

TR

114/1998
Premier Rôle.

VENTE

L'AN MIL NEUF CENT NONANTE-HUIT

Le quatorze septembre

A Koekelberg (1081 Bruxelles)

Devant Nous, Maître **Robert LANGHENDRIES**, Notaire de résidence à Uccle, substituant son confrère Maître André **PHILIPS**, Notaire résidant à Koekelberg (1081 Bruxelles), absent

A COMPARU :

La Société Anonyme "**VIRGILIUS**", dont le siège social est établi à Ixelles (1050 Bruxelles), 412 chaussée de Waterloo, inscrite au Registre du Commerce de Bruxelles sous le numéro 560.353, constituée par acte du Notaire Jean-Luc Indekeu, à Bruxelles, en date du huit février mil neuf cent nonante et un, publié aux annexes du Moniteur Belge, le premier mars mil neuf cent nonante et un, sous le numéro 910301-266, avec rectificatif déposé au Greffe du Tribunal de Commerce de Bruxelles, en date du treize avril mil neuf cent nonante et un, publié à l'annexe au Moniteur Belge du trois mai suivant, sous le numéro 910503-263.

Ici représentée par Mademoiselle Tatianna Renard, juriste indépendante, à 7850 Enghien, rue des Augustins, 22 en vertu d'une procuration authentique reçu par le notaire André PHILIPS, soussigné, en date du vingt-cinq mars mil neuf cent nonante-huit, dont une expédition a été transcrite au cinquième bureau des hypothèques de Bruxelles le dix-huit mai mil neuf cent nonante-huit, volume 9959 numéro 11.

Ci-après dénommée : "**LA PARTIE VENDERESSE**".
- DE PREMIERE PART -

Et
Monsieur _____, né à _____
le _____, célibataire, demeurant à _____

Ci-après dénommé "**LA PARTIE ACQUEREUR**".
- DE SECONDE PART -

Lesquels comparants ont requis le notaire soussigné de dresser acte authentique des conventions suivantes directement intervenues entre eux:

②
A 803-151
3 226 475-36

S006697
97 693 019-46



reçu par A. E.

A. ROL/ROL

VENTE.

La comparante de première part, représentée comme dit est, déclare vendre, sous les garanties ordinaires de droit, pour quittes et libres de toutes dettes privilégiées ou hypothécaires généralement quelconques, à Monsieur _____, qui accepte la pleine-propriété les biens immeubles ci-après décrits:

DESCRIPTION DES BIENS.**COMMUNE D'IXELLES.**

Dans un immeuble à usage d'appartements, bureaux et commerces, sis chaussée de Waterloo 412, rue Africaine et rue du Tabellion, cadastré ou l'ayant été section B, numéro 298/C/13, pour une contenance cadastrale de nonante-trois ares nonante centiares :

- Dans le Bloc A colonne B, l'appartement «2.3», au niveau du deuxième étage, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

Living, cuisine, buanderie-chaufferie, hall, water-closet séparé, salle de bain, une chambre.

b) en copropriété et indivision forcée :

Les cinq cent quatre-vingt-neuf/centmillièmes dans les parties communes spéciales au Bloc A.

Les deux cent nonante quatre et demi/centmillièmes dans les parties communes générales aux Blocs A, B et C.

- Un emplacement de parking numéro 32, au niveau du deuxième sous-sol, tel que désigné sous liseré jaune au plan ci-annexé, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

L'emplacement de parking proprement dit.

b) en copropriété et indivision forcée :

Septante-cinq/centmillièmes dans les parties communes spéciales au Bloc A.

Trente-sept et demi/centmillièmes dans les parties communes générales aux Blocs A, B et C.

- Une cave numéro C6, au niveau du deuxième sous-sol, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

L'emplacement de la cave proprement dit.

b) en copropriété et indivision forcée :

Les vingt-cinq/centmillièmes dans les parties communes spéciales au Bloc A.

Les douze et demi/centmillièmes dans les parties communes générales aux Blocs A, B et C.

Deuxième Rôle.

Telles et ainsi que ces parties privatives et communes se trouvent décrites à l'acte de base avec règlement de copropriété dressé par Maître André Philips, Notaire soussigné, le treize décembre mil neuf cent nonante-quatre, transcrit au cinquième bureau des hypothèques de Bruxelles, le vingt-cinq janvier mil neuf cent nonante-cinq, volume 9060, numéro 1.

Il est précisé toutefois que l'état des lieux tel que délivrés prime le descriptif des travaux.

Le descriptif des travaux est resté ci-annexé mais ne sera pas transcrit.

ORIGINE DE PROPRIETE.

Les biens prédécrits appartiennent à la Société Anonyme "VIRGILIUS", préqualifiée, savoir :

- le terrain, pour l'avoir acquis avec les constructions existant à l'époque, de l'Association Sans But Lucratif "Maison du Sacré-Coeur de Ixelles", à Ixelles, suivant acte reçu par Maître Pierre Dandoy, notaire à Perwez, le vingt-neuf mai mil neuf cent nonante et un, transcrit au cinquième bureau des hypothèques à Bruxelles, le premier juillet suivant, volume 8143 numéro 21.

Ladite Association Sans But Lucratif "Maison du Sacré-Coeur de Ixelles", en était propriétaire depuis plus de trente ans.

- les constructions, pour les avoir fait ériger à ses frais.

La partie acquéreur devra se contenter de la qualification de propriété qui précède et ne pourra exiger d'autre titre de son acquisition qu'une expédition des présentes.

T. 8743
21
9060
1
5006696



2. ROLE J. ROL

**TRANSFERT DE PROPRIETE - ENTREE EN JOUISSANCE -
IMPOTS.**

La partie acquéreur aura la propriété du bien vendu à compter de jour.

Elle en aura la jouissance par la prise de possession réelle et effective à compter de ce jour, à charge pour elle de payer et supporter toutes les contributions et taxes généralement quelconques y afférentes, ainsi que les charges communes, à compter de ce jour également.

CHARGES - CONDITIONS - SERVITUDES.

1. Le bien est vendu dans l'état d'achèvement tel que précisé au descriptif des travaux dont question ci-dessus annexé, sans que la partie acquéreur puisse prétendre à aucune indemnité ni réduction du prix ci-après fixé, sauf condition particulière stipulée in fine.

2. Il est transmis avec toutes les servitudes actives et passives, apparentes et occultes, continues et discontinues qui peuvent l'avantager ou le grever, sans garantie de la contenance susindiquée, toute différence en plus ou en moins avec la contenance réelle excédât-elle même un/vingtième, devant faire profit ou perte pour la partie acquéreur, sans recours contre la partie venderesse.

3. La partie acquéreur reconnaît avoir reçu copie de l'acte de base et du règlement général de copropriété y annexé et le bien est transmis à la partie acquéreur avec toutes les servitudes pouvant résulter de cet acte et de ses annexes et à charge pour elle de se conformer à toutes les conditions qui y sont stipulées ; elle devra en outre se conformer à toutes les décisions de l'assemblée générale des copropriétaires qui auraient été régulièrement prises antérieurement aux présentes.

4. Les charges communes seront supportées par la partie acquéreur :

a) à compter de son entrée en jouissance en ce qui concerne les charges périodiques ;

b) à compter de la date du présent acte, en ce qui concerne les charges extraordinaires qui n'auraient pas, à ce jour, fait l'objet d'une décision de l'assemblée générale.

5. En vertu des dispositions de l'article 577-11, premier alinéa du code civil, le notaire instrumentant a demandé, par lettre recommandée du quatorze juillet mil neuf cent nonante-huit, au Syndic de l'immeuble, étant la société anonyme Aufisco, l'état précis des différentes dettes de la copropriété au jour de la demande et celles qui deviendront exigibles après le transfert du bien objet de la présente vente.

Le Syndic a répondu en date du seize juillet suivant, et sa lettre a été transmise à la partie acquéreur, qui le reconnaît.

Troisième Rôle.

6. La partie acquéreur devra, à l'égard des assurances, se conformer aux dispositions de l'acte de base et du règlement général de copropriété.

7. La partie acquéreur paiera les primes à partir de la plus prochaine échéance et remplira les formalités de transfert à la pleine et entière décharge de la partie venderesse (polices collectives uniquement).

8. Lors de toute mutations en propriété, en usufruit ou en jouissance, ayant pour objet le bien vendu aux présentes, tous actes déclaratifs et translatifs devront contenir la mention expresse que le nouvel intéressé a une parfaite connaissance de l'acte de base et du règlement général de la copropriété et qu'il est subrogé pour ce qui le concerne dans tous les droits et obligations en découlant, de même qu'il devra respecter les décisions de l'assemblée générale des copropriétaires régulièrement prises.

9. La présente vente portant sur un appartement en état d'être habité, la loi Breyne n'est pas applicable au présent contrat.

10. La partie acquéreur exercera à l'avenir directement, à l'égard des entrepreneurs et architectes tous les droits de la partie venderesse fondés sur la garantie décennale.

11. L'acquéreur poursuivra les abonnements, eau, gaz, électricité en cours.

URBANISME.

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 vingt-six mai mil neuf cent nonante-quatre, à la Commune d'Ixelles, de délivrer les renseignements urbanistiques, qui s'appliquent au bien vendu.

Dans sa réponse en date du dix-sept juillet mil neuf cent nonante-quatre, la commune a déclaré que l'affectation prévue par les plans régionaux et communaux est :

« Pour le territoire où se situe le bien :

« - En ce qui concerne la destination :

« A.1. Plan de secteur de l'Agglomération bruxelloise (A.R. du 28.11.1979) : »

« - zone d'équipements collectifs ou de service public; »

« - zone d'intérêt culturel, historique et/ou "esthétique. »

« A.2. Projet de plan régional de développement (Arrêté du »

S006695



3: ROPE / ROL

Gouvernement de la Région de Bruxelles-"Capitale du 24.02.1994) : »

« - périmètre de protection accrue du logement ; »

« - périmètre d'intérêt culturel, historique ou esthétique ou »
« d'embellissement. »

« A.3. Plan particulier d'affectation du sol de l'Ilot 167 (Centre »
« scolaire "Ma Campagne") approuvé par "A.R. du 28.03.91 : (lot A) ».

« - zone de rénovation ; »

« - zone de construction fermée. »

« - En ce qui concerne les conditions auxquelles un projet »
« de construction serait soumis : »

« Il sera fait application des prescriptions : »

- du plan de secteur de l'Agglomération bruxelloise (A.R. du »
« 28.11.1979) ; »

« - du projet de plan régional de développement ; »

« - du règlement général de la bâtisse de l'Agglomération de »
Bruxelles ; »

« - du règlement général sur les bâtisses de la "Commune »
d'Ixelles; »

« - de la circulaire ministérielle du 17 juin 1970 relative à »
l'obligation de créer des places de parcage "lors des travaux de »
construction ; »

« - du plan particulier d'affectation du sol de "l'ilot 167 (Centre »
scolaire "Ma Campagne") (A.R. du "28.03.91). »

« - En ce qui concerne une expropriation éventuelle qui »
« porterait sur le bien : »

« A ce jour, l'Administration communale n'a connaissance »
« d'aucun plan d'expropriation dans lequel "le bien considéré serait »
« repris. »

« - Autres renseignements : »

« L'immeuble ne fait pas partie d'une liste pour la protection des »
« biens susceptibles d'être classés. Il n'est pas classé, ni en voie de »
« classement. »

« Le bien n'est pas grevé d'emprise en sous-sol pour permettre »
« le passage d'une canalisation, servant au transport de produits »
« gazeux dans le cadre de la loi du 12 avril 1965. »

« Le complexe immobilier objet du présent acte de base »
« dénommé "Bloc A", s'inscrit dans le cadre du plan particulier »
« d'aménagement de l'Ilot 167 (lot A) de la Commune d'Ixelles, dont il »
« constitue la première phase de réalisation et concerne la zone de »
« rénovation située à front de la Chaussée de Waterloo. »

Quatrième Rôle.

La partie venderesse déclare que le bien vendu a fait l'objet d'un permis d'urbanisme délivré par le collège des Bourgmestre et Echevins de la Commune d'Ixelles, en séance du vingt-huit mai mil neuf cent nonante-trois, suivi d'un second permis en date du quatre novembre mil neuf cent nonante-quatre.

La partie venderesse déclare 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 qui ne seraient pas repris audit permis. Par conséquent aucun des actes et travaux dont question ne peut être effectué sur le bien objet de l'acte, tant qu'un nouveau permis d'urbanisme n'a pas été obtenu.

PRIX.

La présente vente est consentie et acceptée pour et moyennant le prix de _____ -), ce prix tenant compte des modifications apportées par rapport au cahier des charges annexé à l'acte de base.

Ce prix comprend :

a) le prix des quotités de terrain, à raison de _____

(BEF)

b) le prix des constructions, à raison de _____

BEF)

- Sur lequel prix la partie venderesse reconnaît avoir reçu antérieurement aux présentes, la somme (_____)

- Et le solde, soit la somme de _____

(BEF), est payé présentement en chèque.

DONT QUITTANCE, sous réserve d'encaissement.

DISPENSE D'INSCRIPTION D'OFFICE.

Monsieur le Conservateur des hypothèques est formellement dispensé de prendre inscription d'office lors de la transcription des présentes.

FRAIS.

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

CLAUSE PARTICULIERE SUITE RECEPTION PROVISOIRE

En vue de garantir l'achèvement des travaux dont la liste restera ci-annexée à effectuer par le vendeur, une somme cent mille francs (100.000) francs belges, prélevée sur le prix de vente présentement acquitté a été retenue et déposée de commun accord entre les mains du notaire André PHILIPS, prénommé.

Ce montant sera placé sur un compte bancaire, au nom dudit Notaire PHILIPS, ouvert à son nom sous la rubrique spéciale au nom des parties auprès du Crédit Communal aux conditions ordinaires des comptes rubriqués notaires. Les intérêts produits, sous déduction des frais suivront le sort du capital, sauf convention ou décision contraire.

Le notaire PHILIPS ne sera tenu de débloquer les fonds déposés sur ce compte que moyennant instructions conjointes des deux parties, ou décision judiciaire exécutoire nonobstant tout recours ou coulée en force de chose jugée.

La réalisation des travaux devra avoir lieu au plus tard dans les deux mois qui suivent la signature des présentes. A défaut, la partie venderesse versera à titre d'indemnité une somme forfaitaire de sept cents francs par jour de retard jusqu'à la jouissance du bien (voir annexe ci-jointe).

CERTIFICAT D'ETAT-CIVIL.

Le Notaire instrumentant atteste et certifie, au vu des pièces de l'état-civil requises par la loi, l'exactitude des nom, prénoms, lieu et date de naissance des parties, tels qu'ils sont énoncés ci-dessus.

ORDONNANCE DU QUINZE JUILLET MIL NEUF CENT NONANTE-TROIS.

Le notaire instrumentant attire l'attention de la partie acquéreur 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, la partie venderesse déclare que le bien vendu ne fait pas l'objet d'une location meublée et n'est donc pas visé par l'ordonnance précitée.

Cinquième Rôle.

DECLARATION DE LA PARTIE ACQUEREUR.

En application de l'article 184bis du Code des droits d'enregistrement, la partie acquéreur déclare que les fonds utilisés pour le paiement du prix de vente ne proviennent pas d'un jugement ou arrêt dont les droits d'enregistrement n'ont pas été acquittés.

DECLARATIONS FISCALES.

Les parties reconnaissent que Maître André Philips, notaire prénommé, a donné lecture de l'alinéa premier de l'article 203 du Code des droits d'enregistrement, relatif à la répression des dissimulations dans le prix et les charges indiqués dans un acte présenté à la formalité de l'enregistrement ainsi que des dispositions de l'article 62 paragraphe 2 et de l'article 73 de la loi sur la taxe à la valeur ajoutée.

En suite de quoi, la société anonyme "VIRGILIUS" déclare être assujettie à la taxe sur la valeur ajoutée et être tenue de déposer ses déclarations périodiques au bureau de Bruxelles Ixelles II et être immatriculée sous le numéro 443.243.379.

En vue de faire bénéficier la présente opération de l'exemption du droit proportionnel d'enregistrement sur la valeur des constructions érigées, telle que cette exemption est prévue par l'article 159-8° du Code des droits d'enregistrement, la société "VIRGILIUS", en sa qualité d'assujettie de plein droit, soumise à l'application des dispositions de la loi du trois juillet mil neuf cent soixante-neuf, créant le Code de la Taxe sur la Valeur Ajoutée, déclare :

1) être tenue de déposer les déclarations périodiques pour la perception de la taxe sur la valeur ajoutée, eu égard à sa profession, au bureau d'Ixelles II, où elle est immatriculée sous le numéro 443.243.379.

2) que le bâtiment dont font partie les biens vendus est un bâtiment en construction, n'ayant pas encore donné lieu à l'enrôlement au précompte immobilier.

Pour la perception des droits d'enregistrement et de la taxe sur la valeur ajoutée, les parties déclarent estimer :

- la valeur vénale des quotités de terrain à la somme de _____

- le prix des constructions érigées ou à ériger à la somme de _____

_____, -BEF).

S. ROLA / ROL
P

ELECTION DE DOMICILE.

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile en leur siège social et demeure susindiqué.

DONT ACTE.

Fait et passé date et lieu que dessus.

Lecture faite, les comparants ont signé avec Nous, Notaire, la minute restant à Maître Langhendries.

(suivent les signatures)

ANNEXES :**1. PLAN**

(suivent les signatures)

2. DESCRIPTIF DES TRAVAUX

(suivent les signatures)

Enregistré *S* Rôle(s) *S* Renvoi(s)
 au *4^{ème}* bureau de l'Enregistrement de *Jette Uode*
 le *25/10/1998*
 Vol. *113* Fol. *47* Case *13*
 Reçu: *F.*
 Le Receveur a.l. signé

Sixième Rôle.

3. RECEPTION PROVISOIRE
(suivent les signatures)

**POUR EXPEDITION CONFORME
SANS LA TRANSCRIPTION DES
ANNEXES.-**



RL

Dépot Vol. 239 N° 9502
Départ. 474
Frais 3849
Total: 4323
Raf. N° 271

Transmis au 5e bureau
des Archives à Bruxelles
N° 1-10-1998
Vol. 1016 N° 5

Racu *Quatre mille trois cent vingt-trois francs*
Le Conservateur **TIMMERMANS**

[Signature]

6: et dernier ROLES / ROL
[Signature]