

Répertoire n°4294

Date: le 26-5-1994.

Vente.

Transcr. Bxl. 3

PhD

L'an mil neuf cent nonante-quatre.

Le vingt-six mai.

A Saint-Josse-ten-Noode, en l'étude.

3161412-12  
874-231  
Devant nous, Maître Pierre **VAN DEN EYNDE**, notaire, résidant à Saint-Josse-ten-Noode, et Maître Daniel **PAUPORTÉ**, notaire, résidant à Bruxelles,

A COMPARU :

La société anonyme **COPRIBEL**, ayant son siège social à Bruxelles, avenue Emile De Mot, numéro 19/1, inscrite au registre de commerce de Bruxelles sous le numéro 518.005, immatriculée à la taxe sur la valeur ajoutée sous le numéro 436.927.392.

Constituée sous la dénomination de "Georges Mignon Promotion" aux termes d'un acte reçu par le notaire Jean-Luc Indekeu de résidence à Bruxelles, le vingt-huit février mil neuf cent quatre-vingt-neuf, publié par extrait aux annexes du Moniteur belge du trente et un mars suivant sous le numéro 890331-24, et dont les statuts ont été modifiés à diverses reprises et pour la dernière fois, dont notamment la dénomination en "COPRIBEL", suivant procès-verbal dressé par le notaire Pierre Van den Eynde, soussigné, le dix-huit novembre mil neuf cent nonante-deux, publié à l'Annexe au Moniteur belge du douze décembre suivant, sous le numéro 921212-19.

F290478  
9  
UR  
Ici représentée par Monsieur Noël **LAMBERT**, Chef de projets, demeurant à Waterloo, avenue Ange, 10, agissant en vertu d'une délégation de pouvoirs lui conférée dans le cadre de l'article 27 des statuts par l'administrateur-délégué de ladite société, Monsieur Jean-Paul **DUFLOT**, administrateur de sociétés, demeurant à 92170 Vanves (France), 72 rue Jean Bleuzen, reçue par le notaire Pierre Van den Eynde, soussigné, le vingt et un avril mil neuf cent nonante-quatre, et dont une expédition est restée annexée à l'expédition d'un acte reçu par le notaire Pierre Van den Eynde, soussigné, le vingt-cinq avril mil neuf cent nonante-quatre.

- ci-après dénommée " le vendeur ".

Laquelle comparante déclare par les présentes avoir vendu, cédé et transporté sous la garantie ordinaire de droit et pour franc, quitte et libre de toutes dettes et charges privilégiées ou hypothécaires généralement quelconques à:

Monsieur Joaquim **AGUADO ALONSO**, fonctionnaire, né à Madrid



994-274  
89.502.412.70

(Espagne), le vingt-sept mars mil neuf cent cinquante-huit, et son épouse, Madame Manuela BAUDIL BOMBIN, sans profession, née à Madrid (Espagne), le dix-neuf janvier mil neuf cent soixante-trois, domiciliés à Schaerbeek, rue Paul Devigne, 70/5.

Les époux AGUADO ALONSO-BAUDIL BOMBIN déclarent qu'ils se sont mariés sans avoir fait précéder leur union de conventions anténuptiales et qu'ils n'ont apporté aucune modification à leur régime.

- ci-après dénommés " l'acquéreur ".

- ici présents et déclarant accepter le bien immeuble suivant:

#### I.- DESCRIPTION DU BIEN COMMUNE D'EVERE

Dans un ensemble d'immeubles sur une parcelle de terrain située à l'angle de la rue de Genève et de l'avenue du Fléau d'Armes, cadastrée ou l'ayant été section C numéros 7/G, 12/L/4 partie et 12/M/4 partie, pour une contenance totale (Clos de la Ballade) de quatre-vingt-huit ares sept centiares:

Le lot huit étant un terrain d'une contenance de trois ares vingt-cinq centiares environ sur lequel est érigée une maison de type A comprenant:

##### a) en propriété privative et exclusive:

au rez-de-chaussée: hall d'entrée, water-closet, séjour, cuisine, escalier vers le premier étage avec débarras, garage avec coin buanderie.

au premier étage: hall de nuit, trois chambres, salle de bains, salle de douche, water-closet et escalier vers le deuxième étage;

au deuxième étage: combles.

ainsi que le terrain du lot huit.

##### b) en copropriété et indivision forcée:

trois cent quarante-trois/dixmillièmes (343/10.000es) indivis des parties communes générales du Clos de la Ballade.

Tel que ce bien est plus amplement décrit à l'acte de base (Clos de la Ballade) avec règlement de copropriété reçu par le notaire Pierre Van den Eynde, soussigné, le trois mars mil neuf cent nonante-trois, transcrit au troisième bureau des hypothèques de Bruxelles, le trois mai suivant, volume 11193 numéro 6.

#### II.- ORIGINE DE PROPRIETE

La société anonyme "COPRIBEL" est propriétaire des biens prédécrits, savoir, les constructions pour les avoir fait ériger à ses frais, et le terrain pour l'avoir acquis, savoir:

1) un terrain à bâtir sis à l'angle de la rue de Genève et de l'avenue du Fléau d'Armes, au lieu dit "Haren Heide Veld", cadastré section C, numéro 7/G, pour une superficie d'après mesurage de septante-neuf ares, septante-huit centiares, de la société "Génie & Bâtiments", à Jette, aux termes d'un acte de

994-272/  
89 502 418 64.

vente reçu par Maîtres Jean-Luc Indekeu, prénommé, et Yvan Delbecque, notaire à Woluwe-Saint-Lambert, en date du trois août mil neuf cent nonante, transcrit au troisième bureau des hypothèques de Bruxelles, le dix septembre suivant, volume 10.564, numéro 6.

2) Une bande de terrain, sise entre l'avenue du Fléau d'Armes et l'avenue du Destrier, contenant d'après titre une superficie mesurée de huit ares, vingt-neuf centiares, cadastrée section C, partie des numéros 12/L/4 et 12/M/4, pour l'avoir acquis de la société civile ayant emprunté la forme d'une coopérative "Le Home Familial Bruxellois", à Evere, aux termes d'un acte de vente reçu par les notaires Jean-Luc Indekeu, prénommé, et Pierre Limpens, à Schaerbeek, en date du trente avril mil neuf cent nonante et un, transcrit au troisième bureau des hypothèques à Bruxelles, le vingt et un mai mil neuf cent nonante et un, volume 10.717, numéro 5.

L'acquéreur devra se contenter de l'origine de propriété qui précède et ne pourra exiger de plus ample du vendeur, non plus que la délivrance d'aucun titre de propriété autre qu'une expédition des présentes.

#### PERMIS DE BATIR ET DE LOTIR

Lors de la séance du dix-neuf février mil neuf cent nonante, le promoteur a obtenu du Collège des Bourgmestre et Echevins de la Commune d'Evere, le permis de lotir et l'autorisation de bâtir le bien ci-après décrit.

Ces permis de lotir et de bâtir ont été modifiés lors des séances dudit Collège des vingt-neuf octobre mil neuf cent nonante et seize décembre mil neuf cent nonante et un.

Ces permis de lotir et de bâtir modificatifs ont été modifiés par le Collège des Bourgmestre et Echevins de la Commune d'Evere en date du seize décembre mil neuf cent nonante et un. Ce permis de lotir comporte notamment les charges imposées au lotisseur par ledit Collège et est demeuré annexé à l'acte de base dont question ci-après.

Une copie conforme des permis de lotir et de bâtir et une copie conforme des permis de lotir et de bâtir modificatifs, sont restées annexées à l'acte de base dont question ci-avant.

Ces permis ont été octroyés sur base des plans réalisés par les architectes, Messieurs Lantin, Schoreels, Clinquart, et l'architecte associé, Monsieur Minden, à Ganshoren, place Marguerite d'Autriche, 6, chargé de la mission d'architecture complète du projet.

Le terrain, à l'exclusion du terrain privatif, est placé conformément à la loi, sous le régime de la copropriété et de l'indivision forcée, par acte de base reçu par le notaire Pierre Van den Eynde, résidant à Saint-Josse-ten-Noode, le trois mars mil neuf cent nonante-trois.

F290479



Ledit acte de base contient également un règlement de copropriété, le cahier des charges, ainsi que différents documents imposés par la loi Breysse.

Un exemplaire de l'acte de base et le plan de détail du bien vendu ont été remis à l'acquéreur, qui le reconnaît.

#### CONDITIONS GENERALES

La présente vente a lieu aux charges, clauses et conditions suivantes:

1.- L'acquéreur prendra le bien prédécrit dans l'état et la situation où il se trouvera lorsqu'il aura été complètement parachevé et sous les garanties ordinaires de droit.

Le bien est également transmis avec toutes les servitudes actives et passives, dont il peut être grevé ou avantagé et sans garantie de la contenance du terrain susénoncée dont le plus ou le moins, fût-il supérieur au vingtième fera profit ou perte à l'acquéreur. Les indications cadastrales sont mentionnées au présent acte à titre de simple renseignement.

2.- L'acquéreur est propriétaire du lot vendu, des quotités dans la copropriété et des constructions érigées à compter de ce jour.

L'acquéreur n'aura toutefois la jouissance du bien prédécrit qu'après paiement intégral du prix de vente total, tant en principal qu'en supplément et accessoires.

Sous réserve de paiement par l'acquéreur des factures lui adressées et non valablement contestées, l'acquéreur sera propriétaire des constructions à ériger au fur et à mesure de la mise en oeuvre des matériaux et de leur incorporation au sol ou à l'immeuble en construction, le transfert des risques visés par les articles 1788 et 1789 du Code Civil ne s'opérant toutefois qu'à la réception provisoire des travaux aux parties privatives vendues.

3.- Le bien est libre d'occupation.

4.- L'acquéreur supportera les taxes, impôts, charges généralement quelconques en ce compris les charges communes périodiques à partir de son entrée en jouissance.

5.- L'acquéreur s'assurera contre le risque d'incendie à dater de la réception provisoire.

6.- La vente ne comprend pas les canalisations, appareils et compteurs qui appartiendraient à des régies, sociétés de distribution ou tout autre tiers, dont les frais d'installation jusqu'au garage sont cependant inclus dans le prix convenu. Les frais d'abonnement, d'installation et de raccordement privatifs pour le téléphone, et la télédistribution sont à charge de l'acquéreur en sus du prix convenu. Pour ces services, seuls les tubages adéquats (sans filerie) sont installés par le vendeur.

L'acquéreur devra continuer et/ou prendre en lieu et place du vendeur tous abonnements (redevances-garanties et consumma-

tions) et notamment aux eau, gaz , électricité, téléphone et télédistribution, et en payer les frais, consommations et redevances à partir de la réception provisoire des travaux. De même il acquittera, le cas échéant, les charges communes de la copropriété à concurrence de ses quotités, dès la réception provisoire.

#### ACTE DE BASE

1.- L'acquéreur devra se conformer à toutes et à chacune des conditions de l'acte de base susvanté contenant le statut immobilier et le règlement de copropriété dont il a connaissance pour en avoir reçu une copie et dont la teneur est considérée comme étant entièrement reproduite ici.

Il en sera tout spécialement ainsi:

A.- En ce qui concerne les conditions particulières et les servitudes insérées dans ledit acte au sujet desquelles l'acquéreur sera purement et simplement subrogé dans tous les droits et obligations du vendeur et sans recours contre lui.

B.- En ce qui concerne le règlement de copropriété.

2.- Tous actes translatifs ou déclaratifs de propriété ou de jouissance, devront contenir la mention expresse que le nouvel intéressé a une parfaite connaissance de ce règlement de copropriété et qu'il sera d'ailleurs subrogé de plein droit, par le seul fait d'être propriétaire, occupant ou titulaire d'un droit quelconque, d'une partie quelconque de l'immeuble, dans tous les droits et obligations qui peuvent en résulter ou en résulteront.

3.- Le vendeur reconnaît avoir reçu de l'acquéreur la somme de sept mille cinq cents francs à titre de provision pour charges. Dont quittance.

#### MANDAT

L'acquéreur donne par les présentes mandat au vendeur pour le représenter, le cas échéant, à tous actes modificatifs ou rectificatifs de l'acte de base précité, sans que ceux-ci ne puissent affecter les quotités indivises vendues.

Le vendeur pourra, aux effets ci-dessus, signer tous actes et pièces et, en général, faire le nécessaire, sans qu'il doive être justifié à l'égard du Conservateur des Hypothèques de l'accord de l'acquéreur.

#### URBANISME

##### ORDONNANCE ORGANIQUE DE LA PLANIFICATION ET DE L'URBANISME

En application de l'article 174 de l'Ordonnance le notaire soussigné a demandé le onze février mil neuf cent nonante-trois à la commune de Evere de délivrer les renseignements urbanistiques, qui s'appliquent au bien prédécrit.

Dans sa réponse en date du vingt-trois février suivant, 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 :

Zone de logement à variation de masse 1 (plan de secteur de l'Agglomération de Bruxelles du 28.11.1979)

Cours et jardins.

Zone de construction d'habitation semi-ouverte.

Zone de recul.

PPAS 700.

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.

\* autres renseignements :

Par la présente, nous vous signalons qu'il existe un plan de lotissement pour ce bien. Pour de plus amples renseignements, veuillez prendre contact avec Monsieur VANDENBERGH au 241.88.40 ext. 638.

Les renseignements ci-dessus sont certifiés exacts à la date du 22.02.1993."

Le vendeur déclare que le bien prédécrit n'a pas fait l'objet d'un permis d'urbanisme ou d'un certificat d'urbanisme laissant prévoir que pareil permis pourrait être obtenu et 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. Par conséquent, aucun des 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.

#### **DEBUT DES TRAVAUX - DELAI D'EXECUTION**

Les travaux de construction du Clos de la Ballade ont été entamés le vingt-quatre octobre mil neuf cent nonante, les parties privatives vendues et les parties communes assurant l'habitabilité normale de ces parties privatives, seront construites, de façon à mettre le bien prédécrit en état d'être reçu provisoirement le premier juin mil neuf cent nonante-quatre.

La suspension temporaire des travaux pour cause de force majeure (par exemple : les accidents, les grèves, etc.) ou de retard de l'acquéreur dans le paiement des factures entraîne de plein droit et sans indemnité la prorogation du délai d'exécution initialement prévu d'une période égale à la durée de la suspension, augmentée du laps de temps normalement nécessaire à la remise en route du chantier.

De même, si l'acquéreur commande des travaux supplémentai-

res en cours d'exécution de la convention, le vendeur se réserve le droit d'exiger une prorogation du délai initialement prévu. Cette prorogation fera l'objet d'un écrit distinct.

Lorsque, par ordre ou par le fait de l'acquéreur, l'exécution du marché est interrompue pour une période d'au moins quinze jours de calendrier, une avance sur la tranche en cours, à concurrence de la valeur des travaux exécutés, est due au vendeur.

Si cette interruption, de ce chef, est prolongée, le vendeur est fondé à introduire un compte d'indemnisation dont le montant est convenu de commun accord, mais il ne peut se prévaloir des discussions en cours à ce sujet pour ne pas reprendre l'exécution de la convention.

#### INDEMNITES POUR RETARD

En cas de retard d'exécution ou de livraison imputable au vendeur, celui-ci paiera à l'acquéreur une indemnité forfaitaire de un virgule zéro deux pour cent (0,02 %) du prix de vente du bien par jour calendrier de retard, montant comprenant le loyer normal que l'acquéreur pourrait escompter de la location du bien prédécrit et autres préjudices subis. Ce montant sera toutefois limité à cinq pour cent (5 %) de ce prix de vente.

Cette indemnité ne sera due, s'il échet, que pour la période postérieure à la mise en demeure par lettre recommandée que l'acquéreur aura adressée dans ce sens au vendeur.

L'invitation de procéder à la réception provisoire arrête la déduction des dommages et intérêts.

#### RECEPTIONS PROVISOIRES ET DEFINITIVES

Les réceptions provisoires et définitives des parties privatives auront lieu comme suit :

##### 1.- Réception provisoire des parties privatives :

Pour rendre la réception provisoire possible, les travaux privatifs dans le bien prédécrit vendu doivent dans leur ensemble être terminés, nonobstant des imperfections mineures réparables durant le délai de garantie, et le bien doit être en état d'être utilisé conformément à sa destination.

Le vendeur demande cette réception provisoire par écrit en invitant, par lettre recommandée à la poste, l'acquéreur d'y procéder dans un délai de quinze jours calendrier suivant la date d'envoi de cette demande. Les travaux sont présumés être en état de réception provisoire, jusqu'à preuve du contraire, à la date d'achèvement qu'a indiquée le constructeur dans la demande de réception.

La réception provisoire emporte l'agrément de l'acquéreur sur les travaux qui lui sont délivrés et exclut tout recours de sa part pour les vices apparents, à condition toutefois que l'état des ouvrages n'empire pas pendant le délai de garantie.

La date de la réception provisoire des parties privatives,

F290481

