

MCVW

Acte n°

V E N T E

L'AN MIL NEUF CENT NONANTE-HUIT.

Le

A Koekelberg (1081 Bruxelles), en l'Etude.

Devant Nous, Maître André PHILIPS, Notaire à Koekelberg (1081 Bruxelles) et Maître Alain VAN DEN WEGHE, Notaire à Strombeek-Bever Grimbergen.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, inscrite au Registre du Commerce de Bruxelles sous le numéro 209.269.

Constituée suivant acte reçu par le Notaire Edmond Ingeveld, ayant résidé à Ixelles, le vingt-neuf décembre mil neuf cent septante-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, modifiés à diverses reprises et pour la dernière fois, suivant acte reçu par le Notaire Gérald Snyers d'Attenhoven, 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 Robert RABAЕY, directeur, demeurant à Tervueren, Plantsoendael, 19.

Agissant en vertu d'une délégation de pouvoirs à lui conférée par acte reçu le quatorze février mil neuf cent nonante-six, par le Notaire Gérald Snyers d'Attenhoven, à Bruxelles, publié à l'annexe au Moniteur Belge du huit mars suivant, sous le numéro 960308-169.

2. La Société Anonyme "S.D.M.", ayant son siège social à Liedekerke, Populierenlaan, 38, inscrite au Registre de Commerce de Bruxelles sous le numéro 558.615.

Constituée sous la dénomination sociale de "Algemene Bouwonderneming Scheerlinck-De Mesmaeker", en abrégé "S.D.M." suivant acte reçu par le Notaire Yves De Ruyver, 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 et dont la dénomination sociale a été modifiée pour adopter la

dénomination sociale actuelle suivant procès-verbal dressé par ledit Notaire Yves De Ruyver, le dix-sept octobre mil neuf cent nonante-cinq, publié à l'annexe au Moniteur Belge du dix-sept novembre suivant, sous le numéro 951117-148.

Ici représentée par un administrateur :

La Société Anonyme " DESINVEST ", ayant son siège social à Liedekerke, Populierenlaan, 38.

Constituée sous la dénomination sociale de " DES " suivant acte reçu par le Notaire Yves De Ruyver, à Liedekerke, le vingt-sept décembre mil neuf cent nonante-cinq, dont les statuts ont été publiés à l'annexe au Moniteur Belge du vingt-cinq janvier suivant, sous le numéro 960125-131, dont la dénomination sociale a été modifiée pour adopter la dénomination actuelle suivant procès-verbal dressé par ledit Notaire Yves De Ruyver, le dix-neuf avril mil neuf cent nonante-six, publié à l'annexe au Moniteur Belge du quinze mai suivant, sous le numéro 960515-205.

En vertu des pouvoirs lui conférés aux termes du procès-verbal du conseil d'administration dressé le treize novembre mil neuf cent nonante-six, par le Notaire Yves De Ruyver, prénomme, publié à l'annexe au Moniteur Belge du trente novembre suivant, sous le numéro 961130-528.

Ladite Société Anonyme " DESINVEST " elle-même ici représentée par son administrateur-délégué :

Madame Ines DE MESMAEKER, administrateur de sociétés, demeurant à Beersel, Boomgaardlaan, 5.

Nommée à cette fonction suivant décision du conseil d'administration de ladite société du vingt-sept décembre mil neuf cent nonante-cinq, publiée à l'annexe au Moniteur Belge du vingt-cinq janvier suivant, sous le numéro 960125-131, soit en même temps que les statuts de la société.

Ci-après dénommées : "**LES VENDEURS**".

**- DE PREMIERE PART -**

Et Monsieur **RIZZI** Antonio Enrico Pasquale, ouvrier, né à Podenzano (Italie), le dix-sept janvier mil neuf cent trente-deux, et son épouse, Madame **PUDDU** Liberti Genie Omaine, fonctionnaire, née à Namur, le dix-neuf novembre mil neuf cent trente-deux, demeurant ensemble à Etterbeek, Avenue de la Chasse, 28.

Mariés à Schaerbeek, le quatre février mil neuf cent cinquante-neuf, sous le régime légal à défaut de contrat de mariage, régime non modifié à ce jour, ainsi déclaré.

Ci-après dénommés : "**LES ACQUEREURS**".

**- DE SECONDE PART -**

Lesquels comparants ont requis les notaires soussignés de dresser acte authentique des conventions suivantes directement intervenues entre eux :

**VENTE.**

Les comparantes de première part, représentées comme dit est, la Société Anonyme " Immobilière 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 " S.D.M. ", en sa qualité de propriétaire de l'autre moitié indivise des constructions, déclarent VENDRE, sous les garanties ordinaires de droit, pour quittes et libres de toutes dettes privilégiées ou hypothécaires généralement quelconques, à Monsieur et Madame RIZZI-PUDDU, prénommés, tous deux ici présents et qui acceptent, pour compte de leur patrimoine commun, les biens immeubles ci-après décrits :

**DESCRIPTION DES BIENS.****COMMUNE D'EVERE.****(sixième division cadastrale)**

Dans un complexe immobilier composé de deux immeubles, à appartements multiples jumelés, dénommé "**Résidence SIRIUS I et II**", érigé sur deux parcelles de terrain donnant d'une part à front de l'Avenue de la Quiétude et d'autre part à l'Avenue Henry Dunant, contenant en superficie suivant titre seize ares quatre-vingt-huit centiares vingt dixmilliares et suivant mesurage dix-huit ares soixante centiares quarante dixmilliares, l'ensemble actuellement cadastré section C numéro 19/B/3 pour une superficie de dix-huit ares soixante centiares :

Dans l'immeuble **SIRIUS II** :

1. L'entité privative dénommée de type H dénommée "**entité privative H/R**" située au rez-de-chaussée, à droite du bâtiment SIRIUS II lorsqu'on le regarde depuis l'Avenue de la Quiétude, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

salon-salle à manger, terrasse d'angle en façade avant se prolongeant sur une partie de la façade droite, cuisine avec coin à déjeuner, hall de nuit avec vestiaire, un réduit, une salle de bains, un

b) en copropriété et indivision forcée :

- les trois cent septante-quatre/dixmillièmes (374/10.000) indivis dans les parties communes générales, en ce compris le terrain.

- les septante-deux/millièmes (64/1.000) indivis dans les parties communes spéciales " B ".

c) la jouissance privative et exclusive de la partie de terrasse en façade arrière, se trouvant dans le prolongement de l'entité privative aux conditions décrites dans l'acte de base dont question ci-après.

2. La cave numérotée **vingt et un (21)** au niveau du sous-sol, sans quotité indivises dans les parties communes générales et spéciales distinctes de l'appartement dont elle dépend.

3. Le garage double portant le numéro **quinze/seize (G15/16)** au niveau du sous-sol, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

Le garage double proprement dit avec sa porte.

b) en copropriété et indivision forcée :

- cent quarante et un/dixmillièmes (141/10.000) indivis dans les parties communes générales en ce compris le terrain.

- vingt-six/millièmes (26/1.000) indivis dans les parties communes spéciales " B ".

- deux/trente-troisièmes (2/33) indivis dans les parties communes spéciales " G ".

Telles et ainsi que ces parties privatives et communes se trouvent décrites à l'acte de base dressé par le Notaire André Philips, 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 et par acte reçu par le Notaire André Philips, soussigné, le trois décembre mil neuf cent nonante-sept, transcrit au troisième bureau des hypothèques à Bruxelles, le dix-sept décembre suivant, volume 12493 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 " S.D.M. ", précitée, pour les avoir fait ériger à leurs frais dans le cadre de l'association momentanée dénommée "SDM - IFC" qu'elles ont constituée 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 acquises de la Société Anonyme " Buildimo ", 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, soussigné, transcrit au troisième bureau des hypothèques à Bruxelles, le dix-huit octobre suivant, volume 11.593 numéro 2, la dite Société Anonyme " Immobilière Fédérale de la Construction " 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 les parcelles de terrain prédictes, au profit de la Société Anonyme " S.D.M. " et a autorisé, pour le compte de l'association momentanée " SDM -IFC ", la société " S.D.M. " précitée, à ériger sur les terrains prédicts, le complexe immobilier dont font partie les biens, objet de la présente vente.

Les susdits terrains et le complexe immobilier a été placé 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, soussigné, 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 et par acte reçu par le Notaire André Philips, soussigné, le trois décembre mil neuf cent nonante-sept.

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

### PERMIS D'URBANISME.

Le complexe immobilier 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, sous la référence 9980/120/20/21/22.

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.

2. Les constructions sont vendues dans leur état d'achèvement prévu au cahier des charges des travaux et matériaux de la construction 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 une copie antérieurement aux présentes, avec toutes les servitudes actives et passives, apparentes et occultes, continues et discontinues, dont elles pourraient être avantagées ou gênées, sauf à l'acquéreur à faire valoir les unes à son profit et à se défendre des autres, mais à ses frais, risques et périls, sans l'intervention des vendeurs ni recours contre eux, 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 et non prescrits ou en vertu de la loi.

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

4. La contenance indiquée 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 simple renseignement.

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 œuvre 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 ainsi que des actes de base modificatifs dressés comme il est dit ci-

dessus par le Notaire André Philips, soussigné. 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;
- 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 ainsi qu'aux actes de base modificatifs, lesquels contiennent l'indication des droits et obligations des copropriétaires d'une partie privative de l'immeuble vis-à-vis des autres copropriétaires.

8. Les acquéreurs devront continuer à la décharge des vendeurs, toutes polices d'assurance-incendie, de responsabilité civile ou autres, relatives au bien présentement vendu, à compter de ce jour, et en payer les primes et redevances à compter des plus prochaines échéances.

9. Les compteurs, conduites, canalisations, appareils et autres installations éventuelles généralement quelconques, placés dans les biens présentement 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.

### **COPROPRIETE - CHARGES COMMUNES - ACTE DE BASE.**

#### **1. Copropriété.**

Conformément à l'article 577-11 § 1er du Code Civil, le notaire instrumentant a demandé par lettre recommandée en date du quatre mars mil neuf cent nonante-huit, à la Société Anonyme " I.F.C. ", syndic de l'immeuble, de lui faire parvenir un état :

1° du coût des dépenses de conservation, d'entretien, de réparation et de réfection décidées par l'assemblée générale avant la date de la transmission mais dont le paiement ne devient exigible que postérieurement à cette date;

2° des frais éventuels liés à l'acquisition des parties communes, décidées par l'assemblée générale avant la date de la transmission mais dont le paiement ne devient exigible que postérieurement à cette date;

3° des dettes certaines dues par l'association des copropriétaires

à la suite de litiges nés antérieurement à la date de la transmission mais dont le paiement ne devient exigible que postérieurement à cette date.

Les parties reconnaissent avoir reçu du notaire instrumentant, antérieurement à ce jour, l'état que le syndic a délivré en date du *Ac/2*  
mil neuf cent nonante-huit.

Les montants sub 1°, 2° et 3° seront supportés par les acquéreurs, tandis que la quote-part des vendeurs dans le fonds de réserve demeure la propriété de l'association des copropriétaires, le tout conformément à la loi.

Les acquéreurs reconnaissent, en outre, avoir reçu une copie du procès-verbal de la dernière assemblée générale des copropriétaires; ils sont subrogés dans les droits et obligations des vendeurs en résultant. *Note*

## **2. Charges communes.**

Sans préjudice aux dispositions qui précèdent, les charges communes seront supportées par les acquéreurs à compter de ce jour.

## **3. Acte de base.**

a) Les acquéreurs reconnaissent expressément avoir reçu antérieurement aux présentes, une copie de l'acte de base et des actes de base modificatifs dont question ci-dessus, qui par conséquent, sont censés ici être reproduits dans toute leur teneur.

Les acquéreurs seront subrogés dans tous les droits et obligations stipulés dans l'acte de base susvisé et ses annexes et dans les actes de base modificatifs ainsi que dans tous les droits et obligations qui en découlent, étant, en outre, subrogés dans tous les droits et obligations qui résultent des modifications régulièrement décidées par les assemblées générales des copropriétaires, lesquelles décisions seront conservées dans les livres et procès-verbaux de ces assemblées.

Les acquéreurs s'obligent à s'y soumettre et ce, tant pour eux-mêmes que pour leurs héritiers et successeurs à tous titres.

b) Tous actes translatifs ou déclaratifs de propriété ou de jouissance ayant pour objet les biens ci-dessus 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 du règlement de copropriété ainsi que des actes de base modificatifs prévauts, ainsi que de toutes les modifications décidées par l'assemblée générale des copropriétaires, et qu'ils sont subrogés dans tous les droits et actions qui en découlent.

## **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.

### **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 Planification et de l'Urbanisme, les renseignements urbanistiques concernant le complexe immobilier dont font partie les biens, objet des présentes, ont été demandés par le Notaire instrumentant le vingt-quatre septembre mil neuf cent nonante-sept, à la Commune d'Evere, qui a transmis, dans sa lettre de réponse datée du quinze octobre mil neuf cent nonante-sept, les renseignements suivants littéralement reproduits :

**" Pour le territoire où se situe le bien :**

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

" - selon le PRD - Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capital du 03.03.1995 : périmètre de protection du logement;

" - selon le plan de secteur de l'Agglomération de Bruxelles du 28.11.1979 : zone d'habitation;

" - selon le PPAS 700 " Quartier du Bonheur ", A.E. du 5.07.1990: zone de construction d'habitation ouverte de 12 m précédée d'une zone de recul de 3 m avec, à l'arrière, une zone de construction annexe de 3m suivie d'une vaste zone de cours et jardins.

**" \* en ce qui concerne les conditions auxquelles un projet de construction serait soumis : voir le 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 :**

" En date du 19.09.94 un permis d'urbanisme a été délivré (9980/120). Ce permis spécifie que le rez-de-chaussée peut être affecté à l'usage de professions libérales. L'exercice de la médecine est donc permise."

Les vendeurs déclarent que toutes les autorisations nécessaires ont été obtenues pour les constructions qui auraient été érigées par eux sur ledit bien.

Les vendeurs déclarent que les biens vendus n'ont 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 les biens aucun des

actes et travaux visés à l'article 84 paragraphe 1 de l'Ordonnance, exception faite de ce qui est dit au sujet du permis d'urbanisme prévanté. Par conséquent, aucun des actes et travaux dont question ne peut être effectué sur les biens, objet de l'acte, tant que le permis d'urbanisme n'a pas été obtenu.

#### LIVRAISON - JOUSSANCE.

Les travaux de construction ont débuté en août mil neuf cent nonante-quatre.

Les biens susdéscrits seront parachevés et livrés sous réserve de ce qui est spécifié à ce sujet dans le " cahier des charges particulier contenant les conditions de vente d'un appartement " qui est resté annexé à l'acte de base susmentionné, dans un délai de trois cent cinquante jours ouvrables à partir du début des travaux.

Les parties communes seront réceptionnées provisoirement dans un délai de quatre cent quatre-vingts jours ouvrables à partir du début des travaux.

#### PRIX.

La présente vente est consentie et acceptée pour et moyennant le prix de **CINQ MILLIONS CENT MILLE FRANCS (5.100.000,-)**, soit :

a) **HUIT CENT QUARANTE-QUATRE MILLE SIX CENTS FRANCS (844.600,-)** en ce qui concerne les quotités de terrain, sur lequel une somme de **DEUX CENT CINQUANTE-CINQ MILLE FRANCS (255.000,-)** a été payée antérieurement aux présentes à titre d'acompte et le solde, soit **CINQ CENT QUATRE-VINGT-NEUF MILLE SIX CENTS FRANCS (589.600,-)** présentement, en chèque.

**DONT QUITTANCE**, sous réserve d'encaissement.

b) **QUATRE MILLIONS DEUX CENT CINQUANTE-CINQ MILLE QUATRE CENTS FRANCS (4.255.400,-)** en ce qui concerne les constructions érigées ou à ériger (à majorer de la taxe sur la valeur ajoutée), payables et exigibles comme suit :

- 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;
- 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 et 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 lequel il est dû actuellement **TROIS MILLIONS HUIT CENT VINGT-NEUF MILLE HUIT CENT SOIXANTE FRANCS (3.829.860,-)**, payés présentement, en chèque.

#### **DONT QUITTANCE sous réserve d'encaissement.**

En application de l'article 10 de la loi, une copie de l'approbation par Monsieur Hugo De Smedt, à Bruxelles-Haren, Rue Sainte-Elisabeth, 4, architecte inscrit à l'Ordre des Architectes de la Province du Brabant Flamand sous le numéro 0288, relativement aux travaux exécutés et exigibles aux présentes, donnée par lettre datée du seize novembre mil neuf cent nonante-sept, demeurera ci-annexée mais ne sera pas transcrise.

17/4/87

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 DES ACQUEREURS.**

Les acquéreurs déclarent, en application de l'article 184bis du Code des droits d'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 révision 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 le bien présentement acquis avant paiement total du prix de vente, sauf délégation expresse écrite aux sociétés venderesses des fonds empruntés.

#### DISPENSE D'INSCRIPTION D'OFFICE.

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

Les vendeurs 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, les acquéreurs devront 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, terrassements, bordures, pavage et ouverture des rues)

#### DECLARATIONS FISCALES.

\* Les parties reconnaissent que Maître André Philips, 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, ainsi que de l'article 62 § 2 et de l'article 73 de la loi sur la taxe sur 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 - IFC ", 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) Etre 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 - IFC " est

*à votre compte moi Syndic*

immatriculée sous le numéro 749.232.354;

2) Que le bâtiment dont font partie les biens vendus est un bâtiment neuf au sens du Code des droits d'enregistrement, 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 **huit cent quarante-quatre mille six cents francs (844.600,-)**;

- le prix des constructions érigées ou à ériger à la somme de **quatre millions deux cent cinquante-cinq mille quatre cents francs (4.255.400,-)**.

#### 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 " 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 ladite loi a été reproduit dans la convention de vente intervenue entre parties.

Les acquéreurs déclarent en avoir parfaite connaissance et le Notaire André Philips, soussigné, a 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 André Philips, soussigné. "**

Ensuite de cela :

1° - les acquéreurs reconnaissent et confirmant expressément avoir connaissance depuis plus de quinze jours, des données et

documents mentionnés à l'article 7 de la susdite loi et être en possession desdits 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.

- les acquéreurs déclarent, en application de l'article 7 b bis) avoir subordonné leur acquisition à l'obtention d'un financement d'un montant maximum égal à cent pour cent du prix total de la vente.

- 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 le Notaire instrumentant, 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 7 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-IFC" déclare ne pas répondre relativement à la nature et à l'importance des travaux dont elle est chargée aux conditions de la loi du vingt mars mil neuf cent nonante et un, organisant l'agrégation des entrepreneurs. En conséquence de quoi, elle est tenue de constituer une garantie d'achèvement (une caution d'un montant équivalent à cent pour cent 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-IFC" 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 consignées dans un document qui demeurera joint à l'attestation de l'architecte prévaut pour ne former qu'une seule et même annexe et ce, en conformité avec le prescrit de la loi Breyne.

#### MANDAT.

Les acquéreurs donnent par la présente, mandat à Madame Inès

Demesmaeker et à Monsieur Michel Vermeyen, agissant conjointement ou à l'association momentanée " SDM - IFC ", agissant seule, et chacun avec pouvoirs de substitution, de les représenter à tous actes modificatifs dudit acte de base, promettant ratification au besoin, dans les limites strictes de ce qui est défini dans l'acte de base du six octobre mil neuf cent nonante-quatre.

**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 André Philips, soussigné, certifie au vu des pièces officielles requises par la loi, l'exactitude des noms, prénoms, lieu et date de naissance des acquéreurs.

**DONT ACTE.**

Fait et passé date et lieu que dessus.

Lecture faite, les comparants, agissant es-dite qualité, ont signé avec Nous, Notaires, la minute du présent acte restant à Maître André Philips.

