

1340/1995  
Premier Rôle.

LS/

V E N T E

L'AN MIL NEUF CENT NONANTE-CINQ.

Le dix-huit octobre.

A Koekelberg (1080 Bruxelles), en l'Etude.

Devant Nous, Maître André PHILIPS, Notaire à Koekelberg (1080 Bruxelles) à l'intervention de Maître Monique EVWARD, Notaire de résidence à Genappe.

ONT COMPARU :

1. La Société Anonyme "IMMOBILIERE FEDERALE DE LA CONSTRUCTION", en abrégé "I.F.C.", ayant son siège social à Bruxelles, rue de l'Etuve, 12, immatriculée au Registre du Commerce de Bruxelles, sous le numéro 209.269.

Constituée aux termes d'un acte reçu par Maître Edmond Ingeveld, notaire ayant résidé à Ixelles, le vingt-neuf décembre mil neuf cent quarante-sept, dont les statuts ont été publiés à l'Annexe au Moniteur Belge du vingt-deux janvier mil neuf cent quarante-huit, sous le numéro 1254, et modifiés à diverses reprises et pour la dernière fois, suivant acte reçu par Maître Gérald Snyers d'Attenhoven, notaire de résidence à Bruxelles, le vingt janvier mil neuf cent nonante-trois, publié à l'annexe au Moniteur Belge du seize février mil neuf cent nonante-trois, sous le numéro 930216-26 et 27.

Ici représentée par Monsieur Michel VERMEYEN, juriste, demeurant à Wemmel, Korenbloemlaan, 1, agissant en vertu d'une procuration authentique reçue par Maître Snyers d'Attenhoven, notaire à Bruxelles, le trois septembre mil neuf cent nonante-trois, dont une expédition est restée annexée à l'acte de base modificatif reçu par Maître André Philips, notaire soussigné, le vingt-quatre janvier mil neuf cent nonante-cinq, transcrit au troisième bureau des hypothèques à Bruxelles, le quinze février suivant, volume 11.679, numéro 1.

2. La Société Anonyme "ALGEMENE BOUWONDERNEMING SCHEERLINCK-DE MESMAEKER", en abrégé "S.D.M.", ayant son siège social à Liedekerke, Populierenlaan, 38, inscrite au Registre du Commerce de Bruxelles, sous le numéro 558.615.

Constituée suivant acte reçu par le Notaire Yves De Ruyver, notaire à Liedekerke, le premier juin mil neuf cent nonante-deux, dont les statuts ont été publiés à l'annexe au Moniteur Belge du vingt-sept juin suivant, sous le numéro 920627-419.

J216425



Ici représentée conformément aux dispositions de l'article dix-huit des statuts par son administrateur-délégué : Madame Inès DE MESMAEKER, administrateur délégué, demeurant à Beersel, Boomgaardlaan, 5.

Nommée à cette fonction suivant décision du Conseil d'Administration de ladite société du premier juin mil neuf cent nonante-deux, qui a été publiée à l'annexe au Moniteur Belge en même temps que les statuts de la société.

Ci-après dénommées : " les vendeurs ".

- DE PREMIERE PART -

Et

Madame LAEREMANS Nicole Marie, fonctionnaire, née à Braine-le-Château, le vingt-trois août mil neuf cent soixante, épouse de Monsieur GERARD Christain Luc Ghislain, demeurant à Braine-le-Château, rue de Nivelles, 44.

Mariée avec son dit époux sous le régime de la séparation de biens pure et simple en vertu de son contrat de mariage reçu par le notaire Claude Van Elder, à Braine l'Alleud, le seize mai mil neuf cent quatre-vingt-huit, régime non modifié à ce jour, ainsi qu'elle le déclare.

Ci-après dénommée " les acquéreurs ".

- DE SECONDE PART -

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

VENTE.

Les comparantes de première part, représentées comme dit est, la Société Anonyme "Immobiliere Fédérale de la Construction", en abrégé "I.F.C.", en sa qualité de propriétaire du terrain et d'une moitié indivise des constructions et la société anonyme "Algemene Bouwonderneming Scheerlinck-De Mesmaeker NV", en abrégé "S.D.M.", en sa qualité de propriétaire de l'autre moitié des constructions, déclarent vendre, sous les garanties ordinaires de droit, pour quittes et libres de toutes dettes privilégiées ou hypothécaires généralement quelconques, à Madame Nicole Laeremans, ici présent et qui accepte, les biens immeubles ci-après décrits:

Deuxième Rôle.

COMMUNE D'EVERE

Dans un immeuble à appartements multiples dénommé "SIRIUS I" en construction sur deux parcelles de terrain étant 1) une parcelle de terrain située à front de l'avenue de la Quiétude, contenant en superficie suivant titre seize ares et suivant mesurage dix-sept ares septante-deux centiares vingt-huit dixmilliares, cadastrée suivant titre section C, numéro 19/E/2 pour une contenance de dix-sept ares septante-deux centiares et 2) Une parcelle de terrain formant le fond de la parcelle située à front de l'avenue Henry Dunant, cadastrée suivant titre section C, partie du numéro 19/D/2 et contenant suivant titre et mesurage, quatre-vingt-huit centiares vingt dixmilliares, l'ensemble actuellement cadastré section C, numéro 19/B/3 pour dix-huit ares soixante centiares:

L'appartement de type D dénommé "appartement D/3" étant le quatrième appartement à partir de la gauche du bâtiment SIRIUS I lorsqu'on le regarde depuis l'avenue de la Quiétude, situé au troisième étage, comprenant:

a) en propriété privative et exclusive :

- au troisième étage: salon-salle à manger avec coin cuisine, terrasse en façade avant, hall de nuit avec vestiaire, un réduit, une salle de bains, un water-closet et deux chambres en façade arrière.

## - au sous-sol: la cave numéro cinq (5).

b) en copropriété et indivision forcée :

- deux cent soixante-deux/dixmillièmes indivis dans les parties communes générales en ce compris le terrain.
- cinquante-cinq/millièmes indivis dans les parties communes spéciales "A".

L'emplacement de parking portant le numéro cinq (EP5), situé au sous-sol, comprenant:

a) en propriété privative et exclusive :

l'emplacement de parking proprement dit tel qu'il sera délimité au sol par des lignes de peinture ou autres moyens de marquage.

b) en copropriété et indivision forcée :

- vingt-et-un/dixmillièmes indivis dans les parties communes générales en ce compris le terrain.
- cinq/millièmes indivis dans les parties communes spéciales "A".
- un/trente-troisième dans les parties communes spéciales "G".

J216426



Tels et ainsi que ces parties privatives et communes se trouvent décrites à l'acte de base dressé par Maître André Philips, Notaire soussigné, le six octobre mil neuf cent nonante-quatre, transcrit au troisième bureau des hypothèques à Bruxelles, le vingt-quatre octobre suivant, volume 11.600, numéro 1, modifié par acte reçu par le notaire André Philips, soussigné, le vingt-quatre janvier mil neuf cent nonante-cinq, transcrit au troisième bureau des hypothèques à Bruxelles, le quinze février suivant, volume 11.679, numéro 1.

ORIGINE DE PROPRIETE.

Les biens prédicts appartiennent, savoir :

- les constructions, à concurrence d'une moitié indivise à la société anonyme "Immobilière Fédérale de la Construction", en abrégé "I.F.C.", précitée et à concurrence de l'autre moitié indivise en pleine propriété à la société anonyme "Algemene Bouwonderneming Scheerlinck-De Mesmaeker N.V." en abrégé "S.D.M." pour les avoir fait ériger et devoir les faire ériger à leurs frais dans le cadre de l'association momentanée dénommée "SDM - FIVB" qu'elles ont constituées entre elles aux termes d'une convention sous seing privé datée du treize janvier mil neuf cent nonante-deux;

- les parcelles de terrain, grevées de la renonciation au droit d' accession dont question ci-après, à la société anonyme "Immobilière Fédérale de la Construction" en abrégé "I. F.C." pour les avoir acquis de la société anonyme "Buildimo", ayant son siège social à Anderlecht, aux termes d'un acte de vente reçu par les notaires Gérald Snyers d'Attenhoven, à Bruxelles et Michel Cornelis, à Anderlecht, le vingt-deux juin mil neuf cent nonante-trois, transcrit au troisième bureau des hypothèques à Bruxelles, le premier juillet suivant, volume 11.246 numéro 14.

Aux termes d'un acte reçu le six octobre mil neuf cent nonante-quatre, par le Notaire André Philips, à Koekelberg, transcrit au troisième bureau des hypothèques à Bruxelles, le dix-huit octobre suivant, volume 11.593, numéro 2, la Société Anonyme "Immobilière Fédérale de la Construction, en abrégé "I.F.C." a renoncé purement et simplement pour une durée de douze ans à dater de la signature de l'acte en question au droit d' accession lui appartenant, sur une moitié indivise en pleine propriété des constructions, plantations et ouvrages qui seront établis sur la parcelle de terrain prédicta, au profit de la Société Anonyme "Algemene Bouwonderneming Scheerlinck-De Mesmaeker N.V." en abrégé "S.D.M.", et a autorisé, pour le compte de l'association momentanée "SDM-FIVB", la société anonyme "SDM", précitée, à ériger sur le terrain prédicta,

## Troisième Rôle.

l'immeuble dont font partie les biens, objet de la présente vente.

Le susdit terrain et l'immeuble ont été placés sous le régime de la copropriété et de l'indivision forcée, aux termes de l'acte de base susmentionné reçu par le Notaire André Philips, à Koekelberg, le six octobre mil neuf cent nonante-quatre, modifié par acte reçu par le notaire André Philips, soussigné, le vingt-quatre janvier mil neuf cent nonante-cinq.

Les acquéreurs doivent se contenter de l'origine de propriété qui précède et ne pourront exiger des vendeurs d'autres titres qu'une expédition des présentes.

PERMIS DE BATIR.

L'immeuble dont font partie les biens vendus a fait l'objet d'un permis d'urbanisme délivré par le Collège des Bourgmestre et Echevins de la Commune d'Evere, le dix-neuf septembre mil neuf cent nonante-quatre, avec les références 9980/120/20/21/22/22.

Une photocopie de ce permis d'urbanisme est restée annexée à l'acte de base susmentionné.

CONDITIONS GENERALES.

La présente vente est consentie et acceptée sous les clauses et conditions suivantes :

1. Les quotités de terrain sont vendues dans l'état où elles se trouvent, aux risques et périls des acquéreurs, les vendeurs n'étant tenus à aucune garantie pour défauts apparents ou cachés du sol ou du sous-sol et notamment à celle découlant des articles 1641 et suivants du Code civil. En conséquence, tant les acquéreurs que leurs ayants-droit renoncent expressément à tous recours de ce chef contre les vendeurs.

Le vendeur des constructions est entièrement responsable pour sa stabilité et sa solidité compte tenu de la nature du sol et du sous-sol.

2. Les biens prédicts sont vendus dans l'état d'achèvement complet tel qu'il est prévu, sous réserve des modifications éventuelles convenues entre parties, à l'acte de base et ses annexes, dont les acquéreurs ont une parfaite connaissance, pour en avoir reçu des copies antérieurement aux présentes, avec toutes les servitudes actives et passives, apparentes et occultes, continues ou discontinues, dont ils pourraient être avantagés ou gênés, sauf aux acquéreurs à faire valoir les unes à leur profit et à se défendre des autres, mais à leurs

J216427



frais, risques et périls, sans intervention des vendeurs ni recours contre eux, sans cependant que la présente clause puisse donner à qui que ce soit plus de droit qu'il n'en aurait en vertu de titres réguliers et non prescrits.

3. Indépendamment de ce qui résulte des présentes et de l'acte de base susmentionné, les vendeurs déclarent, qu'à leur connaissance, il n'existe pas de servitudes grevant les biens présentement vendus, que personnellement, ils n'en ont conférée aucune et qu'ils déclinent toute responsabilité quant aux servitudes qui auraient pu avoir été concédées par des propriétaires antérieurs.

4. La contenance énoncée dans la description du terrain n'est pas garantie, la différence en plus ou en moins, s'il en existe, fût-elle de plus d'un/vingtième, fera profit ou perte pour les acquéreurs et ne donnera lieu à aucune répétition.

5. Les indications cadastrales ne sont données qu'à titre de simples renseignements.

6. Les acquéreurs sont propriétaires des quotités de terrain à compter de ce jour et 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, à charge de les mettre immédiatement à la disposition du constructeur, ses entrepreneurs et sous-traitants, en vue de leur achèvement comme indiqué ci-dessus, le transfert des risques visés par les articles 1788 et 1789 du Code Civil ne s'opérant toutefois qu'à la réception provisoire.

7. Les acquéreurs reconnaissent, pour en avoir reçu copie antérieurement aux présentes, avoir parfaite connaissance de l'acte de base dressé comme il est dit ci-dessus, par le notaire André Philips, prénommé. L'acte de base comporte notamment :

a) les plans des constructions à ériger;  
 b) la description des parties communes;  
 c) les conditions de vente, de paiement du prix, d'indexation éventuelle dudit prix, de livraison, de réception provisoire et définitive des parties communes et privatives, de détermination et d'exigibilité des indemnités, pouvant être dues en cas de retard de livraison.

d) le règlement de copropriété comprenant le statut immobilier et le règlement d'ordre intérieur;

## Quatrième Rôle.

## e) un état descriptif de l'immeuble.

Les acquéreurs devront se soumettre et se conformer à toutes les charges, clauses, conditions, prescriptions et stipulations, sans aucune exception ni réserve, figurant à l'acte de base susvisé et ses annexes, lesquels contiennent l'indication des droits et obligations des copropriétaires d'une partie privative de l'immeuble et du complexe, vis-à-vis des autres copropriétaires.

8. Tous actes translatifs ou déclaratifs de propriété ou de jouissance, ayant pour objet les biens ci-avant décrits y compris les baux et les concessions de jouissance, devront contenir la mention expresse que les nouveaux intéressés ont une parfaite connaissance de l'acte de base et qu'ils sont subrogés dans tous les droits et obligations qui en résultent et résultent des modifications régulièrement décidées par les assemblées générales des copropriétaires, lesquelles décisions seront conservées dans les livres et procès-verbaux de ces assemblées.

9. Les acquéreurs devront continuer, à la décharge des vendeurs, toutes polices d'assurance-incendie, de responsabilité civile, ou autres, relatives aux biens présentement vendus et en payer les primes et redevances à compter des plus prochaines échéances.

10. Les compteurs, conduites, canalisations, appareils et autres installations généralement quelconques, placés dans les biens vendus par une administration publique ou privée, qui n'aurait donné ces objets qu'à titre de location ne font pas partie de la vente et sont réservés au profit de qui de droit.

URBANISME.

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, dite ordonnance organique de la planification et de l'Urbanisme, les renseignements urbanistiques concernant le bien objet des présentes ont été demandés à la Commune d'Evere le vingt-sept septembre mil neuf cent nonante-quatre, qui a transmis par sa lettre du six octobre mil neuf cent nonante-quatre les renseignements suivants littéralement reproduits :

"Pour le territoire où 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)

J216428

