropriation, ni d'une mesure de protection prise en vertu de la législation sur les monuments et sites.

2. Le vendeur garantit l'affectation du bien prédécrit avec la législation et la réglementation en vigueur et notamment avec la législation sur l'aménagement du territoire.

3. En application de l'article 174 de l'Ordonnance de la Région de Bruxelles-Capitale du vingt-neuf août mil neuf cent nonante et un, organique de la planification et de l'urbanisme, il a été demandé à la Commune de Woluwe-Saint-Lambert en date du vingt avril mil neuf cent nonante-cinq de délivrer les renseignements urbanistiques, qui s'appliquent au bien prédécrit.

Dans sa réponse du vingt-six avril suivant la Commune de Woluwe-Saint-Lambert a répondu que l'affectation prévue

par les plans régionaux et communaux est la suivante :

- "- le bien n'est pas repris dans les limites d'un plan particulier d'affectation du sol, de lotissement ou d'expropriation approuvé;
- "- le bien est situé dans une zone d'habitation du plan de secteur approuvé par arrêté royal en date du 28 novembre 1979. (Moniteur du 21 décembre 1979);
- "- Le bien est situé dans le périmètre de protection du logement du Plan Régional de Développement approuvé par arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale en date du 3 mars 1995.
- "- il n'est pas repris dans une liste de sites ou monuments classés ou susceptibles de l'être;
- "- il n'est grevé d'aucune emprise pour canalisation de produits gazeux ou autres;
- tout projet de transformation même intérieure et tout changement d'affectation doivent faire l'objet d'un permis d'urbanisme."

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 effectué sur le bien vendu de l'acte, tant que le permis d'urbanisme n'a pas été obtenu.

4. Les notaires soussignés attirent l'attention de la partie acquéreuse 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, le vendeur déclare que le bien vendu ne fait pas l'objet d'une location meublée et n'est donc pas visé par l'ordonnance précitée.

ACTE DE BASE

L'acquéreur sera subrogé aux droits et obligations de la partie venderesse résultant de l'acte de base ou statut immobilier avec règlement de copropriété y annexé, dont question ci-dessus, dressé à l'intention de tous les copropriétaires dudit immeuble à appartements et desquels statut immobilier et règlement de copropriété la partie acquéreur reconnaît expressément avoir reçu connaissance par la remise qui lui a été faite d'une copie des susdits acte de base et règlement de copropriété.

Tous les 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 cet acte de base et qu'il est subrogé dans tous les droits et obligations qui en résultent et qui

résulteront des décisions prises valablement par l'assemblée générale des copropriétaires.

PRIX

La présente vente est consentie et acceptée pour et moyennant le prix de DEUX MILLIONS CINQ CENT MILLE FRANCS (2.500.000,-) que le vendeur reconnaît avoir reçu de l'acquéreur, à savoir :

- deux cent cinquante mille francs (250.000,-) antérieurement aux présentes;
- le solde, soit la somme de deux millions deux cent cinquante mille francs (2.250.000,-), présentement en *clique* Dont quittance, sous réserve d'encaissement.

Cette quittance fait double emploi avec toutes celles qui pourraient déjà exister pour le même objet.

FRAIS

Tous les frais, droits et honoraires du présent acte seront supportés par l'acquéreur.

CERTIFICAT D'ETAT CIVIL

Les Notaires soussignés attestent et certifient, au vu des pièces requises par la loi, l'exactitude du nom, des prénoms, du lieu et de la date de naissance de l'acquéreur.

DISPENSE D'INSCRIPTION D'OFFICE

Monsieur le Conservateur des hypothèques compétent est formellement dispensé de prendre inscription d'office pour quelque motif que ce soit, lors de la transcription du présent acte.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution du présent acte, les parties font élection de domicile en leur demeure et siège social respectif ci-dessus indiqué.

DECLARATIONS PRO FISCO

Le Notaire instrumentant a donné lecture aux parties, qui le reconnaissent :

a. du premier alinéa de l'article 203 du Code des Droits d'Enregistrement.

b. de l'article 62 paragraphe 2 et de l'article 73 du Code de la Taxe sur la Valeur Ajoutée.

Suite à cette dernière lecture, le vendeur Nous a déclaré être assujetti à ladite taxe sous le numéro 429.980.016.

c. et de l'article 212 du Code des Droits d'Enregistrement.

Suite à cette dernière lecture, le vendeur a déclaré ne pas pouvoir bénéficier de la restitution de droits d'enregistrement.

DONT ACTE

R

1

c
1

1

1

2

1

1

1

10

11

1

1

1

100