

ROYAUME DE BELGIQUE



Etude

de

M^e G. Snyers d'Attenhoven

Notaire

à

Bruxelles

Avenue Louise, 131 A

- agréation en tant qu'entrepreneur sous le numéro 400.504.288/040091.

La société est ici représentée par Mademoiselle Jacqueline Solange Marie Ghislaine DEWEZ, fondé de pouvoir, demeurant à Gembloux, Allée des Marronniers, 14;

Agissant en vertu d'un mandat authentique inséré dans l'acte de base avec statut de copropriété, dont question infra, transcrit au troisième bureau des hypothèques de Bruxelles, le dix-neuf août mil neuf cent nonante-quatre, volume 11551, numéro 1 et en vertu du mandat authentique inséré dans l'acte complémentaire et modificatif de l'acte de base initial, reçu par le notaire Gérald Snyers d'Attenhoven, soussigné, le sept mars mil neuf cent nonante-six, transcrit au troisième bureau des hypothèques à Bruxelles le vingt-sept mars suivant, volume 11.966 numéro 1.

- ci-après dénommée "société venderesse des constructions" ou "IPEO".

II. Madame Margareta Joanna Maria VAN DOOREN, pensionnée, née à Turnhout le six décembre mil neuf cent dix-sept, célibataire, demeurant à Woluwe Saint Lambert, avenue d'Août, numéro 1.

- ci-après dénommée "l'acquéreur".

Les comparants Nous ont requis d'acter ce qui suit:

CHAPITRE I : DECLARATIONS

A. DECLARATIONS DES SOCIETES VENDERESSES

1. La société "LOTINVEST" déclare être propriétaire du terrain, dont il sera question ci-après, pour l'avoir acquis de la manière indiquée dans l'origine de propriété ci-après.

2. La société venderesse des constructions déclare que :

2.1. le permis d'urbanisme concernant la Résidence "LES NYMPHEAS" a été délivré par le Collège des Bourgmestre et Echevins de la Commune d'Evere, le vingt juin mil neuf cent nonante-quatre, en ce qui concerne la phase I, et ;

2.2. le treize mars mil neuf cent nonante-cinq, en ce qui concerne la phase II, sous le numéro GP/3U/10031/108/867

3. l'ensemble de l'immeuble a fait l'objet d'un permis d'environnement (Classe 1B) délivré par la Région de Bruxelles-Capitale - Institut Bruxellois pour la Gestion de l'Environnement, en date du vingt-neuf mars mil neuf cent nonante-cinq, sous le numéro 94/0262 autorisant la construction de septante-quatre emplacements de parkings maximum, d'un transformateur statique d'une puissance nominale de 630 kVA, et d'extracteurs d'air, ventilateurs d'un débit de vingt mille mètres cubes/heure (20.000m³/h) dont six mille cinq cents mètres cubes/heure (6.500m³/h pour les garages parkings).

Ces permis ne contiennent aucune clause ou condition particulière contraire aux constructions envisagées.

3. La société venderesse des constructions déclare avoir confié l'établissement des plans de la Résidence "LES NYMPHEAS" au bureau d'Architectes "N.V. M. LANTIN - R. SCHOREELS - J.M. CLINQUART - D. MINDEN", à Ganshoren, Square Marguerite d'Autriche, 6.

4. Les sociétés venderesses déclarent que la Résidence "LES NYMPHEAS" a été placée sous le régime de la copropriété et de l'indivision forcée suivant acte de base reçu par le Notaire Robert VAN DYCK, à Etterbeek, à l'intervention du Notaire Gérald SNYERS d'ATTENHOVEN, à Bruxelles, le huit juillet mil neuf cent nonante-quatre, transcrit au troisième bureau des hypothèques de Bruxelles, le dix-

neuf août suivant, volume 11551, numéro 1, modifié et complète suivante acte reçu par le notaire Gérald SNYERS d'ATTENHOVEN, le sept mars mil neuf cent nonante-six, transcrit au troisième bureau des hypothèques à Bruxelles, le vingt-sept mars suivant, volume 11.966 numéro 1.

L'acte de base initial contient en outre renonciation à accession par la société "LOTINVEST" au profit de la société "IPEO", laquelle est donc seule propriétaire des constructions élevées ou à éléver.

5. La société venderesse des constructions déclare avoir établi un "cahier des clauses et conditions générales" qui comprend l'ensemble des clauses et conditions générales régissant les conventions de vente portant sur des locaux privatifs, appartements ou garages.

B. DECLARATION DE L'ACQUEREUR.

L'acquéreur déclare qu'il a été mis en possession par les venderesses, depuis quinze jours au moins, du texte de l'acte de base, de l'acte modificatif et complémentaire de l'acte de base initial, du plan particulier des locaux privatifs vendus et du cahier des clauses et conditions générales régissant la présente vente, ce qui est attesté par le notaire instrumentant.

Primes accordées par les Régions

L'acquéreur déclare avoir été averti par le Notaire prénommé de l'existence de réglementations diverses intéressant les opérations immobilières, accordées par le Ministère de la Région de Bruxelles - Capitale, Service Logement (Arrêté de l'Exécutif du onze juillet mil neuf cent nonante et un).

Cession de créance

L'acquéreur déclare avoir parfaite connaissance de la cession de créance, convenue entre IPEO et la banque IPPA SA, établie à 1170 Bruxelles, boulevard du Souverain, 23, savoir :

- en ce qui concerne la phase I : par acte passé le vingt et un novembre mil neuf cent nonante-quatre par devant le notaire Robert Van Dyck, à Etterbeek, et le notaire soussigné ;

- en ce qui concerne la phase II : par acte passé le onze avril mil neuf cent nonante-six par devant le notaire Gérald Snyers d'Attenhoven, soussigné ;

par laquelle IPEO a cédé en faveur de ladite banque le produit, avec tous ses accessoires, de la réalisation de ses biens meubles et immeubles y compris donc sa créance en vertu de la présente vente.

L'acquéreur déclare expressément accepter et reconnaître cette cession de créance conformément à l'article 1690 du Code Civil et dispenser la banque IPPA de toute signification ou notification à ce sujet.

De ce fait, il reconnaît qu'il ne peut payer valablement le solde du prix d'acquisition intégral des constructions, ses majorations et toute autre somme éventuellement due à IPEO qu'entre les mains de la banque IPPA, plus particulièrement au moyen de transferts au compte numéro 702-0230068-83 de cette dernière.

DECLARATION DES NOTAIRES.

Conformément à la loi du neuf juillet mil neuf cent septante-et-un, modifiée en date du trois mai mil neuf cent nonante-trois, il est précisé à l'acquéreur, par les notaires prénommées les droits qui sont les siens :

a) en matière de garantie d'achèvement à fournir par le vendeur:
la société anonyme "IPPA BANQUE" à Watermael-Boitsfort, s'est engagée envers les acquéreurs des différents lots privatifs composant le complexe immobilier "Les Nymphéas", en tant que caution solidaire de la société venderesse des constructions, à payer les sommes nécessaires à l'achèvement de l'immeuble dont font partie

Dekkerine / Rôle

les biens vendus, savoir :

- en ce qui concerne la phase I dudit complexe : par garantie délivrée en date du vingt-et-un novembre mil neuf cent nonante-quatre ; laquelle est restée annexée à un acte reçu le même jour par le notaire Robert Van Dyck, prénommé ;

- en ce qui concerne la phase II dudit complexe : par garantie délivrée en date du onze avril mil neuf cent nonante-six ; laquelle est restée annexée à un acte reçu le même jour par le notaire Gérald Snyers d'Attenhoven, soussigné.

L'acquéreur se déclare en possession d'une copie de cette garantie, dont, pour autant que de besoin, il déclare ratifier toutes et chacune des clauses y figurant, document ci-annexé.

b) est annexée aux présentes une copie de l'attestation d'un architecte reconnu, établissant que le coût des travaux de constructions facturés présentement, ne dépasse pas la valeur des ouvrages exécutés à ce jour.

c) Le Notaire prénommé confirme que toutes les prescriptions des articles 7 et 12 de la Loi Breyne modifiées comme dit ci-dessus ont été respectées par le vendeur, dont les articles sont ci-dessous repris :

"Article sept :

Les conventions visées à l'article premier de la présente loi ainsi que les promesses de pareilles conventions doivent :

a) mentionner l'identité du propriétaire du terrain et des constructions existantes ;

b) mentionner la date de la délivrance du permis de bâtir et les conditions de ce permis ou de la convention concernant la condition suspensive de l'obtention d'un permis de bâtir ; dans ce dernier cas, le demandeur du permis de bâtir doit s'engager à remettre à son cocontractant, dans le mois de la réception de la notification de la décision concernant la demande de permis de bâtir, une copie certifiée conforme dudit permis et de ses conditions ;

b bis) mentionner si l'acheteur ou le maître de l'ouvrage subordonne ou non la convention à la condition suspensive de l'obtention d'un financement pour un montant minimum déterminé à des conditions à préciser ; cette condition suspensive ne peut s'appliquer plus de trois mois à compter de la date de conclusion de la convention ;

c) contenir la description précise des parties privatives et des parties communes qui font l'objet de la convention ;

d) comporter en annexe les plans précis et cahiers des charges détaillés des travaux sur lesquels porte la convention. Ces documents indiquent explicitement la manière dont et les matériaux avec lesquels les travaux seront exécutés et, le cas échéant, les cas dans lesquels il peut être dérogé à ces spécifications. Ces plans et cahiers des charges doivent être signés par un architecte autorisé à exercer cette profession en Belgique et, lorsqu'il s'agit d'un appartement accompagnés d'une copie de l'acte de base établi par acte authentique et du règlement de copropriété. L'absence de ces annexes dans l'acte authentique peut être couverte par une déclaration du notaire, reprise dans cet acte et selon laquelle ces documents sont en possession des parties ;

e) préciser le prix total de la maison ou de l'appartement ou, le cas échéant, le prix total de la transformation ou de l'agrandissement et les modalités de paiement ; mentionné que le prix peut être

révisé. Ce prix englobe tous les travaux nécessaires à l'habitabilité normale ;

e bis) mentionner l'existence des aides publiques régionales au logement et joindre en annexe du contrat les conditions de base y afférentes ;

f) déterminer la date de début des travaux, le délai d'exécution ou de livraison et les dommages-intérêts pour retard d'exécution ou de livraison ; ces dommages-intérêts doivent correspondre au moins à un loyer normal du bien achevé auquel se rapporte le contrat ;

g) indiquer le mode de réception ;

h) contenir l'affirmation des parties qu'elles ont depuis quinze jours connaissance des données et documents mentionnés dans le présent article.

La convention mentionne en tous cas dans un alinéa distinct et en caractères différents et gras que l'acquéreur ou le maître de l'ouvrage a le droit d'invoquer la nullité de la convention ou d'une clause contraire à la loi en cas de non-respect des dispositions des articles 7 et 12 ou des dispositions prises en vertu de ces articles, dont le texte doit être repris intégralement dans le contrat.

Le Roi peut déterminer les conditions minima auxquelles doivent répondre les dispositions du présent article.

Article 12 :

Lorsque le vendeur ou l'entrepreneur répond, relativement à la nature et à l'importance des travaux dont il est chargé, aux conditions de la loi du vingt mars mil neuf cent nonante-et-un, organisant l'agrément des entrepreneurs, il est tenu de constituer un cautionnement dont le montant ainsi que les modalités de dépôt et de libération sont déterminés par le Roi.

Lorsque le vendeur ou l'entrepreneur ne répond pas aux conditions de la loi du vingt mars mil neuf cent nonante-et-un, tel qu'il est précisé à l'alinéa précédent, il est tenu de garantir l'achèvement de la maison ou de l'appartement ou le cas échéant, de la transformation ou de l'agrandissement ou le remboursement des sommes versées en cas de résolution du contrat à défaut d'achèvement.

Le Roi détermine la nature et les conditions de cette garantie ainsi que les modalités d'information de l'acquéreur ou du maître de l'ouvrage. Ceux-ci ont sur cette garantie un privilège qui prend rang immédiatement après le privilège prévu à l'article 27,5° de la loi hypothécaire."

d) Loi du quatre août mil neuf cent septante-huit :

Conformément aux articles 59 et 61 de la loi du quatre août mil neuf cent septante-huit et les arrêtés d'exécution de cette loi, la société "IPEO", venderesse des constructions, déclare pour tous travaux de construction non exécutés par elle-même, n'avoir fait appel qu'à des sous-entrepreneurs régulièrement enregistrés.

CHAPITRE II : VENTE

Après avoir déclaré ce qui précède, les comparants ont requis le Notaire prénommé d'acter authentiquement la convention suivante intervenue entre eux :

La société "LOTINVEST", agissant en qualité de venderesse des quotités de terrain grevé du droit d'accession et la société "IPEO", en qualité de propriétaire des constructions (en vertu de la renonciation dont question ci-dessus) et

Notaire ✓ Rôle

bénéficiaire de ladite renonciation à accession, ensemble, mais chacune pour ce qui la concerne, vendent à l'acquéreur, ici présent et acceptant, sous les garanties ordinaires de fait et de droit et pour franc, quitte et libre de toutes charges privilégiées ou hypothécaires généralement quelconques, le bien suivant:

COMMUNE D'EVERE (DEUXIEME DIVISION)

Dans un immeuble à appartements en cours de construction, faisant partie d'un ensemble immobilier dénommé "LES NYMPHEAS", érigé sur :

1. Une parcelle de terrain sise à l'angle de l'avenue Henri Dunant et de l'avenue des Anciens Combattants, cadastrée suivant titre section D, partie du numéro 120/E, ayant une superficie, d'après mesurage, de quatorze ares septante-neuf centiares.

2. Une parcelle de terrain sise à l'avenue Henri Dunant et avenue des Anciens Combattants, cadastrée ou l'ayant été section C, partie du numéro 19/L/2 et section D, partie des numéros 121/W, 121/B/2 et 121/C/2, ayant une superficie, suivant mesurage, de vingt ares dix-neuf centiares septante-neuf dixmilliares.

3. Une parcelle de terrain sise à l'avenue des Anciens Combattants, cadastrée ou l'ayant été section D, numéro 121/D/2, ayant une superficie, d'après mesurage, de deux cent et deux mètres carrés.

DANS LA PHASE II DUDIT COMPLEXE :

I.- **L'APPARTEMENT TYPE 10**, situé au quatrième étage, portant le numéro 410, comportant :

a) en propriété privative et exclusive :

Hall d'entrée, water-closet, salle de bains, chambre 1 en façade avant, séjour donnant sur terrasse, terrasse en façade arrière, cuisine donnant sur terrasse et buanderie.

- ainsi qu'au sous-sol, la cave numéro C.7.

b) en copropriété et indivision forcée :

nonante et un/dixmillièmes des parties communes, y compris le terrain.

II.- **LE GARAGE NUMERO 62** situé au sous-sol, comportant :

a) en propriété privative et exclusive :

le local proprement dit avec sa porte.

b) en copropriété et indivision forcée :

dix-neuf/dixmilièmes des parties communes, y compris le terrain.

ORIGINE DE PROPRIETE

La société anonyme "LOTINVEST", précitée, est propriétaire du terrain, suite à un apport par la société anonyme "COMPAGNIE IMMOBILIERE DE BELGIQUE", aux termes d'un procès-verbal de l'assemblée générale extraordinaire des actionnaires de ladite société, reçu par le Notaire Jean Philippe LAGAE, à Bruxelles, le vingt et un décembre mil neuf cent nonante-trois, transcrit au troisième bureau des hypothèques à Bruxelles, le douze janvier mil neuf cent nonante-quatre, volume 11358, numéro 16.

Dans l'acte de base dressé par le Notaire Robert VAN DYCK, à Etterbeek, à l'intervention du Notaire Gérald SNYERS d'ATTENHOVEN, à Bruxelles, en date du huit juillet mil neuf cent nonante-quatre, la société anonyme "LOTINVEST", précitée, a renoncé purement et simplement au profit de la société anonyme "IPEO", précitée, pour une période venant à expiration au plus tard le trente et un décembre mil neuf cent nonante-six, au droit d'accession lui appartenant en vertu des articles 546, 551 et suivants du code civil, sur la pleine propriété des constructions, plantations et ouvrages qui seront établis sur les parcelles de terrain prédictes.

Le complément d'origine de propriété trentenaire se trouve mentionnée dans le statut de copropriété, reçu par le Notaire Robert VAN DYCK, à Etterbeek, à

l'intervention du Notaire Gérald SNYERS d'ATTENHOVEN, à Bruxelles, et dont il a été et sera question.

L'acquéreur déclare se contenter de la présente origine de propriété, à l'appui de laquelle il ne pourra exiger d'autre titre qu'une expédition des présentes.

CONDITIONS.

I. En ce qui concerne la vente du terrain

1/ Les droits de la société "LOTINVEST" sur le sol sont transférés à l'acquéreur à dater de ce jour.

Les impôts fonciers seront mis à charge de l'acquéreur à dater de ce jour.

2/ La contenance indiquée dans la description du terrain n'est pas garantie, toute différence entre celle-ci et la contenance réelle, fût-elle de plus d'un/vingtième, faisant profit ou perte pour l'acquéreur, sans répétition ni recours contre la venderesse des quotités de terrain.

3/ La garantie des vices du sol et du sous-sol est supportée par la venderesse des constructions et non par la venderesse des quotités de terrain, la première ayant eu, au surplus, toute possibilité pour procéder aux études nécessaires avant la construction.

4/ Tous les frais, droits et honoraires afférents au transfert de propriété des quotités indivises du sol sont à charge de l'acquéreur.

II. En ce qui concerne la vente des constructions

1/ Le transfert de propriété des constructions à lieu en date de ce jour.

2/ L'acquéreur aura la jouissance des constructions vendues par la remise des clés des biens vendus, après la réception provisoire et après paiement du solde du prix de vente des constructions.

3/ L'acquéreur est subrogé aux droits et obligations des sociétés venderesses relativement aux biens vendus, plus particulièrement, en ce qui concerne l'acte de base reçu par le notaire VANDYCK prénommé, à l'intervention du Notaire Gérald SNYERS d'ATTENHOVEN, à Bruxelles, le huit juillet mil neuf cent nonante-quatre, transcrit au troisième bureau des hypothèques à Bruxelles, le dix-neuf août suivant, volume 11551, numéro 1 et l'acte modificatif et complémentaire de l'acte de base initial, reçu par le notaire Gérald SNYERS d'ATTENHOVEN, soussigné, le sept mars mil neuf cent nonante-six, transcrit au troisième bureau des hypothèques à Bruxelles, le vingt-sept mars suivant, volume 11.966 numéro 1.

L'acquéreur déclare se soumettre irrévocablement aux clauses et conditions de cet acte de base, et de l'acte modificatif et complémentaire dudit acte de base initial, dont il reconnaît avoir pris connaissance par la lecture qu'il en a faite. Il devra s'y conformer en tous points et en imposer le respect et l'exécution à ses héritiers, successeurs, ayants-droit, locataires ou occupants à tout titre.

Tous actes translatifs ou déclaratifs de propriété, de jouissance ou autres, y compris les baux, devront contenir la mention expresse que le nouvel intéressé a une connaissance parfaite de l'acte de base et de l'acte modificatif et complémentaire susmentionnés et qu'il s'engage à s'y conformer en tous points, ainsi qu'aux décisions régulièrement prises ou à prendre par les organes de la copropriété.

L'acquéreur, par le seul fait de la signature du présent acte de vente, est obligé solidairement et indivisiblement, avec tous ses ayants-droit, au respect des clauses et conditions contenues dans le cahier des clauses et conditions générales, dont un exemplaire demeurera ci-annexé.

3 bis/ Par décision de l'assemblée générale des copropriétaires du complexe immobilier "Les Nymphéas", il a été décidé de désigner en qualité de syndic de la copropriété la société privée à responsabilité limitée "SODEXIMMO", à 1050 Bruxelles, avenue Ernestine, 2/16, représentée par son gérant Monsieur Philippe

Pratique / Rôle

Ansieux.

Eu égard aux dispositions de l'article 577-11° du Code Civil, le notaire Gérald Snyers d'Attenhoven, soussigné, a demandé par lettre recommandée en date du sept mai mil neuf cent nonante-six, au syndic de l'immeuble, la société privée à responsabilité limitée "SODEXIMMO" de lui fournir les renseignements suivants concernant le bien, savoir :

- l'état précis des différentes dettes de la copropriété à ce jour visées par ledit article, surtout celles qui deviendront exigibles après le transfert de propriété ; en indiquant clairement si telle dette est certaine ou pas, exigible ou pas, de telle sorte que les parties puissent avoir une situation et une information la plus claire possible.

- la quote-part relative au bien dans le fonds de roulement et/ou le fonds de réserve.

Le syndic a par courrier daté du dix-huit juin mil neuf cent nonante-six, communiqué les renseignements demandés. Copie de ladite lettre a été remise à l'acquéreur qui le reconnaît.

Les charges communes ordinaires et/ou périodiques de fonctionnement seront supportées par l'acquéreur à compter de son entrée en jouissance. Il n'existe à ce jour aucune charge commune extraordinaire de copropriété ;

Le vendeur déclare qu'il n'y a pas d'instance en justice pendante devant les cours et tribunaux concernant l'Association des copropriétaires de l'immeuble.

Le vendeur déclare que le bien vendu est assuré contre l'incendie et les périls connexes en vertu d'une police collective à tout l'immeuble. L'acquéreur s'engage à en reprendre les obligations du vendeur à compter du transfert de propriété.

Il n'existe pas encore de fonds de réserve dans l'immeuble.

La quote-part du vendeur dans le fonds de roulement lui reste acquise, après déduction des frais restant lui incomber ; il fera son affaire personnelle de la récupération auprès du syndic de la copropriété, de la partie de sa quote-part dans le fonds de roulement, sans recours généralement quelconque envers l'acquéreur.

4/ Les biens sont vendus dans leur état d'achèvement complet, tel qu'il est prévu à l'acte de base susmentionné et ses annexes, ainsi qu'au cahier des charges, avec toutes les servitudes actives et passives, apparentes et occultes, continues et discontinues, qui peuvent les avantager ou les grever, sauf à l'acquéreur à faire valoir les unes à son profit et à se défendre des autres, à ses frais, risques et périls et sans intervention des sociétés venderesses, ni recours contre elles.

5/ Les articles 1792 et 2270 du Code Civil sont applicables à la seule société "IPEO", venderesse des constructions selon les modalités prévues à l'article 6 de la loi du neuf juillet mil neuf cent septante et un, modifiée par la loi du trois mai mil neuf cent nonante-trois.

Le transfert des risques visés par les articles 1788 et 1789, du Code Civil, s'opérera lors de la réception provisoire des parties privatives.

5bis/ Les travaux de construction de la résidence "Les Nymphéas" ont commencé le vingt juin mil neuf cent nonante-quatre en ce qui concerne la phase I et le trente et un août mil neuf cent nonante-cinq, en ce qui concerne la phase II.

Les biens vendus aux termes du présent acte seront livrés au plus tard le vingt octobre mil neuf cent nonante-six.

Ce délai pourra être prolongé dans les cas prévus à l'article 5 du cahier des clauses et conditions générales dont question ci-avant.

En cas de retard non justifié dans le délai de livraison, l'acquéreur aura droit, à titre d'indemnité, à des dommages et intérêts qui correspondent au loyer normal des locaux privatifs.

6/ L'acquéreur devra se conformer, en matière de police(s) d'assurance collective, aux règles de l'acte de base et de l'acte modificatif et complémentaire de l'acte de base initial.

7/ L'acquéreur devra continuer, à la décharge du vendeur, toutes concessions d'eau, de gaz et d'électricité pouvant exister et en payer les redevances à partir des prochaines échéances.

Les compteurs, conduites d'eau et autres appareils quelconques qui se trouveraient dans le bien vendu et qui appartiendraient à une administration publique ou privée quelconque ou à des tiers, ne font pas partie de la vente.

8/ Tous les frais, droits et honoraires afférents au transfert de propriété des constructions sont à charge de l'acquéreur.

ORDONNANCES DE LA REGION BRUXELLES-CAPITALE :

1. Ordonnance du vingt-neuf août mil neuf cent nonante-et-un.

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, le notaire soussigné a demandé à la Commune d'Evere par lettre en date du vingt-et-un mars mil neuf cent nonante-six de délivrer les renseignements urbanistiques s'appliquant aux biens ci-dessus.

La Commune d'Evere a par lettre du vingt-cinq mars mil neuf cent nonante-six donné les informations suivantes :

"POUR LE TERRITOIRE OU SE SITUE LE BIEN :

**** en ce qui concerne la destination :***

Périmètre de protection du logement (PRD - Arrêté du gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 03.03.1995)

Zone d'habitation (Plan de secteur de l'Agglomération de Bruxelles du 28.11.1979)

Zone de construction d'habitation semi-ouverts (APAS 700 -A.E. 05.07.1990)

Zone de recul

Cours et jardins

copie de ces prescriptions est jointe en annexe.

**** en ce qui concerne les conditions auxquelles un projet de construction serait soumis :/***

**** 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."

Pour le surplus les parties dispensent le notaire d'en faire ici plus ample mention, pour avoir reçu copie de ladite lettre et de ses annexes.

Le vendeur 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 I de l'Ordonnance, autres que ceux prévus par le permis d'urbanisme, dont question ci-dessous.

Par conséquent, aucun des autres 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.

Le vendeur déclare que le bien objet des présentes a fait l'objet :

2.1. le permis d'urbanisme concernant la Résidence "LES NYMPHEAS" a été délivré par le Collège des Bourgmestre et Echevins de la Commune d'Evere, le vingt juin mil neuf cent nonante-quatre, en ce qui concerne la phase I, et ;

2.2. le treize mars mil neuf cent nonante-cinq, en ce qui concerne la phase II, sous le numéro GP/3U/10031/108/867

C. D'après le Rôle

3. l'ensemble de l'immeuble a fait l'objet d'un permis d'environnement (Classe 1B) délivré par la Région de Bruxelles-Capitale - Institut Bruxellois pour la Gestion de l'Environnement, en date du vingt-neuf mars mil neuf cent nonante-cinq, sous le numéro 94/0262 autorisant la construction de septante-quatre emplacements de parkings maximum, d'un transformateur statique d'une puissance nominale de 630 kVA, et d'extracteurs d'air, ventilateurs d'un débit de vingt mille mètres cubes/heure (20.000m³/h) dont six mille cinq cents mètres cubes/heure (6.500m³/h pour les garages parkings).

Les deux parties déclarent que la destination actuelle du bien est à usage d'habitation.

2. Ordonnance du quinze juillet mil neuf cent nonante-trois

Le Notaire soussigné attire l'attention de l'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, les venderesses déclarent que les biens vendus ne font pas l'objet d'une location meublée et ne sont donc pas visés par l'Ordonnance précitée.

PRIX.

Après avoir entendu lecture de l'article 203, premier alinéa, du code des droits d'enregistrement, les parties déclarent que les ventes ont été consenties et acceptées pour et moyennant les prix fermes et définitifs suivants :

- pour les quotités indivises dans le terrain : **QUATRE CENT QUARANTE-HUIT MILLE HUIT CENTS FRANCS.**

- pour les quotités indivises dans les constructions : **TROIS MILLIONS CINQ CENT QUATRE-VINGT-UN MILLE DEUX CENTS FRANCS.**

QUITTANCE - ECHELLE DE PAIEMENTS

A. La venderesse des quotités de terrain déclare et reconnaît avoir reçu de l'acquéreur le prix de vente du terrain, soit **QUATRE CENT QUARANTE-HUIT MILLE HUIT CENTS FRANCS**, présentement en chèque.

DONT QUITTANCE, sous réserve d'encaissement.

B. La venderesse des constructions déclare et reconnaît avoir reçu de l'acquéreur le prix de vente des constructions des biens, savoir :

- antérieurement aux présentes une somme de : **DEUX CENT UN MILLE CINQ CENTS FRANCS**, à titre d'acompte.

Dont quittance entière et définitive faisant double emploi avec toute quittance donnée antérieurement aux présentes pour le même objet.

- présentement : une somme de trois millions deux cent mille six cent quarante francs.

Dont quittance, sous réserve d'encaissement.

Quant au solde, il est stipulé payable suivant l'échelle de paiement convenue.

DISPENSE D'INSCRIPTION D'OFFICE.

Le Conservateur des Hypothèques est expressément dispensé de prendre inscription d'office pour quelque cause que ce soit.

FRAIS.

Tous les frais, droits et honoraires des présentes, ainsi que la taxe sur la valeur ajoutée, sur la partie du prix qui ne subit pas la perception du droit d'enregistrement, sont à charge de l'acquéreur.

DECLARATIONS PRO FISCO

A.) Les parties déclarent que seule la vente des quotités dans le terrain subira le droit proportionnel prévu par l'article 44 du Code des Droits d'Enregistrement.

A cet égard, elles reconnaissent que le notaire Snyers d'Attenhoven, soussigné, leur a donné lecture de l'article 203 dudit Code relatif à la répression des dissimulations dans les prix de vente, et déclarent conformément à l'article 159, 8° dudit Code, que la valeur vénale des quotités vendues dans le terrain, compte tenu de son état avant le commencement des travaux, est de **quatre cent quarante-huit mille huit cents francs**.

B.) L'acquisition des constructions étant soumise à la taxe sur la valeur ajoutée, le vendeur déclare :

1. - qu'il est tenu de déposer les déclarations périodiques pour la perception de la taxe sur la valeur ajoutée au Bureau de Contrôle de Bruxelles 7 sous le numéro 400.504.288.

2. - que l'immeuble n'a pas encore donné lieu à un enrôlement au précompte immobilier.

Pour la perception de la taxe sur la valeur ajoutée, les parties déclarent estimer la valeur vénale des constructions à la somme de **trois millions cinq cent quatre-vingt-un mille deux cents francs**.

C.) Les parties reconnaissent que le notaire Snyers d'Attenhoven, soussigné, leur a donné lecture des articles 62 paragraphe 2 et 73 du code sur la taxe sur la valeur ajoutée.

A ce sujet, la société IPEO venderesse des constructions, déclare avoir la qualité d'assujetti au sens de l'article 62 paragraphe 2 dudit code et de l'arrêté ministériel numéro 13 du dix-sept octobre mil neuf cent quatre-vingt, ainsi qu'il résulte des déclarations ci-dessus.

La société "LOTINVEST" déclare être assujettie à la taxe sur la valeur ajoutée, sous le numéro 451.565.088.

D.) L'acquéreur demande l'application du taux réduit à douze pour cent de la taxe sur la valeur ajoutée, en exécution de l'Arrêté Royal du premier décembre mil neuf cent nonante-cinq modifiant l'Arrêté Royal numéro 20 du vingt juillet mil neuf cent septante, déclaration reçue le douze juin mil neuf cent nonante-six et inscrite à l'inventaire 123/2 sous le numéro 540/45/96 par le Contrôleur en Chef ai (signé) C. Vanden Broeck.

RESTITUTION DES DROITS D'ENREGISTREMENT

L'acquéreur déclare ne pas pouvoir solliciter l'obtention d'une restitution éventuelle des droits d'enregistrement, conformément aux articles 53 et suivants du Code des droits d'Enregistrement.

CERTIFICAT D'ETAT - CIVIL

Au vu des pièces officielles prévues par la loi, le Notaire prénommé certifie et atteste l'exactitude des nom, prénoms, lieu et date de naissance de l'acquéreur, tels qu'indiqués en tête des présentes.

ELECTION DE DOMICILE.

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile: les sociétés venderesses en leur siège et l'acquéreur en sa demeure susindiqués.

DONT ACTE.

Fait et passé à Bruxelles, en l'étude.

Lecture faite, les parties, présentes ou représentées ainsi qu'il est dit, ont signé avec nous, Notaires, la minute du présent acte restant à Maître Gérald Snyers d'Attenhoven.

(suisent les signatures)

Enregistré six rôles deux renvois au 1er bureau de l'Enregistrement de Schaerbeek le 27 juin 1996. Vol. 04 fol. 67 case 08. Reçu : cinquante-six mille cent francs. Le Receveur (signé) Paula De Waerhert. SUIT L'ANNEXE.

..... *Maître* / Rôle

atelier d'architecture s.a.

m. lantin
r. schoreels
j.m. clinquart
d. minden

Bruxelles, le 07.06.1996

A l'attention de Maître Snijers
d'attenhoven



Registratie Nr	96/617
Ingekomen dd	10-06-1996
Project naam	
Soort klassement	
Voor aktie	70
Voor informatie	
Billagen	

Maître,

Concerne : Résidence "Les Nymphéas"

- Appartement n°...410..../Cave n°....7...../Garage n°....62.....

Madame Van Dooren

Par la présente nous attestons que la valeur des travaux effectués à ce jour est de ...95.....% du montant total des travaux.

Veuillez agréer, Maître, nos sentiments distingués.

Pour les architectes

R. SCHOREELS

M. LANTIN
R. SCHOREELS
J.M. CLINQUART
D. MINDEN

place marguerite d'autriche 6

1080 bruxelles

tél. (02) 465 43 31 — fax (02) 468 25 24

r.c.b. 1511

t.v.a. be 439.885.496

banque 310-0924131-01

NOUVEAU
CODE POSTAL

1083

Enregistré UN rôle(s) 1 renvoi(s)
 au 1er bureau de l'Enregistrement de Schaerbeek
 le 27 juillet 1996
 vol. 025 fol. 12 case. 10
 Reçu Mr. E.P. S. P. P. (1000 F)

Le Conservateur



Paula De Waerhout

POUR EXPÉDITION CONFORME



✓

Dépot n° 6223

Transcrit à Bruxelles 3^e bureau

Timbre	1170
Solde	3822
Total	4992

le 2 juillet 73 cent cent nonante-six

vol. 12036, n° 1

Reçu Quatre mille neuf cent nonante-deux francs

Réf. 76 Le Conservateur des Hypothèques

JUWET

Sép. 1996 et dernier rôle

Salaire N° 7549

M e Snyers d'Attenhoven

Conservation des Hypothèques de Bruxelles (3^e Bureau)

Rue de la Régence, 54 — 1000 Bruxelles

Le soussigné. Conservateur des hypothèques à Bruxelles, sur la
réquisition de M^e Shyers d'Attenhoven notaire à
Bruxelles

certifie, qu'à l'exception des formalités relevées ci-après avec les mentions dont elles sont émargées, il n'existe à la date de ce jour inclusivement, dans les registres de son bureau :

I. Aucune inscription d'hypothèque légale encore subsistante, ni aucune autre inscription prise depuis le 1er janvier 1978 / trente ans /

II. Aucune transcription depuis trente ans

1° d'actes et de jugements translatifs ou déclaratifs de droits réels immobiliers, les acquisitions non comprises ; 2° d'actes de renonciation à ces droits ; 3° de baux ; 4° de citations ou d'exploits visés à l'article 69 de la loi du 29 mars 1962 en matière d'urbanisme :

III. Aucune transcription depuis la même date et encore subsistante d'exploits de commandement ou de saisie.

Le tout en tant seulement que ces formalités concernent les personnes et les biens désignés dans l'annexe du certificat : 1 feuillet .

DEMANDE DE CERTIFICAT

ANSWER BY ATTORNEY

Le soussigné, 3^{me} Bureau de Bruxelles, demande un certificat hypothécaire, comprenant avec les mentions marginales

三三三

101 A, Avenue Louise
1050 BRUXELLES

111 1226

6401

mentionne du chef d'une personne les accouplements ou est formellement reçus. Les certificats des traitements à l'arrêt de la Cour d'appel du 1^{er} juillet 1866, *ibid.*, n° 1010.

merche
natale

Tora

91 du compte
différence à rappeler

Transcriptions
Vol. 12036 n° 1 du 2 juillet 1996
Acte passé devant les notaires Snyers d'Attenhoven
à Bxl et Verelst à Grimbergen, le 26 juin 1996,
contenant vente par les n°s 1 et 2 au n° 3 des
biens.

Vol. 11966 n° 1 du 27 mars 1996
Acte passé devant le notaire Snyers d'Attenhoven
à Bxl, le 7 mars 1996, contenant :
- modification des statuts et de l'acte de base
transcrits vol. 11551 n° 1.
- acte de base avec règlement de copropriété con-
cernant l'immeuble du préambule.

Bruxelles, le deux juillet 1900 nonante-six

let 1900 nonante-six
A. JUWET

H. LIBOTON
Inspecteur a.i.

Comm. et al. 1996	Transcrip. tion	111 ion
----------------------------	--------------------	------------

8610.

SNYERS D'ATTENHOVEN

MORIAINE

Avenue Louise

1050

BRUXELLES

SNYERS D'ATTENHOVEN

MORIAINE

Avenue Louise

1050

BRUXELLES

DEMANDE DE CERTIFICAT

Salaires n°

1549

Le soussigné 3ème Bureau de Bruxelles.

demande un certificat hypothécaire, comprenant avec les mentions marquées:

1. Un état analytique des inscriptions non prévenues ni radées;
2. L'indication des actes et jugements transcrits ou déclaratifs de droits établis - les acquisitions non compilées - ainsi que les hauts transcrits depuis trente ans;
3. La désignation des exploits de commandement et de saisie existant valablement.

Le tout à charge des personnes et concernant les biens ci-après désignés.

DESIGNATION DES IMMEUBLES

COMMUNE EVERE (2ème division).

Dans un im. à appart. muje. IES NYMPIEAS, av. Henri Dumant et av. des Anciens Combattants, cad. ou ayant été sec. D pte du n° 120/E de 14 a. 79 ca. ; sec. C pte du n° 19/L/2 et sec. D pte n° 121/W, 121/B/2 et 121/C/2 pour 20 a. 19 ca. 79 dme. et sec. D n° 121/D/2 pour 202 m² : Dans Phase II : appart. type 10 au 4ème étage n° 410 avec en sous sol cave n° C.7 et 91/10.000èmes. garage n° 62 au sous sol avec 19/10.000èmes.

Transcription du titre: vol.

n°

ordre	Nom (selon les inscriptions du titré civil)	Prénom	Lieu où date de naissance mentionnée	Domicile	Hypothèque ancien		Hypothèque nouveau		Inscription	Transcription
					Vol.	N°	Vol.	N°		
1.	S.A. COMPAGNIE IMMOBILIÈRE DE LOTISSEMENTS en abrégé LOTINVEST		MOLLENBEEK ST. JÉAN							
2.	S.A. SOCIETE DE DEVELOPPEMENT DE PROJETS IPEO MAATSCHAPPIJ VOOR PROJEKTONTWIKKELING IPEO		BRUXELLES II							
3.	VAN DOOREN Margareta Joanna Maria	Pens.	WOLUWE ST. LAMBERT	cert. 754/19/26. Annex HSC. / Hypoth. II - Bruxelles - Brussel	754/19/26. Annex Bijlage Dati. /					

O 11
88



*Etude
de
M^e G. Snyers d'Attenhoven
Notaire
à Bruxelles*

26 juillet 1986

VENTE

P.I.A.P. J. D. COTINVEST
S.N. IPFO

A: Nademo Van Dooren

16.289