

5751/RVD/AVDS

L'AN MIL NEUF CENT NONANTE-HUIT

Le trente juin

Devant Nous, Maître Robert VAN DYCK, Notaire de résidence  
à Etterbeek.

ONT COMPARU :

I. La société anonyme "IBC IMMOBILIER" en néerlandais "IBC VASTGOED", ayant son siège à 1020 Bruxelles, avenue des Pagodes, 1, inscrite au Registre du Commerce de Bruxelles sous le numéro 330.038 et à la Taxe sur la Valeur Ajoutée sous le numérop 400.504.288.

Constituée sous la dénomination "Société de Développement de Projets IPEO", en néerlandais "Maatschappij voor Projektontwikkeling IPEO", en abrégé "IPEO" aux termes d'un acte reçu par le Notaire Albert RAUCQ, à Bruxelles, à l'intervention du Notaire Rudy PAUWELS, à Deinze, le dix-huit octobre mil neuf cent soixante-cinq, publié aux annexes du Moniteur Belge du six novembre suivant, sous le numéro 32.281 ;

Les statuts ont été modifiés à plusieurs reprises et pour la dernière fois, par acte reçu par le Notaire Jean-Philippe LAGAE à Bruxelles, le douze février mil neuf cent nonante-huit, lequel acte a adopté la dénomination actuelle, publié par extrait aux annexes du Moniteur Belge du dix mars suivant, sous le numéro 980310-367.

Ci-après dénommée "LE VENDEUR OU LA SOCIETE VENDERESSE".

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, acte reçu par le Notaire VAN DYCK, à Etterbeek, le vingt-six juin mil neuf cent nonante-deux, dont une expédition a été annexée à l'acte de vente reçu par le susdit Notaire VAN DYCK et le Notaire Michel HERINCKX, à Bruxelles, le sept juillet mil neuf cent nonante-deux, et transcrit au troisième bureau des hypothèques à Bruxelles, le dix-sept juillet suivant, volume 10.999, numéro 16.



feuille  
[Signature]

II. Monsieur Jacques Jean-Marie Louis DAXHELET, employé technique, né à Huy le vingt-deux mars mil neuf cent trente-six et son épouse

Madame Huguette *Elie Anne* \_\_\_\_\_  
RESBOUX, sans profession, née à Moha le dix-huit août mil neuf cent trente-neuf, demeurant ensemble à Evere, avenue des Anciens Combattants, 93.  
Epoux mariés sous le régime légal de la communauté des biens à défaut d'avoir fait précéder leur union de conventions matrimoniales; régime non modifié à ce jour ainsi qu'ils le déclarent.  
Ci-après dénommés "L'ACQUEREUR".

Les comparants ont requis le Notaire soussigné d'acter authentiquement la convention suivante directement intervenue entre eux:

La société venderesse, par l'organe de son représentant, déclare vendre, sous les garanties ordinaires de fait et de droit et pour franc, quitte et libre de toutes inscriptions ou transcriptions privilégiées ou hypothécaires généralement quelconques à l'acquéreur, ici présent et acceptant, le bien immobilier ci-après décrit:

COMMUNE D'EVERE.

Un garage situé dans une galerie de garages faisant partie de la "RESIDENCE NEWTON", construite sur un terrain donnant à l'avenue des Anciens Combattants, numéros 95-97, formé par :

- Lot 1 : un terrain cadastré, section D, numéros 89/H/2, 82/i/2, 82/K/2, 82/C/2, 82/F/2, 132/L, 130/b, 129/l et partie des numéros 132/m, 129/p, 128/b et 83/h, d'une superficie de nonante-trois ares douze centiares.
- Lot 3 : un terrain cadastré, section D, partie du numéro 83/K, d'une superficie de quatre ares quatre-vingt-cinq centiares.

L'ensemble cadastré selon titre section D, numéros 83/5 et 128/b, pour nonante-sept ares nonante-sept centiares.

LE GARAGE portant le numéro "G.10" situé au premier sous-sol et comprenant:

- a) En propriété privative et exclusive :
- Le garage proprement dit, avec sa porte.

b) En copropriété et indivision forcée :  
 Les quatre virgule soixante-cinq dixmillièmes  
 (4,65/10.000èmes) dans les parties communes, dont le  
 terrain, et le même nombre de trois cent treizièmes dans  
 les parties communes spéciales de ladite galerie.  
 Tel que ce bien est décrit à l'acte de base et à l'acte de  
 base modificatif dont question ci-après.

#### ORIGINE DE PROPRIETE.

La société anonyme "IBC IMMOBILIER" est propriétaire des  
 biens comme suit :

- a) Les constructions : pour les avoir fait ériger à ses  
 frais;
- b) Les quotités relatives à ce garage : pour les avoir  
 acquises, avec d'autres, de la société anonyme en faillite  
 "IBOC", à Bruxelles, représentée par Maître Albert  
 VANDERLEENEN, Avocat, à Bruxelles, son curateur à ce  
 autorisé, aux termes d'un acte reçu, le treize septembre  
 mil neuf cent nonante-et-un, par les Notaires Henri VAN  
 SOEST et Robert VAN DYCK, résidant respectivement à Saint-  
 Gilles-Bruxelles et à Etterbeek; acte transcrit au  
 troisième bureau des hypothèques à Bruxelles, le quatorze  
 novembre suivant, volume 10.817, numéro 15.

La société anonyme en faillite "IBOC" était devenue  
 propriétaire des terrains prédécrits pour les avoir acquis,  
 sous plus grande contenance, de la société anonyme "ESPACE,  
 CLARTE, BATIR", aux termes d'un acte reçu par les Notaires  
 Jacques DELCROIX et André INGEVELD, ayant résidé  
 respectivement à Etterbeek et à Ixelles, en date du trente  
 novembre mil neuf cent septante-sept, acte transcrit au  
 troisième bureau des hypothèques à Bruxelles, le seize  
 décembre suivant, volume 6250, numéro 4.

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.

#### PROPRIETE - JOUISSANCE - IMPOTS.

L'acquéreur aura la propriété du bien vendu à compter de ce  
 jour.

Il en aura la jouissance, par la libre disposition, à  
 partir de ce jour également, à charge d'en payer et  
 supporter, à partir de la même date, tous impôts et taxes



*me feillet*  
*M*  
*A*  
*P*

généralement quelconques, le grevant ou pouvant le grever, ainsi que les frais communs dans les proportions indiquées à l'acte de base. En ce qui concerne ceux-ci, l'acquéreur les supportera proportionnellement à la durée de sa jouissance par rapport à l'exercice de gérance en cours.

#### COPROPRIETE

Conformément à l'article 577-11 paragraphe 1 du Code Civil, le Notaire soussigné a demandé au syndic, par pli recommandé daté du vingt-deux juin mil neuf cent nonante-huit, notamment l'état des dépenses, frais et dettes qui y sont mentionnés.

Les parties reconnaissent avoir été averties par le Notaire que le syndic a répondu à cette lettre le trente juin suivant.

Les parties reconnaissent en avoir reçu une copie et dispense le Notaire instrumentant de la reproduire aux présentes.

1. Le vendeur supportera:

-1° toutes les dépenses, frais liés à l'acquisition des parties communes et dettes certaines dues par l'association des copropriétaires à la suite de litiges à la double condition:

-- qu'ils soient décidés par l'assemblée générale ou nés avant la date certaine de la cession.

-- que le paiement soit devenu exigible avant cette date. Un paiement est réputé exigible à compter du jour ouvrable qui suit la date d'envoi de la demande de paiement par le syndic.

- 2° toutes les charges ordinaires jusqu'à la date de l'entrée en jouissance du bien par l'acquéreur.

- 3° les appels de fonds destinés au fonds de réserve si la double condition reprise au point 1° ci-avant est remplie.

2. L'acquéreur supportera les charges ordinaires à compter du jour où il aura la jouissance du bien. Le décompte sera établi par les soins du syndic.

3. La quote-part du vendeur dans le fonds de réserve demeure la propriété de l'association des copropriétaires. Cette quote-part sera remboursée par l'acquéreur au vendeur, tandis que la quote-part du vendeur dans le fond

de roulement lui reste acquise.

4. Les créances nées après la date certaine de la cession, suite à une procédure entamée avant cette date, appartiennent à l'association des copropriétaires, sans que l'acquéreur ne soit tenu au paiement d'une indemnité au vendeur.

#### CONDITIONS GENERALES.

##### 1) Servitudes.

Le bien prédécrit est vendu avec tous droits et avantages y attachés, avec toutes les servitudes actives et passives, apparentes et occultes, continues et discontinues dont il pourrait être avantagé ou grevé, quitte à l'acquéreur à faire valoir les unes à son profit et à se défendre des autres, mais le tout à ses frais, risques et périls et sans recours contre le vendeur, sans cependant que la présente clause puisse donner à qui que ce soit plus de droits qu'il n'en aurait en vertu de titres réguliers, transcrits et non prescrits et en vertu de la loi.

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance il n'existe aucune servitude, autre que celles pouvant résulter du présent titre, des titres antérieurs dont question ci-avant et des actes de base dont question ci-après et qu'il n'en a conférée aucune.

##### 2) Contenance.

Le bien est en outre vendu sans garantie de la contenance susindiquée dont le plus ou le moins avec la contenance réelle fera profit ou perte pour l'acquéreur, la différence excédât-elle même un/vingtième.

##### 3) Etat du bien.

Le vendeur déclare délivrer le bien dans l'état où il se trouvait au jour où s'est formée la convention de vente, c'est-à-dire complètement terminé.

L'acquéreur déclare connaître et accepter cet état.

##### 4) Assurance

L'acquéreur devra continuer, en ce qui concerne le bien vendu, tous contrats d'assurance collectifs contre les risques d'incendie et autres risques, pouvant exister relativement à cet immeuble et en payer les primes à partir de son entrée en jouissance.



14

7 4  
K

### 5) Eau, gaz, électricité

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.

### 6) Mitoyenneté

L'acquéreur devra s'entendre directement avec tous les propriétaires voisins au sujet du règlement de toutes mitoyennetés, sans intervention du vendeur ni recours contre lui.

### 7) Cadastre

Les renseignements cadastraux ne sont donnés qu'à titre indicatif.

## CONDITIONS SPECIALES :

### I. Acte de base

L'acquéreur sera subrogé dans tous les droits et obligations résultant, dans le chef du vendeur, des actes de base ~~prémentionnés~~. *reçus par le notaire jusqu'à \**

Ces actes de base, de même que les décisions prises par les organes compétents s'imposent à tous ceux qui possèdent ou posséderont sur l'immeuble un droit, de quelque nature que ce soit.

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 parfaite connaissance des actes de base susmentionnés et qu'il est subrogé dans tous les droits et obligations qui en résultent, ainsi que dans ceux qui résultent pour lui, des décisions prises par les organes compétents de la copropriété.

L'acquéreur se déclare en possession d'une copie de ces actes.

\* DELCROIX

selon à Etude  
de deux fois  
mil neuf cent  
septante-huit  
Horscoul ou  
troisième bureau  
des hypothèques  
à Bruxelles  
deux mille  
mille huit cent  
834 numéros  
et de l'acte de  
base modifié  
reçu par le  
Notaire Van der  
eynde et de  
Donat Gilles et  
Van Dyck sans  
de l'acte de  
mil neuf cent  
septante-huit  
transcrit au  
bureau de  
hypothèques.  
Renvoi approuvé

TR

77  
X

## II. Urbanisme

ORDONNANCE DE LA REGION BRUXELLES-CAPITALE  
du vingt-neuf août mil neuf cent nonante-et-un.

En application de l'article 174 de l'Ordonnance organique de la planification et de l'urbanisme de la Région de Bruxelles-Capitale, le Notaire instrumentant, a demandé par lettre recommandée du vingt-deux juin mil neuf cent nonante-huit, à la Commune d'Evere, de délivrer les renseignements urbanistiques qui s'appliquent au bien présentement vendu. *La Commune a répondu par fax de ce même jour, dont une copie demeure annexée.*  
 Dans sa réponse du *suivant*, la Commune a déclaré en ce qui concerne la destination du bien ce qui suit :

- ~~POUR LE TERRITOIRE OU SE SITUE LE BIEN :~~
- ~~" \* en ce qui concerne la destination :~~
- ~~" Zone d'habitation (Plan de secteur de l'Agglomération de Bruxelles du 28.11.1979).~~
- ~~" Périmètre de protection du logement (projet de PRD - Arrêté du gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 09.12.1993).~~
- ~~" Zone de construction de bâtiments existants "PPAS 710 - A.E. 12.7.90).~~
- ~~" 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 instrumentant 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 1 de l'Ordonnance, autres que ceux prévus par le permis d'urbanisme, dont question ci-dessous.



Par conséquent, aucun 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.

Les deux parties déclarent que la destination actuelle du bien est à usage de garage.

#### PRIX - QUITTANCE.

Les parties déclarent que la présente vente a été consentie et acceptée pour et moyennant le prix global de TROIS CENT QUATRE VINGT CINQ MILLE FRANCS (385.000 BEF).

Ce montant se subdivise comme suit :

- a) Pour les quotités indivises dans le terrain: vingt-cinq mille francs;
- b) Pour les constructions : trois cent soixante mille francs.

La société venderesse déclare et reconnaît avoir reçu de l'acquéreur de la façon suivante:

- Antérieurement à ce jour:

trente-huit mille cinq cents francs;

- Présentement:

trois cent quarante-six mille cinq cents francs.

DONT QUITTANCE, entière et définitive, faisant double emploi avec toutes autres, éventuellement délivrées avec le même objet, sous réserve d'encaissement pour les paiements effectués par chèque.

#### 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 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.1. Les parties déclarent que le Notaire soussigné 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.

2. Le Notaire soussigné donne lecture des articles 62, paragraphe 2 et 73 du Code de la Taxe sur la Valeur Ajoutée.

A notre question de savoir si la société venderesse est assujettie à la Taxe sur la Valeur Ajoutée, elle a répondu affirmativement, étant inscrite comme assujettie à ladite taxe sous le numéro 400.504.288.

B. Pour la perception des droits d'enregistrement et pour se conformer aux dispositions de l'article 159-8° du Code des Droits d'Enregistrement, les parties déclarent:

1) fixer la valeur vénale des quotités indivises du terrain, accessoires des biens vendus à vingt-cinq mille francs ( 25.000 BEF)

2) que la société "IBC IMMOBILIER"

- est assujettie ainsi que précisé à l'article 12 paragraphe 2, premier alinéa du Code de la TVA;

- est immatriculée à la taxe sur la valeur ajoutée sous le numéro BE 400.504.288. et qu'elle est tenue de déposer ses déclarations périodiques au cinquième bureau de Bruxelles, rue de Bréderode 9.

3) que le premier enrôlement au précompte immobilier du bien qui fait l'objet de l'acte ci-dessus n'a pas encore eu lieu.

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

D. Primes accordées par les Régions :

L'acquéreur déclare avoir été averti par le notaire instrumentant de l'existence de réglementations diverses intéressant les opérations immobilières (achat, constructions, rénovations, confort et caetera...) ; ces réglementations sont différentes, suivant les régions, et pour connaître quel est le pouvoir compétent, il faut se baser sur la situation du bien, objet de l'opération.

CERTIFICAT D'ETAT - CIVIL.

Au vu des pièces officielles prévues par la loi, le notaire soussigné 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: l'une en son siège et l'autre en sa demeure susindiqués.

# DONT ACTE.

Fait et passé à Etterbeek, en l'étude.

Lecture faite, les parties, présentes ou représentées ainsi qu'il est dit, ont signé avec nous, Notaire.

Approuvé la  
notaire de l'étude  
qui le présente  
Sous notaire

R

77  
MA

*[Handwritten signatures]*

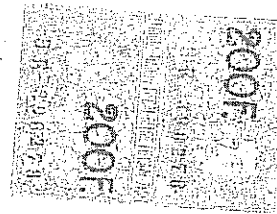
*[Handwritten signature]*

Enregistré vingt rôle(s) un renvoi(s)  
au Service Bureau de l'Enregistrement d'actes  
le 3 juillet 19 98  
vol. 5(7) fol. 90 page 14  
Reçu trois mille cent vingt-cinq francs (3.125.-)  
L'inspecteur principal

*[Large handwritten signature]*

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE  
COMMUNE D'EVERE

Evere.



Vos références : ~~XXXX~~ 5757  
Nos références : U/79-95  
A. LANNOO  
Tel : 247.62.63

R. Van Dyck  
Ma. ~~E. LEVY~~  
Notaire ~~Dr D. Anders~~ 96  
~~Boulevard d'Anvers 37~~  
1050 BRUXELLES

RENSEIGNEMENTS URBANISTIQUES

Madame, Monsieur,

22.66

En réponse à votre demande de renseignements urbanistiques en date du 26.4.1998, reçue le même jour par fax, concernant le bien sis avenue des Anciens Combattants 95, cadastré à Evere division 2, section D 128g, nous avons l'honneur de vous délivrer le présent document, dressé sous réserve des résultats de l'instruction approfondie à laquelle il serait procédé au cas où une demande de certificat d'urbanisme, de permis d'urbanisme ou de permis de lotir était introduite au sujet du bien considéré.

POUR LE TERRITOIRE OU SE SITUE LE BIEN :

\* en ce qui concerne la destination :

- selon le PRD - Arrêté du gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 03.03.1995 : périmètre de protection du logement;
- selon le Plan de secteur de l'Agglomération de Bruxelles du 28.11.1979: Zones d'habitation;
- selon le PPAS 710 'Quartier Astrid' A.E. 12.07.1990: Zone de bâtiments existants et zone de cours et jardins.

copie de ces prescriptions est jointe en annexe. (annexe)

\* en ce qui concerne les conditions auxquelles un projet de construction serait soumis : celles des prescriptions générales d'urbanisme et celles du PPAS;

\* 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 : nihil.

Les renseignements ci-dessus sont certifiés exacts à la date du 30/06/98

Pour le Collège des Bourgmestre et Echevins :  
Le Secrétaire communal,

L'Echevin de l'Urbanisme,

D. BORREMANNS.

J. CORTEN.

Annexes : 3  
Copie : AATL, service urbanisme

Square S. Neefkensken 10 - EVERE - Tél.: 247.62.62 - Fax 243.5.60

Exemplaire ..... un ..... (série) ..... un ..... (série)

sur demande par la Direction de l'Éducation

le ..... 3 juillet ..... 88

vol. .... 6 (3) ..... 80 ..... 15

Reçu ..... mille francs (1000,-) .....

(Inspecteur principal)

PHILIPPE ESTÈ