

"Zone de construction d'habitation semi-ouverte
(PPAS 700- A.E. 05.07.1990)

"Zone de construction en annexe.

"Cours et jardins.

"Copie des prescriptions est jointe en annexe."

La partie acquéreur déclare avoir reçu une copie de cette annexe.

La partie venderesse déclare que toutes les autorisations nécessaires ont été obtenues pour les constructions qui auraient été érigées par elle sur ledit bien.

La partie venderesse déclare que le bien vendu 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, sauf la construction autorisé par le permis de'urbanisme du dix-neuf septembre mil neuf cent nonante-quatre. 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.

LIVRAISON - JOUSSANCE.

Les travaux de construction ont débuté le premier octobre mil neuf cent nonante-quatre.

Le délai d'exécution des parties privatives, mettant celles-ci en état d'être reçues provisoirement, est fixé à trois cent cinquante jours ouvrables à partir du début des travaux et le délai d'exécution des parties communes mettant celles-ci également en état d'être reçues provisoirement est fixé à quatre cent quatre-vingts jours ouvrables à partir du début des travaux.

En ce qui concerne la prolongation éventuelle du délai de livraison et l'indemnité de retard d'exécution ou de livraison imputable aux sociétés venderesses, les parties se réfèrent aux stipulations de l'acte de base susmentionné sous les rubriques " Durée des Travaux, Retard, Cas fortuits, Force majeure " et " Indemnité de retard " pour autant que les stipulations de la convention sous seing privé signée entre les parties et ses annexes ne prévoient pas une dérogation à ce qui est prévu dans l'acte de base. Cependant il est expressément convenu entre parties que l'on entend pour cet acte, et cet acte seulement qu'un loyer normal est évalué à vingt-cinq mille francs par mois.

Cinquième Rôle.

CONDITIONS SPECIALES - SERVITUDES.

En ce qui concerne les conditions spéciales figurant dans les titres de propriété ainsi que les servitudes, les comparants se réfèrent à l'acte de base susmentionné et se dispensent mutuellement ainsi que le notaire soussigné de les reproduire aux présentes.

PRIX.

La présente vente est consentie et acceptée pour et moyennant le prix de **QUATRE MILLIONS CINQ MILLE FRANCS (4.005.000,-)**, soit :

a) quatre cent soixante-quatre mille cent vingt francs (464.120,-) en ce qui concerne les quotités du terrain, payés présentement, en chèque.

DONT QUITTANCE, sous réserve d'encaissement.

b) trois millions cinq cent quarante mille huit cent quatre-vingts francs (3.540.880,-) en ce qui concerne les constructions érigées, ou à ériger, payables et exigibles comme suit :

GROS-OEUVRE.

- dix pour cent à la passation de l'acte authentique de vente pour les travaux déjà exécutés;
- dix pour cent après la pose du hourdis du rez-de-chaussée;
- dix pour cent après la pose du hourdis du premier étage;
- dix pour cent après la pose du hourdis du deuxième étage;
- dix pour cent après la pose du hourdis du troisième étage;
- dix pour cent après la mise sous toit.

PARACHEVEMENT.

- dix pour cent après la pose des conduits, vides et tuyauteries;
- dix pour cent après l'exécution des plafonnages ou pose des cloisons intérieures, réparations et adaptations exceptées;
- dix pour cent après la pose de la menuiserie extérieure;
- cinq pour cent après la pose des carrelages, faïences et de la menuiserie intérieure, réparations et adaptations exceptées;
- cinq pour cent ou le solde du prix des constructions à la réception provisoire des parties privatives, avant prise de possession.

Sur lesquels il est dû actuellement deux millions huit cent trente-deux mille sept cent quatre francs (2.832.704) sur lequel une somme de deux cent mille deux cent cinquante francs (200.250,-) a été payée antérieurement aux présentes à titre d'acompte, et le solde soit deux millions six cent trente-deux mille quatre cent cinquante-quatre francs (2.632.454,-) payés présentement, en chèque.

DONT QUITTANCE, sous réserve d'encaissement.

En application de l'article 10 de la loi du trois mai mil neuf cent nonante-trois, une copie de lettre d'approbation par l'architecte, Monsieur Hugo De Smedt, à Bruxelles-Haren, relativement aux travaux exécutés et exigibles aux présentes, datée du dix-huit octobre mil neuf cent nonante-cinq, demeurera ci-annexée, annexe qui ne sera pas transcrise.

Les tranches de paiement ci-dessus spécifiées peuvent se chevaucher en fonction de l'avancement des travaux.

Les acquéreurs ne pourront prendre possession ni occuper les biens acquis avant d'avoir réglé entièrement leur prix d'acquisition, avec frais et accessoires.

DECLARATION DE LA PARTIE ACQUEREUSE.

La partie acquéreuse déclare, en application de l'article 184 bis du Code des droits de l'enregistrement, 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.

REVISION.

Le prix des constructions dont question ci-dessus est forfaitaire et ne tombe pas, par conséquent, sous l'application de la clause de revision prévue à l'acte de base et au cahier des charges particulier contenant les conditions de vente.

INTERDICTION D'ALIENER OU D'HYPOTHEQUER.

Les acquéreurs s'interdisent d'aliéner ou d'hypothéquer les biens présentement acquis avant paiement total du prix de vente, sauf délégation aux sociétés venderesses des fonds empruntés, à l'exception d'une inscription à prendre pour un montant en principal de trois millions (3.000.000) de francs en faveur de la SMAP-Crédit, ayant son siège à 1030 Bruxelles, rue de l'Astronomie, 19 en vertu d'un acte de prêt à recevoir en date de ce jour par le notaire Monique Evrard, prénommée.

Sixième Rôle.

DISPENSE D'INSCRIPTION D'OFFICE.

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

Les sociétés venderesses se réservent toutefois le droit de prendre en vertu des présentes, une inscription qui n'aura rang qu'à sa date.

FRAIS.

Outre le prix, l'acquéreur devra payer les droits d'enregistrement, la taxe sur la valeur ajoutée, tous les frais, droits, honoraires et taxes à résulter des présentes, sa quote-part dans les frais d'acte de base, les frais de raccordements (électricité, eau, taxe d'égouts, terrassement, bordures, pavage et ouverture des rues).

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, les sociétés venderesses déclarent être assujetties à la taxe sur la valeur ajoutée et être tenues de déposer leurs déclarations périodiques au nom de l'Association Momentanée "SDM - FIVB", au bureau de Ternat, laquelle est immatriculée sous le numéro 749.232.354.

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, les sociétés venderesses, en leur qualité d'assujetties de plein droit, soumises 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, déclarent :

1) être tenues de déposer les déclarations périodiques pour la perception de la taxe sur la valeur ajoutée, eu égard à leur profession, au bureau de Ternat où l'association momentanée "SDM - FIVB" est immatriculée sous le numéro 749.232.354;

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.

Les acquéreurs déclarent ne pas déposer de déclarations périodiques à la taxe sur la valeur ajoutée.

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 quatre cent soixante-quatre mille cent vingt francs (464.120,-)

- le prix des constructions érigées ou à ériger à la somme de trois millions cinq cent quarante mille huit cent quatre-vingts francs (3.540.880,-)

LOI DU QUATRE AOUT MIL NEUF CENT SEPTANTE-HUIT.

Conformément aux articles 59 et 61 de la loi du quatre août mil neuf cent septante-huit et aux arrêtés d'exécution pris en exécution de cette loi, les sociétés venderesses déclarent, pour tous travaux de construction non exécutés par la société anonyme "ALGEMENE BOUWONDER-NEMING SCHEERLINCK-DE MESMAEKER", en abrégé "S.D.M.", précitée, laquelle a été chargée de la construction de l'immeuble, n'avoir fait appel qu'à des sous-entrepreneurs régulièrement enregistrés.

LOI DU NEUF JUILLET MIL NEUF CENT SEPTANTE ET UN COMPLETEE ET MODIFIEE PAR LA LOI DU TROIS MAI MIL NEUF CENT NONANTE-TROIS.

Afin de satisfaire aux prescriptions de la loi susdite contenant la réglementation de la construction de logements et la vente de logements à construire ou en construction et des arrêtés pris ou à prendre en exécution de cette loi, le notaire André Philips, soussigné, confirme que le texte des articles 7 et 12 de la dite loi a été reproduit dans la convention sous seing privé conclue entre parties qui déclarent en avoir parfaite connaissance et après avoir rappelé que :

L'acquéreur 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 de la loi du neuf juillet mil neuf cent septante-et-un ou des dispositions prises en vertu de ces articles, stipulations dont le contenu et la portée furent à nouveau expliqués par le notaire soussigné.

Septième Rôle.

Ensuite de cela :

1°) - les acquéreurs reconnaissent et confirment expressément avoir connaissance depuis plus de quinze jours, des données et documents mentionnés à l'article sept de la susdite loi et être en possession des dits documents (cahier des charges et plans signés par un architecte autorisé à exercer cette profession en Belgique); ils déclarent avoir profité de ce terme pour s'informer et se documenter et obtenir tous conseils souhaités.

- l'acquéreur déclare, en application de l'article 7 b bis), avoir subordonné son acquisition à l'obtention d'un financement.

- les acquéreurs reconnaissent et confirment expressément en application de l'article 7 e bis) de ladite loi, qu'il a été porté à leur connaissance qu'il existe des aides publiques régionales au logement.

Interrogés sur ce point par les notaires sous-signés, ils reconnaissent expressément avoir reçu une copie des conditions de base de l'octroi de ces primes, antérieurement aux présentes.

Le notaire André Philips, soussigné, déclare dès lors, par application de l'article sept d) dernier alinéa, qu'il n'y a pas lieu d'annexer au présent acte authentique ces documents puisqu'ils sont en possession des parties.

2°) la Société Anonyme "I.F.C." et la Société Anonyme "S.D.M." venderesses aux présentes déclarent que les paiements ci-avant effectués ne dépassent pas le coût des ouvrages exécutés pour les parties privatives;

3°) En application de l'article 12 de ladite loi du trois mai mil neuf cent nonante-trois, l'Association Momentanée "SDM -FIVB" déclare ne pas répondre relativement à la nature et à l'importance des travaux dont elles est chargée aux conditions de la loi du vingt mars mil neuf cent nonante-et-un, organisant l'agrération des entrepreneurs, en conséquence de quoi, elle est tenue de constituer une garantie de l'achèvement (une caution d'un montant équivalent à cent pour cent (100 %) de la valeur des constructions) de l'appartement objet de la présente vente.

Le notaire soussigné constate que Les Assurances Fédérales, Caisse commune d'assurance contre les Accidents du Travail, s'est constituée caution solidaire de l'association momentanée "SDM-FIVB" aux fins de garantir l'achèvement de l'immeuble prédictif.

Que l'existence de cette garantie (caution) et les conditions dans lesquelles il pourra y être fait appel sont consignés dans un document qui demeurera joint à l'attestation de l'architecte prévantée pour ne former qu'une seule et même annexe et ce, en conformité avec le prescrit de la loi Breyne.

ELECTION DE DOMICILE.

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

CERTIFICAT D'ETAT CIVIL.

Le notaire soussigné certifie au vu des pièces officielles requises par la loi, l'exactitude des nom, prénoms, lieu et date de naissance de la partie acquéreur.

DONT ACTE.

Fait et passé date et lieu que dessus.

Lecture faite, les comparants ont signé avec Nous,
Notaire.

(suivent les signatures)

ANNEXES

SUIVENT :

1° ATTESTATION ARCHITECTE H. DE SMEDT

2° GARANTIE

(suivent les signatures)

POUR EXPEDITION CONFORME,-



Dépôt n° 9231

Timbre	945
Salaire	2898
Total	3843

Transcrit à Bruxelles, 3^e bureau

le vingt-sept octobre 1900 monant à cinq

vol. 14855, n° 8

, et inscrit à l'affranchissement

vol. - , n° -

Reçu

trois mille huit cent quarante trois francs

Réf. 537 Le Conservateur des Hypothèques

JUWET

