

GUY DUBAERE - OLIVIER NEYRINCK - DIDIER BRUSSELMANS

Notaires associés

A Jette (1090 Bruxelles), Avenue de Jette, 171

Soc. Civ. sous forme de sprl

RPM 870.339.428

HO RENONCIATION A ACCESSION AU PROFIT DU PROMOTEUR
AVEC ENGAGEMENT DE CESSIION DE QUOTE-PARTS DANS LE
TERRAIN AU FUR ET A MESURE DE LA CESSIION DES LOTS
PRIVATIFS

Droit d'écriture de cinquante euros payé sur
déclaration du notaire détenteur de la minute.

L'AN DEUX MILLE SEPT.

Le douze avril.

Devant Nous, Maître Didier BRUSSELMANS, Notaire
associé de résidence à Jette.

ONT COMPARU

D'une part :

nove
des
cél
Boc

Ci-après dénommé « le propriétaire du terrain ».

D'autre part :

CONS
Boul
Bang
0885

nota
mill
du
numé

Ibra
à l
suit
immé
ci-avant

Ci-après dénommé « le promoteur ».

EXPOSE PREALABLE

Il est préalablement exposé ce qui suit :

1. [redacted] prénommé, est
propriétaire du bien ci-après décrit :

DESCRIPTION DU BIEN

COMMUNE DE GANSHOREN - deuxième division

Un immeuble à appartemen en cours de construction
érigé sur une parcelle de terrain sise à l'angle de
l'avenue Charles Quint et de la rue Pampoel où elle

feuille
double

21



présente un développement de façade de six mètres cinquante centimètres, cadastrée ou l'ayant été suivant extrait émis depuis moins d'un an section A, numéro 78/M/4, pour une contenance de un are soixante centiares (1a 60ca).

ORIGINE DE PROPRIETE

Aux termes d'un acte reçu le dix neuf avril deux mil six par le notaire soussigné, transcrit au troisième bureau des hypothèques de Bruxelles le deux mai suivant, sous le numéro 50-T-02/05/2006-06442, Monsieur [REDACTED] a vendu le bien prédécrit à [REDACTED]

Monsieur [REDACTED] prénommé déclare être propriétaire du bien prédécrit pour l'avoir acquis de Madame [REDACTED] avocat, épouse de Monsieur [REDACTED] à Molenbeek-Saint-Jean, aux termes d'un acte de vente reçu par le notaire Alain Van den Weghe ayant résidé à Strombeek-Bever à l'intervention de Maître André DERKINDEREN à Buizingen, en date du huit mars deux mille deux, transcrit au troisième bureau des hypothèques de Bruxelles, le dix huit avril suivant, sous la référence 50-T-18/04/2002-03972.

Madame [REDACTED] prénommée était propriétaire de ce bien pour l'avoir acquis avant son mariage, de Madame [REDACTED] sans profession à Bruxelles, aux termes d'un acte de vente reçu par le notaire Guy WACKERS ayant résidé à Molenbeek-Saint-Jean, le treize juillet mil neuf cent nonante, transcrit au troisième bureau des hypothèques de Bruxelles, le vingt neuf août suivant, volume 10560 numéro 6.

Originellement le bien prédécrit appartenait à Monsieur [REDACTED] et son épouse Madame [REDACTED] à Bruxelles pour l'avoir acquis de la société anonyme « [REDACTED] », à Ganshoren suivant acte reçu par le notaire Léon Coenen, ayant résidé à Bruxelles le vingt-cinq septembre mille neuf cent quarante, transcrit.

Les époux [REDACTED] étaient mariés sous le régime de la communauté réduite aux acquêts suivant leur contrat de mariage reçu par le notaire Groensteen, ayant résidé à Laeken, le trois septembre mille neuf cent huit, ledit contrat comprenait l'attribution de la communauté en pleine propriété à l'époux survivant.

Monsieur [REDACTED] prénommé est décédé à Bruxelles le premier novembre mille neuf cent quarante-quatre. De sorte que le bien prédécrit est devenu la pleine propriété de [REDACTED]

Madame [REDACTED] prénommée, veuve de Monsieur [REDACTED] est décédée à Woluwe-Saint-Lambert, le vingt juillet mille neuf cent quatre-vingt-trois, en laissant comme seuls héritiers légaux et réservataires :
- sa fille, Madame [REDACTED] prénommée;

- son petit-fils Monsieur [REDACTED], venant en représentation de sa mère prédécédée Madame [REDACTED] épouse de Monsieur [REDACTED] décédée à Tienen, le dix-neuf août mille neuf cent soixante-neuf.

Suite à un acte de partage intervenu entre Madame [REDACTED] et Monsieur [REDACTED] reçu par le notaire Guy Wackers, précité à l'intervention du notaire Jacques Hopchet, ayant résidé à Antwerpen le dix-neuf octobre mille neuf cent quatre-vingt-quatre, transcrit au troisième bureau des hypothèques de Bruxelles le trois janvier suivant, volume 9386, numéro 15, le bien prédécrit a été attribué à Madame FEYT Denise, prénommée.

2. Sur le bien immeuble prédécrit, ont été érigées des constructions par la société [REDACTED] précitée, en vertu d'une renonciation tacite à accession par Monsieur [REDACTED] prénommé au profit de la société « [REDACTED] » précitée, intervenue avant le début des travaux de construction.

En exécution de ladite renonciation à accession, le permis de bâtir a été délivré à la société [REDACTED] précitée, par l'administration communale de Ganshoren, le seize février deux mille quatre sous les références URB/dw/4941, et les factures de constructions ont été établies au nom du promoteur, qui s'est chargé du règlement de ces factures au moyen d'un emprunt contracté auprès de la Record Bank aux termes d'un acte d'ouverture de crédit reçu par le notaire Guy Dubaere, à Jette en date du vingt-quatre octobre deux mille six, accordée à monsieur [REDACTED] pour un montant de sept cent trente-cinq mille euros (€ 735.000,00).

Il est ici précisé qu'aux termes d'un avenant sous seing privé lequel sera signé ce jour entre Monsieur [REDACTED] la société [REDACTED] tous deux prénommés, et la société anonyme RECORD BANK, la société privée à responsabilité limitée [REDACTED] déclare reprendre toutes les obligations de Monsieur [REDACTED] dans le crédit dont question ci-dessus.

En conséquence, les constructions érigées sur le bien immeuble prédécrit appartiennent en propriété au promoteur.

3. Conformément à l'arrêt de la Cour d'Appel de Gand du vingt-sept septembre mille neuf cent quatre-vingt-huit, selon lequel il doit être tenu pour possible de démontrer que la renonciation au droit d'accession existait en fait depuis la construction, même si cette renonciation ne se trouve expressément consignée dans un acte que quelques années après la construction, arrêt contre lequel l'Etat ne s'est pas pourvu en cassation, les comparants Nous ont demandé d'acter authentiquement leur accord intervenu avant le début des travaux de construction.

propriétaire
Monsieur Redolfi
lequel a cédé
ses droits et
autorisations

PIY
J



CONVENTION

Ces faits exposés, les comparants déclarent être convenus de ce qui suit :

I. Renonciation à accession

Le propriétaire du terrain déclare renoncer purement et simplement, au profit du promoteur, qui déclare accepter, au droit d'accession lui appartenant sur les constructions, plantations et ouvrages érigés ou à ériger sur le terrain prédécrit en vertu des articles 546, 551 et suivants du Code civil, de même qu'avoir donné l'autorisation d'entamer les travaux de construction.

II. Conditions

Le promoteur devra se conformer aux règlements des autorités compétentes et effectuer à l'entière décharge du propriétaire du terrain et sans recours contre lui toutes démarches utiles à l'obtention des autorisations légalement requises.

La présente autorisation n'engage aucunement la responsabilité du propriétaire du terrain, les constructions envisagées étant aux entiers frais, risques et périls du promoteur préqualifié, en ce compris ceux résultant de la garantie décennale. Le propriétaire du terrain consent la présente renonciation sans aucune garantie en ce qui concerne notamment les vices du sol et du sous-sol, et dès lors, sans garantie des vices cachés.

Toutes contestations qui pourraient être soulevées au sujet des constructions à élever devront être vidées par le promoteur à ses frais, risques et périls sans l'intervention du propriétaire du terrain, le promoteur assumant lui-même toutes les conséquences des condamnations qui pourraient être prononcées à ce sujet, même si elles étaient prononcées contre le propriétaire du terrain, en raison de sa qualité de propriétaire du fonds.

Toutes les charges, contributions, taxes et impositions quelconques auxquelles donneront lieu lesdites constructions seront à la charge exclusive du promoteur, en ce compris les taxes pour immeuble non bâti.

III. Servitudes et conditions spéciales reprises de titres de propriété antérieurs

L'acte de vente précité reçu par le Notaire Alain Van den Weghe ayant résidé à Strombeek-Bever à l'intervention de Maître André DERKINDEREN à Buizingen, le huit mars deux mille deux, mentionne les conditions particulières ci-après littéralement reproduites, à savoir :

"Deze verkoop wordt bovendien toegestaan en aanvaard mits
"de bedingen, clausules en voorwaarden vervat in de akte
"verleden voor notaris Guy WACKERS, voornoemd in datum
"van dertien juli negentienhonderd negentig, hierna

"letterlijk overgenomen voor zoveel zij nog van
"toepassing zijn.

"De koper wordt zuiver en eenvoudig in de plaats gesteld
"in al de rechten en verplichtingen van de verkoper en
"zonder verhaal op deze laatste :

"Conditions spéciales.

"Dans l'acte prérappelé du notaire Léon COENEN en date
"du vingt cinq septembre mil neuf cent quarante, il est
"textuellement stipulé ce qui suit :

"Si les acquéreurs ou leurs ayants droit édifient une
"construction sur le terrain vendu, celle ci comportera
"au moins deux étages sous corniche.

"Le projet de façade des bâtiments à élever devra être
"soumis à l'approbation de la société avant l'envoi des
"plans aux Communes intéressées et les acquéreurs ne
"pourront suppléer à l'approbation de la société par
"l'autorisation administrative de bâtir. Un exemplaire
"de la façade sera remis à la société venderesse.

"Il est interdit d'établir sur ces terrains ou dans les
"bâtiments qui seront construits à moins d'autorisation
"spéciale des autorités compétentes, aucun commerce,
"industrie ou négoce qui soient de nature à incommoder
"les voisins, par insalubrité ou autrement, notamment
"aucun dépôts, magasins, ou débit de houille, chaux
"bières, liqueurs et en général aucune des industries
"mentionnées au tableau de classement annexé à l'arrêté
"royal du dix août mil neuf cent trente trois, sur la
"police des établissements dangereux, insalubres et
"incommodes et aux arrêtés qui ont modifié celui-ci.

"Le règlement de la police de la Commune prévoit à
"l'avenue Charles Quint des dalles sur toute la largeur
"des trottoirs, l'emploi de pavés de grès est autorisé
"pour les entrées des portes cochères".

"La partie acquéreur est subrogée dans tous les droits et
"reprendra toutes les obligations de la partie
"venderesse relatifs au bien vendu".

Le promoteur sera subrogé dans les droits et obligations du propriétaire du terrain en ce qui concerne les charges et conditions particulières ci-dessus reproduites, dans la mesure où elles subsistent, sans recours contre le propriétaire du terrain à ce sujet pour quelque cause que ce soit.

Le propriétaire du terrain déclare, qu'à sa connaissance, il n'existe pas de servitude grevant le bien prédécrit et que, personnellement, il n'en a concédé aucune et qu'il décline toute responsabilité quant aux servitudes qui auraient pu avoir été concédées par des propriétaires antérieurs.

IV. Prise en charge d'obligations incombant au propriétaire du terrain

Le promoteur s'engage à rembourser au propriétaire, à première demande de celui-ci, toutes taxes et

impositions généralement quelconques qui sont dues ou pourraient être dues sur le terrain prédécrit, en ce compris les taxes et impositions dues pour une période antérieure au présent acte mais non encore enrôlées à ce jour.

Toute somme non payée dans le mois de la demande faite par le propriétaire du terrain portera de plein droit et sans mise en demeure des intérêts calculés au taux de deux pour cent au-dessus du taux de l'intérêt légal, depuis la date de la demande jusqu'au jour du paiement effectif.

V. Engagement d'aliéner

Le propriétaire du terrain s'engage à aliéner ses droits dans le terrain au fur et à mesure de la cession des lots privatifs par le promoteur et, par conséquent, à comparaître aux actes de cession, sous seing privé et authentiques, de chaque lot privatif et de la quote-part de copropriété dans le terrain afférente à ce lot privatif telle qu'elle sera fixée dans les statuts de l'immeuble dont question ci-après.

~~Il touchera cette quote part dans le prix du terrain, dont la valeur totale est fixée de commun accord à cent trente-sept mille cinq cents euros (€ 137.500,00), au fur et à mesure des cessions.~~

PRIX

Renonciation consentie sans prix ni redevance.

FRAIS

Les frais, droits et honoraires des présentes sont à charge du promoteur.

URBANISME

(REGION BRUXELLES-CAPITALE)

CODE BRUXELLOIS DE L'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE

Le notaire informe les parties que, en remplacement de l'ordonnance organique de la planification et de l'urbanisme du vingt-neuf août mil neuf cent nonante et un, le nouveau Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (**COBAT**) est entré en vigueur le vingt-six mai deux mille quatre.

Les parties dispensent expressément le notaire instrumentant de leur donner lecture des articles 98 et 99 dudit Code.

En application de l'article 275 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (**COBAT**), le Notaire instrumentant a demandé à la Commune de Ganshoren de délivrer les renseignements urbanistiques qui l'appliquent aux biens vendus.

La réponse de ladite Commune en date du treize mars deux mille sept, reprise ci-après par extrait, stipule ce

qui suit :

«*POUR LE TERRITOIRE OU SE SITUE LE BIEN :

«*EN CE QUI CONCERNE LA DESTINATION :

«LES PRESCRIPTIONS URBANISTIQUES DU PPAS VI, (ARRETE ROYAL DU «03.01.1987) ET DU PLAN REGIONAL D'AFFECTATION DU SOL, DOIVENT ETRE SUIVIES.

«SUIVANT LE PLAN REGIONAL D'AFFECTATION DU SOL, LE BIEN EST SITUE DANS «UNE ZONE MIXTE LE LONG D'UN ESPACE STRUCTURANT.

«SUIVANT LE PPAS VI (ARRETE ROYAL DU 03.01.1987) LE BIEN SE «SITUE DANS UNE ZONE D'HABITATION (CONSTRUCTION FERMEE).

«*EN CE QUI CONCERNE UNE EXPROPRIATION EVENTUELLE QUI PORTERAIT SUR LE «BIEN :A CE JOUR L'ADMINISTRATION COMMUNALE N'A CONNAISSANCE D'AUCUN «PLAN D'EXPROPRIATION DANS LEQUEL LE BIEN CONSIDERE SERA REPRIS.

«*AUTRES RENSEIGNEMENTS : LE BIEN N'EST PAS CLASSE COMME MONUMENT ET «NE FAIT PAS PARTIE D'UNE VUE DE VILLE, DE VILLAGE OU DE SITE CLASSE. «LE BIEN N'EST PAS GREVE D'UNE EMPRISE EN SOUS-SOL POUR UNE TUYAUTERIE «SERVANT AU TRANSPORT DE PRODUIT DE GAZ NATUREL, DANS LE CADRE DE LA LOI «DU 12 AVRIL 1965. LE BIEN N'EST PAS REPRIS DANS UNE LISTE POUR LA «PROTECTION DE BIENS SUSCEPTIBLES D'ETRE CLASSES. LE BIEN N'EST PAS «SITUE DANS UN ESPACE DE DEVELOPPEMENT RENFORCE DU LOGEMENT ET DE LA «RENOVATION, TEL QUE DELIMITE DANS LE PRD PRIS EN EXECUTION DES ART. «16 A 24 DE L'ORDONNANCE DU 29/08/1991. LE BIEN N'EST PAS GREVE «D'UNE INFRACTION A L'URBANISME PAR UN PROCES-VERBAL DE CONSTATATION. «EN SA SEANCE DU 16/02/2004, LE COLLEGE ECHEVINAL A DELIVRE UN «PERMIS D'URBANISME POUR LA CONSTRUCTION D'UN IMMEUBLE A APPARTEMENTS.»

La réponse de ladite Commune a été remise au promoteur qui déclare en avoir pris connaissance.

Le propriétaire du terrain déclare en outre qu'à sa connaissance :

1. le bien prédécrit n'est pas repris dans un plan d'expropriation ni dans un plan particulier d'affectation du sol (anciennement dénommé plan particulier d'aménagement), un plan régional ou un plan communal qui pourrait être accompagné d'expropriation.

2. le bien n'est pas classé comme monument ou comme faisant partie d'une vue de ville ou de site classé.

3. le bien prédécrit a fait l'objet d'un permis de bâtir délivré en date du seize février deux mille quatre (16/02/2004), par le Collège Echevinal de la commune de Ganshoren pour la construction d'un immeuble à appartements.

Le bien prédécrit n'a fait l'objet ni d'un permis d'urbanisme ni d'un certificat d'urbanisme autre que celui dont question ci dessus, laissant prévoir la possibilité d'y placer des installations fixes ou mobiles pouvant être utilisées pour l'habitation.

Par conséquent, le notaire instrumentant rappelle au promoteur que tant qu'un permis d'urbanisme ou un certificat d'urbanisme n'a pas été obtenu, aucune construction, ni aucune installation fixe ou mobile pouvant être utilisée pour l'habitation ne peut être édiflée sur le bien vendu ; qu'il existe des règles de

péremption des permis.

Le promoteur reconnaît **avoir reçu** ledit permis de bâtir et déclare être parfaitement informé à ce sujet. édiflée sur le bien objet des présentes tant que le permis de bâtir n'a pas été obtenu.

DIVERS

Pour autant que de besoin le notaire instrumentant attire l'attention des parties sur les articles 259 et suivant du Code des sociétés lesquels sont relatifs à une éventuelle opposition d'intérêts qui pourrait se présenter dans le cadre de la présente opération.

A cet effet, il reproduit les termes de l'article 261 dudit code, lequel stipule expressément ce qui suit :

« Lorsque le gérant est l'associé unique et qu'il se trouve placé dans l'opposition d'intérêts visée à l'article 259, § 1er, il pourra prendre la décision ou conclure l'opération mais il devra rendre spécialement compte de celle-ci dans un document à déposer en même temps que les comptes annuels.

Il sera tenu tant vis-à-vis de la société que vis-à-vis des tiers de réparer le préjudice résultant d'un avantage qu'il se serait abusivement procuré au détriment de la société.

Les contrats conclus entre lui et la société sont, sauf en ce qui concerne les opérations courantes conclues dans des conditions normales, inscrits dans le document visé à l'alinéa premier ».

DISPENSE D'INSCRIPTION D'OFFICE

Monsieur le Conservateur des hypothèques compétent est expressément dispensé de prendre inscription d'office pour quelque cause que ce soit, lors de la transcription d'une expédition des présentes, la renonciation étant consentie sans aucun paiement de prix.

CERTIFICAT D'ETAT-CIVIL

Conformément à la Loi Organique sur le Notariat, le Notaire soussigné déclare connaître les parties et avoir contrôlé leur identité sur base de leur carte d'identité, livret de mariage et/ou registre national.

Le numéro national des parties est ici renseigné avec l'accord exprès des parties.

Conformément à la loi hypothécaire, le Notaire soussigné certifie relativement aux parties à l'acte les noms, prénoms, lieu et date de naissance sur base du registre de l'état civil et/ou carnet de mariage.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les comparants font élection de domicile en leur demeure ci-dessus énoncée.

DONT ACTE.-

Fait et passé à Jette, en l'Etude, date que dessus.

Approuvée la rature de
mot(s) nul(s)
ligne(s) nulle(s)
chiffre(s) nul(s)
lettre(s) nulle(s)
numéro(s) nul(s)
dans le présent acte.

P. J. Y.

Lecture faite, intégrale et commentée, les comparants ont signé avec Nous, Notaire.

[Signature]

Enregistré... *Cinq*... rôle(s) *trois* renvoi(s)
au 1^{er} bureau de l'Enregistrement de Jette
le... *16 avril 2007*...
vol... *107*... fol... *30*... case... *44*
Reçu... *10000*... imp. *25.00*... (25.00 €);

L'Inspecteur Principal

[Signature]
H. ANDOT Chutier

FS866