

DATUM: 01/06/1995  
Registratie:  
Expeditie:  
Overschrijving:  
Verzending der stukken

REP.N°: 336

JW

L'AN MIL NEUF CENT NONANTE-CINQ.

LE premier jour.

Par devant Nous, Maître Patrick Van Oudenhove, notaire résidant à Sint-Pieters-Leeuw, détenteur de la minute.

Ci-après dénommé "Le notaire soussigné".

Ont comparu :

Monsieur [REDACTED]

VENTE.-

Ci-après dénommés "les vendeurs".

Lesquels déclarent par les présentes avoir vendu sous les garanties ordinaires de droit et pour franc, quitte et libre de toutes dettes et charges hypothécaires généralement quelconques, à :

Ici présent et acceptant et déclarant faire la présente acquisition en son nom personnel.

Ci-après dénommé "les acquéreurs".

Le ou les biens suivants, ci-après dénommé "le bien".

Description du bien:

Commune d'Anderlecht.-

Dans un immeuble à appartements multiples, dénommé "Résidence L'Aurore - Pavillon 7", construit sur et avec terrain, sise avenue Frans Van Kalken, numéro 16, cadastré section C, numéro 111.E, pour une contenance de trente-sept ares soixante centiares.

1) L'Appartement numéro 95, type IIb, sise au quatrième étage à droite, côté de l'avenue, aile B, et comprenant:

a) En propriété privative et exclusive: hall, cuisine avec terrasse, living avec terrasse, deux chambres avec terrasse, corridor, salle de bains et un water-closet.

b) En copropriété et indivision forcée: quatre virgule un / millièmes (4,1/1.000 ièmes) des parties communes de l'immeuble dont le terrain.

2) La cave numéro 95, dans le sous-sol de l'aile B.

Tel au surplus que les dits appartement et cave se trouvent décrits en un acte de base avec règlement de copropriété dressé par le notaire Robert Cornelis à Anderlecht en date du vingt-huit juin mil neuf cent mil neuf cent soixante-cinq.

(Revenu cadastral: 39.100 Fr)

1° feillet

1

*dont le régime  
a été confirmé  
par l'attribution  
de la communauté  
d'origine, suivant acte  
du notaire Patrick  
Van Oudenhove daté  
le vingt-sept  
novembre mil neuf  
cent quatre-vingt,  
homologué.  
Rendu opposé.*



*CVG  
Emlens  
Sh W.*

*60*

Origine de propriété.

\_\_\_\_\_ sont propriétaires du bien  
prédécrit pour l'avoir acquis de \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ suivant acte de vente reçu par le notaire Patrick Van  
Oudenhove soussigné et le notaire Paul Bauwens à Dilbeek le  
vingt-cinq mai mil neuf cent quatre-vingt-sept, transcrit au  
deuxième bureau des hypothèques à Bruxelles le douze juin  
suivant, volume 9656, numéro 16.

Les acquéreurs devront se contenter de l'origine de pro-  
priété qui précède et ne pourront exiger d'autre titre qu'une  
expédition des présentes.

CONDITIONS DE LA VENTE.

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

- Le bien vendu passe aux acquéreurs dans l'état ou il se  
trouve actuellement avec toutes ses servitudes actives et  
passives, apparentes et occultes, continues et discontinues,  
avec possibilité pour les acquéreurs de profiter des unes et de  
se défendre des autres, mais à leurs risques et périls, et sans  
garantie de la contenance ci-dessus énoncée, la différence  
entre celle réelle et celle énoncée, même de plus d'un/  
vingtième fera le profit ou la perte des acquéreurs.

- Les indications cadastrales ainsi que les tenants éven-  
tuels ne sont pas garantis, ils ne sont donnés qu'à titre de  
simple renseignement.

- Les acquéreurs et les vendeurs déclarent que le bien  
présentement vendu est déjà occupé par les acquéreurs.

Les acquéreurs auront la pleine propriété du bien vendu à  
dater de ce jour et la jouissance par la libre disposition  
également à dater de ce jour.

- Les acquéreurs déclarent parfaitement connaître le bien  
vendu pour l'avoir visité dans tous ses détails et l'acquérir  
dans l'état où il se trouve et se comporte actuellement.

- Toutes les taxes et contributions en rapport avec le bien  
vendu sont à charge des acquéreurs à dater de ce jour.

- Toutes les taxes communales, frais de voirie ou autres,  
enrôlés avant la signature du présent acte restent à charge des  
vendeurs et tous ceux enrôlés après la signature du présent  
acte tomberont à charge des acquéreurs.

- Les vendeurs déclarent que le bien vendu est assuré con-  
tre l'incendie et les périls connexes; ils s'engagent à main-  
tenir le contrat existant au moins huit jours à compter de la  
date des présentes, sans garantie toutefois quant au montant  
assuré.

Passé ce délai, les acquéreurs feront leur affaire person-  
nelle de l'assurance dudit bien, sauf si une autre clause  
concernant l'assurance incendie est prévue dans l'acte de base  
dont question ci-après.

- Les canalisations d'eau, de gaz et d'électricité ainsi



H242595



Tel qu'il résulte des procès-verbaux des assemblées générales du cinq mai mil neuf cent cinquante-quatre et du quatre mai mil neuf cent cinquante-cinq et de la lettre du gérant du vingt-deux mai mil neuf cent cinquante-cinq, adressée au notaire soussigné dont une copie a été remise à l'acquéreur qui le reconnaît.

L'acquéreur prendra à sa charge la troisième tranche de quatre mille deux cent vingt francs (4.220 Fr). Les parties s'assurent pour le fonds de roulement sous l'intervention du notaire.

Renvoi opposé.

que les compteurs que des tiers justifieront leur appartenir ne sont pas compris dans la présente vente et restent la propriété de ces tiers.

#### CONDITIONS SPECIALES - SERVITUDES.

La présente vente est en outre consentie et acceptée aux clauses et conditions spéciales résultant de l'acte de base reçu par le notaire Robert Cornelis à Anderlecht le vingt-huit juin mil neuf cent soixante-six, transcrit au deuxième bureau des hypothèques à Bruxelles le vingt-deux juillet suivant, volume 5984, numéro 1, 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 et ses annexes, dont ils reconnaissent avoir reçu une copie antérieurement aux présentes.

En conséquence, les termes de cet acte sont censés être reproduite textuellement aux présentes.

Les vendeurs subrogent les acquéreurs qui l'acceptent dans tous les droits et obligations qui en résultent en rapport avec le bien présentement acquis.

Les acquéreurs s'obligent en outre à respecter les décisions valablement prises par l'assemblée générale des copropriétaires en conformité dudit acte de base.

Lors de toute mutation en propriété ou en jouissance ayant pour objet le bien prédécrit, tous actes translatifs ou déclaratifs de propriété ou de jouissance, y compris les baux devront contenir la mention expresse que le nouvel intéressé à une parfaite connaissance de l'acte de base et ses annexes et qu'il est subrogé dans tous les droits et obligations qui en résultent.

Indépendamment de ce qui résulte des présentes et de l'acte de base dont question ci-avant, les vendeurs déclarent qu'il n'existe pas de servitudes grevant le bien présentement vendu, que, personnellement ils n'en ont conféré aucune et qu'ils déclinent toute responsabilité quant aux servitudes qui auraient pu être concédés par des propriétaires antérieurs.

Cette déclaration n'est pas une clause de style mais une condition formelle de la vente.

#### CHARGES COMMUNES.-

Les acquéreurs devront supporter toutes les charges communes périodiques à compter de leur entrée en jouissance, de la manière et dans la proportion prévue au statut immobilier.

Au sujet des charges extraordinaires, les vendeurs déclarent expressément:

- qu'ils n'ont pas connaissance de décisions récentes de l'assemblée générale des copropriétaires relatives à des charges extraordinaires non encore exécutées ou en cours d'exécution, à l'exception de l'aménagement du parking, et

- qu'il n'y a pas d'instance juridique pendante concernant

*à copier  
accord  
Snoelens  
Sh. (O.)*

*Seulement*

DEPARTEMENT DE LA CLASSE  
(O)



la copropriété.

~~Concernant les fonds de roulement et de réserve, il a été convenu que, à moins d'autre arrangement pris avec le gérant de l'immeuble, le gérant restituera aux vendeurs leur quote-part dans ces fonds sous déduction des charges dues à la copropriété par les vendeurs lors de la clôture de leur compte.~~

ORDONNANCE ORGANIQUE DE LA PLANIFICATION ET DE L'URBANISME.

En application de l'article 174 de l'Ordonnance de la Région Bruxelles-Capitale du vingt-neuf août mil neuf cent nonante-et-un, entré en vigueur le premier juillet mil neuf cent nonante-deux,

le notaire soussigné a demandé à la Commune de la situation du bien vendu, suivant sa lettre recommandée du dix mars mil neuf cent nonante-cinq, de délivrer les renseignements urbanistiques, qui s'appliquent au bien vendu.

La réponse de la Commune concernée du vingt-trois mars suivant a été lue et expliquée par le notaire soussigné aux parties qui le reconnaissent expressément et ensuite remise aux acquéreurs.

Il en résulte que le bien présentement vendu : " Est situé en zone d'habitation; est compris dans le plan d'aménagement dénommé "Rive Gauche" approuvé par arrêté royal du vingt-quatre juillet mil neuf cent cinquante-six; qu'à ce jour l'administration communale n'a connaissance d'aucun plan d'expropriation dans lequel le bien considéré serait repris; qu'il n'y pas de mesures de classement et que le bien est situé dans le périmètre de protections du logement du plan régional de développement."

Le notaire soussigné attire 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.

Déclarations urbanistiques.-

Les acquéreurs devront respecter tous règlements administratifs, notamment ceux de l'urbanisme, qui pourraient concerner le bien vendu; Ils devront s'enquérir personnellement de ces règlements auprès des autorités compétentes et ils s'interdisent de ce chef tous recours contre les vendeurs ni contre le notaire soussigné, même pour servitude de non aedificandi.

La partie acquéreur a notamment déclaré avoir une parfaite connaissance des dispositions de la loi du vingt-deux mars mil neuf cent soixante-deux organique de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme modifiée par celle du vingt-deux décembre mil neuf cent septante et du Code de l'aménagement du territoire et de leurs arrêtés d'exécution.

La partie acquéreur est dûment avisée par les notaires que



notamment toute transformation des bâtiments existants peut nécessiter la délivrance préalable d'un permis de bâtir.

Les vendeurs aux présentes déclarent avoir obtenu toutes les autorisations nécessaires pour les constructions, travaux et actes soumis à autorisation, qui auraient été effectués par eux.

Frais.-

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

Prix.

En outre la présente vente est consentie et acceptée pour et moyennant le prix de DEUX MILLIONS DE FRANCS (2.000.000 Frs), lequel prix les vendeurs reconnaissent avoir reçu des acquéreurs comme suit:

a) la somme de deux cent mille francs (200.000 Frs), antérieurement aux présentes à titre d'acompte.

b) le solde soit la somme de un million huit cent mille francs (1.800.000 Frs), présentement devant Nous, Notaire, avec quittance, DONT QUITTANCE sous réserve d'encaissement en cas de paiement par chèque.

Les parties déclarent que le notaire soussigné leur a donné lecture et connaissance du premier alinéa de l'article deux cent et trois du code des droits d'enregistrement.

Dispense d'inscription d'office.

Après que le notaire soussigné ait donné aux parties, qui le reconnaissent et le confirment, les renseignements et informations nécessaires au sujet de la nécessité du paiement du solde du prix de vente au moyen d'un chèque bancaire ou certifié et les conséquences éventuelles y relatives, Monsieur le conservateur des hypothèques compétent est expressément dispensé par les parties de prendre une inscription d'office lors de la transcription des présentes.

Election de domicile.

Election de domicile est faite par les parties en leur demeure respective.

Etat civil.

Le notaire soussigné certifie l'exactitude des renseignements ci-dessus donnés concernant l'état civil des parties et ce au vu des pièces officielles requises par la loi.

Ristourne des droits d'enregistrement.

Le notaire soussigné déclare et les parties le confirment, qu'il a attiré l'attention des parties sur les dispositions en ce qui concerne la ristourne des droits d'enregistrement prévues par l'article 212 du Code des Droits d'Enregistrement.

Primes.

Les acquéreurs déclarent expressément que le notaire Van Oudenhove soussigné leur a expliqué et leur a donné connaissance des primes éventuelles à obtenir ou à toucher par eux des autorités compétentes, au sujet de la présente acquisition et ils dispensent le notaire soussigné de toute responsabilité à



12/25/96

fourme et de-  
meur Julliet.

Cesq  
Fud  
Smulens  
Sh

4710303

0.



TRAVAILLE ROUE  
ET V... ROUE



ce sujet.

Déclaration pour la Taxe sur la Valeur Ajoutée.

Après avoir donné lecture préalable de l'article 62 paragraphe 2, de l'article 73 et de l'article 93 ter paragraphe 2 de la loi portant réglementation de la Taxe sur la Valeur Ajoutée, Nous, Notaire avons demandé aux vendeurs s'ils sont assujettis à l'imposition de ladite taxe.

Ceux-ci nous ont répondu qu'ils ne sont pas assujettis à l'imposition de la Taxe sur la Valeur Ajoutée.

Dont acte.

Fait et passé à Sint-Pieters-Leeuw en l'étude.

Et après lecture faite les parties ont signé avec Nous, Notaire.

Approuve la lecture  
de cinq lignes et  
quatre mots au

*[Signature]*  
Sardens Philippe

*[Signature]*  
*[Signature]*

*[Signature]*  
*[Signature]*  
Sardens  
Ph W.

**(VOLGEN DE HANDTEKENINGEN)**

Geregistreerd te Dilbeek, vijftien juni 1995  
boek 128 blad 85 vak 6 vol. drie v. verz. twee  
Ontvangen Meerhandendruifstij frank (250.000,- f)  
De Ontvanger: (got.) E. De Vle

POUR EXPEDITION CONFIRME



*[Signature]*

depon	4498.	
nr.	523	5
nr.	1575	15
	2109	

Compte n° 58.

Transcrit à Bruxelles, 2e bureau

le sept juin

vol. 11607 n° 7

vol. n° 6

Coût: Deux mille cent neuf francs.

Le Conservateur des Hypothèques

1900 Nouvelle Aug

L. HOMBERGER