

BRUXELLES - CHAQUELLE RENARD LANNICZAK (16) C.A. 14930

ap: 26066

Société Civile sous forme de Société Privée à Responsabilité Limitée  
 "James Dupont, Notaire"  
 r.s.c. Bruxelles n° 5.276  
 rue de l'Industrie, 24 - Bruxelles (1040)

Rép. n°

Du 08/08/2003.

L'AN DEUX MILLE TROIS.

VENTE.

LE HUIT AOÛT.

Par devant Nous, Maître James DUPONT, Notaire résidant à Bruxelles (détenteur de la minute), et à l'intervention de Maître André PHILIPS, Notaire à Koekelberg, et de Maître Pierre VAN WINCKEL, Notaire à Woluwé-Saint-Lambert.

ONT COMPARU :

D'UNE PART :

La société anonyme PROPERTY HOLDINGS, ayant son siège social à Bruxelles (1040 Bruxelles), avenue de la Chasse, 31, immatriculée au Registre de Commerce de Bruxelles sous le numéro 532.402 et à la Taxe sur la Valeur Ajoutée sous le numéro 437.449.808.

Constituée aux termes d'un acte reçu par le notaire James Dupont, à Bruxelles, en date du douze mai mil neuf cent quatre-vingt-neuf, publié aux annexes du Moniteur belge du sept juin suivant sous le numéro 890607-56, et dont les statuts ont été modifiés pour la dernière fois aux termes d'un acte reçu par le Notaire James Dupont, à Bruxelles, le trente mars mil neuf cent nonante-huit, publié par extrait à l'Annexe au Moniteur Belge du vingt-cinq avril suivant, sous le numéro 980425-436.

Premier feuillet:

Ici représentée conformément à l'article 18 des statuts par son administrateur-délégué, agissant seul, Monsieur Marc UYTTERSROT, demeurant à 1040 Bruxelles avenue de la Chasse, 31. Nommé à cette fonction aux termes du Conseil d'administration du trente mars mil neuf cent nonante-huit, tenu par devant le Notaire James Dupont, à Bruxelles, dont le procès-verbal a été publié concomitamment à la dernière modification aux statuts.

Ci-après dénommée : "le vendeur" ou "le constructeur".

Lequel comparant déclare, par les présentes, vendre sous les garanties ordinaires de droit et pour franc, quitte et libre de toutes dettes, privilèges, inscriptions, charges hypothécaires et de tous autres empêchements quelconques, à :

Madame LANNICZAK Victoria, née à Genk le cinq septembre mil

neuf cent trente-trois, de nationalité belge (NN: 330905 290-25), **veuve de Monsieur BERNARD Gilbert Ghislain**, domiciliée à 1150 Bruxelles (Woluwe-Saint-Pierre), rue Félix De Keuster numéro 30.

Ci-après dénommée: "l'acquéreur", ici présente et acceptant les biens ci-après décrits.

**IL EST CONVENU CE QUI SUIT :**

**Exposé préalable**

Préalablement à la vente, objet des présentes, le vendeur expose ce qui suit :

Préalablement à la vente, objet des présentes, les parties exposent ce qui suit :

- 1) TERRAIN** : Le vendeur est propriétaire en pleine propriété du bien ci-après décrit :

**Commune d'EVERE - Deuxième division**

Dans le périmètre du Plan Particulier d'Aménagement numéro 710 "Quartier Astrid", adopté définitivement par le Conseil Communal d'Evere le vingt-deux mars mil neuf cent nonante et approuvé par Arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale le douze juillet mil neuf cent nonante, constitué :

- a) d'un ensemble de parcelles de terrain sises entre la rue Pierre Dupont, l'avenue des Anciens Combattants, l'avenue Henry Dunant et la rue de Genève, cadastrées actuellement section C, numéro 14/L/2 partie et section D numéros
- |                 |                  |                  |                 |
|-----------------|------------------|------------------|-----------------|
| 122/H/partie    | -126/A/-partie   | -128/C/partie    | - 128/H/partie  |
| -129/E/partie   | - 129/M/partie   | - 129/N/partie   |                 |
| -131/N/-partie  | -131/P           | - 131/R          | - 131/S         |
| -131/V/partie   | - 131/W          | - 131/X/partie   | -132/G/partie   |
| -132/K/partie   | - 132/N/partie   | - 303/K/partie   |                 |
| -311/A/2/partie | - 311/D/2/partie | - 311/K/2        | partie          |
| -311/P/2/partie | - 311/R/2/partie | - 312/D/2/partie |                 |
| -312/F/partie   | - 312/G/partie   | -316/3/K/partie  | - 316/3/L/      |
| partie          | - 317/D/2        | - 317/2/E        | -317B/8/partie  |
| -318/F/partie   | - 318/G          | - 318/H/partie   | - 319/R/partie  |
| -319/S/partie   | - 319/T          | - 319/V          | -321/F/2/partie |
| -321/G/2/partie | - 321/K/2/partie | - 321/L/2/partie | -               |
| -321M2/partie   | -321/N/2/partie  | -322/A           | - 323/A/partie  |

324/A/-partie et 329/D/partie, ainsi qu'une partie de la rue de l'Est désaffectée (non cadastrée).

b) des cinquante-sept/soixante-quatrièmes (57/64) indivis en pleine propriété de la parcelle de terrain, cadastrée section D, numéro 130/C, contenant en superficie selon titre, sept ares nonante centiares (7a 90ca).

Dans un lotissement approuvé par décision du Collège des Bourgmestre et Echevins de la Commune d'Evere, en date du quinze février mil neuf cent nonante-trois, dépendant des Phases II et III du Plan Particulier d'Aménagement numéro 710 "QUARTIER ASTRID" :

Un terrain à bâtir, formant une subdivision du lot 103/A conformément au procès-verbal du mesurage dont question ci-après, situé à front de l'avenue du Frioul et à front de l'avenue de l'Optimisme cadastré ou l'a ant et section D partie des numéros 323/A 322/A 126/A et 131/W d'une superficie selon mesurage de vingt huit ares nonante-cinq centiares situé avenue de l'Optimisme, futur numéro 101, sur et avec terrain formant une subdivision du lot numéro 103 du lotissement, nommé lot 103/A conformément au procès-verbal du mesurage dont question ci-après, cadastré ou l'ayant été section D, partie des numéros 323/A, 322/A, 126/A et 131/W d'une superficie selon mesurage de vingt-huit ares nonante-cinq centiares.

Tel que ce bien est repris au plan de mesurage dressé par Monsieur Theo De Bisschop, géomètreexpert immobilier, associé du Bureau Mosselmans, avenue de la Nivéole, 25 à 1020 Bruxelles, en date du quatorze février mil neuf cent nonante-six, plan qui est resté annexé à l'acte de base du complexe immobilier dont question ci-après.

Cette parcelle de terrain forme l'assiette du complexe immobilier dont le bien objet des présente fait partie, à ériger par phases successives, dont le vendeur s'oblige à ériger le bien objet des présentes sur la troisième phase, selon les modalités précisées ci-après.

## **2) EDIFICATION D'UNE RÉSIDENCE & APPARTEMENTS - PLANS - CAHIER DES CHARGES - PERMIS D'URBANISME.**

Le vendeur a érigé sur la parcelle de terrain prédécrite la troisième phase, consistant en une résidence à appartements multiples dénommée "Résidence DALI-CHAGALL". Cette résidence se composera d'un niveau en sous-sol, à usage d'emplacements de parkings et de caves, d'un rez-de-chaussée à

usage de logements, de profession libérale ou de commerce, et de trois niveaux supérieurs à usage de logements, et d'un quatrième niveau sous les combles à usage de logements.

Les **plans** du complexe immobilier ont été établis par le bureau d'architecture, Association momentanée "De Borman & Gérard Architectes S.C.", et "Guillissen & Roba Architectes S.C.".

Un exemplaire du **cahier des charges des travaux et matériaux** établi par les architectes précités, a été déposé au rang des minutes du Notaire James Dupont, à Bruxelles, le dix-sept novembre deux mille. Le vendeur se réserve le droit d'apporter à ce cahier toutes modifications nécessaires sans que celles-ci ne puissent porter à la solidité du bâtiment ou à la qualité des matériaux mis en oeuvre.

Le **permis de lotir** relatif au lotissement dont l'immeuble fait l'objet a été délivré par le Collège des Bourgmestre et Echevins de la Commune d'Evere à la société anonyme "Astrid Property Holdings (IV)" (dans les droits de laquelle le vendeur est subrogé) en date du quinze février mil neuf cent nonante-trois. En date du vingt-deux août mil neuf cent nonante-cinq, le Collège des Bourgmestre et Echevins de la Commune d'Evere a délivré un permis de lotir modificatif.

Le **permis d'urbanisme** relatif à la résidence dont le bien objet des présentes fait partie a été délivré par le Collège des Bourgmestre et Echevins de la Commune d'Evere le neuf octobre deux mille sous le numéro 99/020.46.101.

### 3) ACTES DE BASE - RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ.

Le statut juridique du complexe immobilier et de la résidence dont le bien vendu fait partie est défini respectivement :

- a) par l'acte de base avec règlement de copropriété et règlement d'ordre intérieur, dressé par le Notaire James Dupont, à Bruxelles, le trente mars mil neuf cent nonante-huit;
- b) par l'acte de base complémentaire dressé par les Notaires James Dupont à Bruxelles et André Philips à Koekelberg, le vingt-trois juin mil neuf cent nonante-neuf;

- c) par l'acte de base rectificatif et modificatif dressé par le Notaire James Dupont et à l'intervention du Notaire André Philips le vingt-six novembre mil neuf cent nonante-neuf;
- d) par l'acte de base modificatif dressé par le Notaire James Dupont, et à l'intervention du Notaire André Philips le onze janvier deux mille.
- e) par l'acte de base complémentaire dressé par les Notaire James Dupont et André Philips le dix-sept novembre deux mille.

### **Article 1 : Objet de la vente**

Le vendeur vend, à l'acquéreur qui accepte, sous les garanties ordinaires de droit et pour franc, quitte et libre de toutes dettes, privilèges, inscriptions, charges hypothécaires et de tous autres empêchements quelconques, les biens ci-après décrits ainsi que les droits qui y seront attachés :

#### **Commune d'EVERE (deuxième division)**

- \* Dans le périmètre du Plan Particulier d'Aménagement numéro 710 "Quartier Astrid", adopté définitivement par le Conseil Communal d'Evere le vingt-deux mars mil neuf cent nonante et approuvé par Arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale le douze juillet mil neuf cent nonante, constitué :
- a) d'un ensemble de parcelles de terrain sises entre la rue Pierre Dupont, l'avenue des Anciens Combattants, l'avenue Henry Dunant et la rue de Genève, cadastrées actuellement section C, numéro 14/L/2 partie et section D numéros 122/1-1/partie - 126/A/-partie - 128/C/partie - 128/H/partie - 129/E/partie - 129/M/partie - 129/N/partie - 131/N/-partie - 131/P - 131/R - 131/S - 131/T - 131/V/partie - 131/W - 131/X/partie - 132/G/partie - 132/K/partie - 132/N/partie - 303/K/partie - 311/A/2/partie - 311/D/2/partie - 311/K/2 partie - 311/P/2/partie - 311/R/2/partie - 312/D/2/partie - 312/F/partie - 312/G/partie - 316/3/K/partie - 316/3/L/partie - 317/D/2 - 317/2/E - 317/B/8/partie - 318/E/partie - 318/F/partie - 318/G - 318/H/partie - 319/R/partie - 319/S/partie - 319/T - 319/V - 321/F/2/partie - 321/G/2/partie - 321/K/2/partie - 321/L/2/partie - 321/M/2/partie - 321/N/2/partie - 322/A - 323/A/partie - 324/A/-partie et 329/D/partie, ainsi qu'une partie de la rue de l'Est désaffectée (non cadastrée).

b) des cinquante-sept/soixante-quatrièmes (57/64) indivis en pleine propriété de la parcelle de terrain, cadastrée section D, numéro 130/C, contenant en superficie selon titre, sept ares nonante centiares (7a 90ca).

\* Dans un lotissement approuvé par décision du Collège des Bourgmestre et Echevins de la Commune d'Evere, en date du quinze février mil neuf cent nonante-trois, dépendant des Phases II et III du Plan Particulier d'Aménagement numéro 710 "QUARTIER ASTRID":

Dans un immeuble à appartements multiples, dénommé "Résidence DALI-CHAGALL", situé avenue du Frioul 32-34; avenue de l'Optimisme futur numéro 103, à l'angle de la rue de Frioul futur, sur et avec terrain formant une subdivision du lot numéro 103 du lotissement, nommé lot 103/A conformément au procès-verbal du mesurage dont question ci-après, cadastré ou l'ayant été section D, partie des numéros 323/A, 322/A, 126/A et 131/W, d'une superficie selon mesurage de vingt-huit ares nonante-cinq centiares :

RESIDENCE DALI-CHAGALL, côté avenue de l'Optimisme, numéro 103

L'APPARTEMENT DENOMME "D0" SITUE AU REZ-DE-CHAUSSEE, comprenant :

- a) en propriété privative et exclusive : un hall, un salon - salle à manger, une cuisine, un hall de nuit, une toilette, une salle de bains, une buanderie, et une chambre, ainsi que la cave numéro "30";
- b) en jouissance privative et exclusive : le jardin (en façade avant);
- c) en copropriété et indivision forcée : huit cent trente-neuf/cent millièmes (839/100.000) indivis des parties communes générales dont le terrain et deux cent cinquante-deux/dix millièmes (252/10.000) indivis des parties communes spéciales dans la résidence "DALI-CHAGALL".

#### ORIGINE DE PROPRIÉTÉ.

La société "PROPERTY HOLDINGS", vendeur aux présentes, déclare être propriétaire du bien prédécrit, en vertu des événements suivants :

- a) les constructions érigées ou à ériger, pour les avoir érigé ou les ériger elle-même;
- b) le terrain pour l'avoir acquis de la société anonyme AS-

TRID PROPERTY HOLDINGS (IV), à Bruxelles (immatriculée au Registre du Commerce de Bruxelles sous le numéro 538.746), aux termes d'un jugement coulé en force de chose jugée, prononcé par le Tribunal de Première Instance de Bruxelles le quinze juillet mil neuf cent nonante-sept, transcrit au troisième bureau des Hypothèques à Bruxelles le neuf février mil neuf cent nonante-huit, en marge du volume 12.270, numéro 1.

Aux termes d'un arrêt rendu par la Cour d'Appel de Bruxelles, le sept novembre mil neuf cent nonante-sept, la Cour a acté le désistement par la société "ASTRID PROPERTY HOLDINGS (IV)", de la requête en appel qu'elle avait introduite le vingt-cinq août mil neuf cent nonante-sept contre le jugement rendu par le Tribunal de Première Instance de Bruxelles le quinze juillet mil neuf cent nonante-sept, en manière telle que la société "PROPERTY HOLDINGS" est devenue définitivement pleine et entière propriétaire du bien objet des présentes; cet arrêt est en transcrit au troisième bureau des Hypothèques à Bruxelles le vingt-six mars mil neuf cent nonante-huit, volume 12.270, numéro 1.

La société "ASTRID PROPERTY HOLDINGS (IV)", précitée, était propriétaire du bien prédécrit pour lui avoir été apporté sous plus grande contenance par la société anonyme en liquidation "ASTRID PROPERTY HOLDINGS", à Bruxelles, par voie de scission de celle-ci, aux termes d'un procès-verbal dressé par le Notaire James Dupont, soussigné, le seize décembre mil neuf cent nonante et un, transcrit au troisième bureau des hypothèques de Bruxelles le trois janvier mil neuf cent nonante-deux, volume 10.862, numéro 2.

Pour le surplus, les parties déclarent expressément se référer à l'origine de propriété contenue dans l'acte de base reçu par le Notaire James Dupont, notaire à Bruxelles, le trente mars mil neuf cent nonante-huit, et dans l'acte de base complémentaire reçu par le Notaire James Dupont, notaire à Bruxelles, et le Notaire André Philips, à Koekelberg, le vingt-trois juin mil neuf cent nonante-neuf, tous deux transcrits.

L'acquéreur devra se contenter de l'origine de propriété qui précède et ne pourra exiger, à l'appui de son acquisition, d'autre titre qu'une expédition du présent acte.

#### **Article 2 : Prix**

La présente vente est consentie et acceptée pour le prix to-

tal de **CENT CINQ MILLE EUROS (105.000 €)** (hors frais et hors taxe sur la valeur ajoutée).

Ce prix se ventile comme suit :

a) la quotité vendue du terrain relative au bien vendu qui servira de base pour l'enregistrement, est de **neuf mille huit cent quarante et un euros (9.841 €)**.

b) le coût des travaux de construction du bien susdécrit, (comprenant le gros-oeuvre, le parachèvement des parties privatives, ainsi que la quote-part des parties communes se rattachant au bien vendu, en ce compris la quote-part dans les infrastructures des voiries permettant l'accès aux biens), est de **nonante-cinq mille cent cinquante-neuf euros (95.159 €)** (hors taxe sur la Valeur Ajoutée).

### **Article 3 : Modalités de paiement**

- Présentement : PROPERTY HOLDINGS, reconnaît avoir reçu à l'instant, de l'acquéreur : la totalité du prix de vente présentement en un chèque.

Dont quittance, sous réserve d'encaissement, faisant double emploi avec toute autre délivrée pour le même objet.

### **DISPOSITION RELATIVE A LA LUTTE CONTRE LE BLANCHIMENT D'ARGENT.**

Le Notaire instrumentant atteste que le paiement qu'il a personnellement constaté a été effectué par le débit du compte numéro

### **Article 4 : Conditions générales de la vente**

La présente vente est faite sous les clauses, charges et conditions contenues dans les actes de base susmentionnés établissant le statut juridique du complexe immobilier et de la "Résidence DALI-CHACALI", ainsi que sous les clauses et conditions suivantes :

#### **4.1. Servitudes.**

Le bien décrit est vendu avec toutes les servitudes actives et passives, apparentes et occultes, continues et discontinues, dont il pourrait être avantagé ou grevé, libre à l'acquéreur à faire valoir les unes à son profit et à se



défendre des autres, mais à ses risques et périls, sans intervention du vendeur ni recours contre lui, 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.

Indépendamment de ce qui résulte des présentes, le vendeur déclare qu'il n'existe pas de servitudes grevant le bien présentement vendu, autres que celles pouvant résulter des stipulations de l'acte de base précité, dont toutes les conditions s'imposent à tous les acquéreurs et à leurs ayants droit, que personnellement il n'a conféré aucune servitude et qu'il décline toutes responsabilités quant aux servitudes qui auraient pu avoir été concédées par des propriétaires antérieurs. Cette déclaration n'est pas une clause de style, mais une condition formelle de la vente.

#### **4.2. Contenance.**

La contenance indiquée dans la description du bien vendu 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 l'acquéreur et ne donnera lieu à aucune répétition.

L'acquéreur renonce à se prévaloir d'une discordance éventuelle pouvant exister entre les superficies reprises à l'acte de base et celles effectivement transférées tant aux copropriétaires de la "Résidence Dali-Chagall" qu'à tout tiers acquéreur dans le complexe immobilier dont la "Résidence Dali-Chagall" fait partie.

#### **4.3. Contributions, Impôts & charges communes.**

L'acquéreur a à supporter et à payer, à compter de son entrée en jouissance, soit depuis le **dix-neuf mai deux mille trois**, tous impôts, contributions et taxes généralement quelconques mises ou à mettre sur les biens vendus, ainsi que sa quote-part dans les charges communes de l'immeuble.

#### **4.4. Les assurances.**

L'acquéreur sera subrogé dans les droits et obligations du vendeur relatifs à la police collective d'assurance souscrite au nom de la copropriété et couvrant contre les risques d'incendie et périls connexes.

L'acquéreur devra continuer à la décharge du vendeur, à

compter des présentes, tous contrats d'assurance existant relatifs aux biens vendus et en payer les primes comme charges communes dès qu'elles deviendront exigibles.

#### 4.5. Eau, Gaz, Électricité, Télédistribution.

L'acquéreur sera subrogé dans les droits et obligations du vendeur quant aux abonnements aux eaux alimentaires, au gaz, à l'électricité et, le cas échéant, à la télédistribution résultant des contrats qui auraient été faits à cet égard.

Ne sont pas compris dans la vente : les compteurs, conduites, canalisations, appareils et autres installations généralement quelconques placés dans le bien vendu par les administrations publiques ou privées quelconques, à titre de location.

#### 4.6. Propriété - jouissance

Le bien vendu est libre d'occupation. L'acquéreur en a la pleine propriété et la jouissance depuis le **dix-neuf mai deux mille trois** par la prise de possession réelle.

#### 4.7. Urbanisme.

Le vendeur déclare n'avoir pas connaissance de ce que le bien vendu ait fait l'objet d'un arrêté royal d'expropriation, ni d'une mesure de protection prise en vertu de la législation sur les monuments et sites.

Le Notaire instrumentant attire l'attention de l'acquéreur sur les dispositions 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, et arrêtés d'exécution.

En application des articles 85 et 174 de l'Ordonnance du conseil de la région de Bruxelles-Capitale du 29 août 1991, organique de la planification et de l'urbanisme, les renseignements urbanistiques ont été demandés à la Commune d'Evere, par lettre du vingt-huit novembre deux mille deux.

Par sa lettre datée du douze décembre suivant, ladite Commune a transmis les renseignements urbanistiques applicables aux biens, ici reproduit par extrait :

" En réponse à votre demande de renseignements urbanistiques en date du 28.11.2002 concernant le bien sis avenue du

Frioul, 32-34, cadastré à Evere division 2, section D, 323F, 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 PRAS (Arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001) : Zone d'habitation à prédominance résidentielle;
- selon le PPAS 710, appelé « ASTRID », approuvé le 12.07.1990 : zone pour immeubles à appartements, zone de cours et jardins et zone de parc public;
- le bien se trouve dans le lotissement n° 109 approuvé le 15.02.1993, modifié par le lotissement n°113 approuvé le 22.08.1995 (Astrid phase II et III) ainsi modifié partiellement en date du 09.10.2000 par les lots 96 et 97 – les remplaçant par les lots 96, 96A;
- le bien ne se trouve pas dans une zone à protéger et à rénover

Le texte/résumé de ces prescriptions est disponible à la commune.

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

**\* 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 :** Les prescriptions urbanistiques du PPAS en vigueur en zone d'immeubles à appartement permettent l'activité commerciale au rez-de-chaussée. Cependant toute modification d'affectation de bureau en commerce dans le cas qui vous concerne – galerie d'art- doit faire l'objet d'une demande de permis d'urbanisme. I.

**\* remarque :** nihil.

Les renseignements ci-dessus sont certifiés exacts à la date du 12 décembre 2002 ".

Le vendeur déclare que le bien objet des présentes 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.

Le Notaire soussigné déclare en outre, qu'aucune construction, ni aucune installation fixe ou mobile pouvant être utilisée pour l'habitation, ne peut être édiflée sur le bien, objet des présentes, tant qu'un permis de bâtir n'a pas été obtenu.

Copie desdites prescriptions a été remise à l'acquéreur, ce

qu'il reconnaît.

#### 4.7. Actes de base.

Le statut juridique du complexe immobilier et de la "Résidence DALI-CHAGALL" dont le bien fait partie est défini :

- par l'acte de base avec règlement de copropriété et règlement d'ordre intérieur, dressé par Maître James Dupont, notaire à Bruxelles, à l'intervention du Notaire André Philips, en date du trente mars mil neuf cent nonante-huit, transcrit au troisième bureau des hypothèques à Bruxelles le six avril suivant, volume 12.570, numéro 9;
- par l'acte de base complémentaire dressé par Maître James Dupont, à Bruxelles, et Maître André Philips, à Koekelberg, le vingt-trois juin mil neuf cent nonante-neuf, transcrit au troisième bureau des hypothèques à Bruxelles le vingt-cinq juin suivant, volume 12.967, numéro 3;
- par l'acte de base rectificatif et modificatif dressé par Maître James Dupont, à Bruxelles, et à l'intervention de Maître André Philips, à Koekelberg, le vingt-six novembre mil neuf cent nonante-neuf, transcrit au troisième bureau des hypothèques à Bruxelles le trente novembre suivant volume 13.157 numéro 3;
- par l'acte de base modificatif dressé par Maître James Dupont, à Bruxelles, à l'intervention de Maître André Philips, à Koekelberg, le onze janvier deux mille, transcrit au troisième bureau des hypothèques à Bruxelles le vingt janvier suivant volume 13.214 numéro 1;
- par l'acte de base complémentaire dressé par Maître James Dupont à Bruxelles, et Maître André Philips, à Koekelberg, le dix-sept novembre deux mille, transcrit au troisième bureau des hypothèques à Bruxelles le vingt-quatre novembre suivant, volume 13.657, numéro 1;
- par l'acte de base complémentaire dressé par Maître James Dupont, à Bruxelles, à l'intervention du Maître André Philips, à Koekelberg, le huit février deux mille deux, transcrit au troisième bureau des hypothèques à Bruxelles le treize février suivant, sous le numéro 50-T-13/02/2002-01577.

L'acquéreur sera subrogé dans tous les droits et obligations stipulés dans ces actes de base. En conséquence, les-

dots actes de base sont censés ici reproduits dans toute leur teneur et l'acquéreur s'oblige à s'y soumettre, tant pour lui-même que pour ses héritiers et successeurs à tous titres.

Tous les actes translatifs et déclaratifs de propriété et de jouissance y compris les haux ayant pour objet le bien présentement vendu devront contenir la mention expresse que le nouvel intéressé a connaissance des actes de base précités et qu'il s'oblige à s'y soumettre tant pour lui-même que pour ses héritiers et successeurs à tous titres.

#### **4.8.Mandats.**

##### **Mandat relatif à l'acte de base :**

Pour la période allant du dix-neuf mai deux mille trois jusqu'à la date de la réception définitive des parties communes du complexe, l'acquéreur donne au vendeur, dès à présent, un mandat irrévocable l'autorisant à procéder, en son nom et pour son compte, à toute modification des actes de base, et du règlement de copropriété qui pourrait être nécessaire, et ce conformément notamment au "TITRE I / VI - MODIFICATIONS ÉVENTUELLES A L'ACTE DE BASE" de l'acte de base du complexe immobilier, et au "TITRE I / MODIFICATIONS ÉVENTUELLES DES PLANS" de l'acte de base.

Ce mandat est expressément accepté par le vendeur.

En outre, l'acquéreur, agissant tant pour lui-même que ses ayants droit et ayants cause à tous titres, déclare constituer irrévocablement pour ses mandataires, lesquels conservent leurs pouvoirs en cas de décès du mandant, a) Madame Martine ROUSSEAU, domiciliée à Ciney, Chemin de Crahiat 60; b) Monsieur Guy SIDON, domicilié à 1040 Etterbeek, avenue Hansen Soulie, 6; c) Madame Olivette MIKOLAJCZAK, épouse de Monsieur Yves GOETGHEBUER-PLANCHON, domiciliée à 1180 Bruxelles (Uccle), Vieille Rue du Moulin, 180, avec pouvoir d'agir conjointement ou séparément, et faculté de substitution, à l'effet de :

- 1) passer et signer, en son nom et pour son compte, tous actes modificatifs et/ou rectificatifs du statut réel du complexe immobilier et de chaque résidence;
- 2) consentir et accepter toutes cessions et/ou abandons de droits, sans qu'il puisse en résulter aucun frais pour l'acquéreur; dispenser Monsieur le Conservateur des Hypothèques compétent de prendre inscription

d'office, substituer; élire domicile; et faire tout ce qui sera nécessaire ou utile en vue des opérations envisagées.

Les mandataires précités ne pourront utiliser ce dernier mandat sans en avoir préalablement informé l'acquéreur, en lui faisant parvenir un projet de l'acte pour lequel la signature de l'acquéreur est requise et sur lequel l'acquéreur devra préalablement marquer son accord. Cet accord pourra être donné soit par écrit, soit par acceptation tacite, soit par le vote de tous les copropriétaires lors d'une assemblée générale.

#### **Mandat relatif au lotissement**

L'acquéreur, agissant tant pour lui-même que pour ses ayants droit et ayants cause à tous titres, déclare constituer irrévocablement pour son mandataire, lequel conserve son pouvoir en cas de décès du mandant, la société anonyme "PROPERTY HOLDINGS", dont le siège social est établi à Etterbeek (1040 Bruxelles); avenue de la Chasse, numéro 31, avec faculté de substitution, à l'effet de le représenter à et de signer pour lui et en son nom tous actes modificatifs et/ou rectificatifs relatifs au statut réel du lotissement dont fait partie les immeubles à appartements, et notamment tous actes modificatifs et/ou rectificatifs de l'acte de division et de lotissement du Plan Particulier d'Aménagement numéro 710 "Quartier Astrid", actes nécessaires à l'aménagement et à l'organisation juridique tant du présent lotissement à proprement parler et/ou dudit Plan Particulier d'Aménagement que du "Quartier Astrid" et son ensemble, peu importe que la modification concernée soit introduite par le lotisseur ou ses ayants droit, par l'acquéreur d'une maison unifamiliale ou d'un appartement du lotissement ou par toute autre personne; dispenser le Conservateur de Hypothèques compétent de prendre inscription d'office; substituer; élire domicile; et, en général, faire tout ce qui sera nécessaire ou utile en vue des opérations envisagées.

Le présent mandat reste valable et sortira ses effets aussi longtemps que la société anonyme "PROPERTY HOLDINGS" ou ses ayants droit reste propriétaire d'immeubles compris dans le périmètre du lot 103/A du Plan Particulier d'Aménagement numéro 71 "Quartier Astrid".

Et à l'instant est ici intervenue la société "PROPERTY HOLDINGS" (ou, le cas échéant, ses ayants droit), laquelle déclare expressément accepter le présent mandat.

Tous les actes translatifs et déclaratifs de droits réels, ayant pour objet le bien présentement vendu, devront contenir la mention expresse que le nouvel intéressé a connaissance des présents mandats et qu'il confère les pouvoirs ci-dessus énumérés aux mandataires prérappelés, et ce tant pour lui-même que pour ses ayants droit et ayants cause à tous titres.

**Article 5 : Conditions relatives à la vente de biens en construction**

L'acquéreur déclare avoir été suffisamment informé sur les dispositions de la loi du neuf juillet mil neuf cent septante et un et de l'arrêté royal du vingt et un octobre suivant ainsi que de la loi du trois mai mil neuf cent nonante-trois, assurant la protection des acquéreurs de biens d'habitation en cours de construction.

L'acquéreur déclare avoir été renseigné sur le contenu de ces articles.

La réception provisoire ayant déjà eu lieu les parties entendent ne plus soumettre la présente convention à ladite loi.

**1° Réception provisoire des parties privatives :**

La réception provisoire est intervenue le vingt septembre deux mille deux.

La date de la réception provisoire des parties privatives, objet des présentes, constitue le point de départ de la responsabilité décennale.

**2° Réception définitive des parties privatives :**

La réception définitive des parties privatives aura lieu au plus tôt un an après la date de leur réception provisoire.

Le promoteur demande cette réception définitive 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.

La réception définitive du bien vendu sera effectuée contradictoirement entre l'acquéreur et le promoteur, en présence de l'architecte. Seul un acte écrit et contradictoire des parties fera la preuve de la réception définitive de l'ouvrage.

Le refus éventuel de l'acquéreur de procéder à la réception définitive devra être notifié, avec ses motifs, par une lettre recommandée à la poste et adressée au promoteur avant l'expiration du délai de quinze jours suivant l'envoi par ce dernier de la demande de réception.

Le refus éventuel de l'acquéreur d'accepter la réception définitive devra être notifié, avec ses motifs, par une lettre recommandée à la poste et adressée au promoteur dans les huit jours calendrier qui suivent la date de la réception définitive.

Lorsque le refus motivé de procéder à la réception ou d'accepter la réception a été notifié au promoteur, celui-ci peut :

- soit admettre les motifs du refus et demander à nouveau la réception après avoir procédé aux travaux de réfection demandés;
- soit solliciter, à l'amiable ou à défaut, en justice, la nomination d'un expert chargé de constater la réalité ou l'inexistence des motifs du refus de réception et de fixer le coût éventuel des travaux de réfection.

Si l'acquéreur laisse sans suite la requête écrite du promoteur d'effectuer la réception dans le délai de quinze jours déterminé ci-dessus, le promoteur le sommera par exploit d'huissier et l'acquéreur sera présumé accepter la réception définitive, si dans les quinze jours calendrier qui suivent cette sommation, il omet de comparaître à la date fixée dans cet exploit, aux fins de réception.

Après la réception définitive, la responsabilité du promoteur ne peut plus être engagée que sur pied des articles 1792 et 2270 du Code civil relatifs à la responsabilité décennale.

### **3° Réception provisoire des parties communes**

La réception provisoire des parties communes sera effectuée contradictoirement, conformément aux dispositions légales en vigueur.



**4° Réception définitive des parties communes**

La réception définitive des parties communes, en ce compris les accès de telle sorte qu'une habitabilité normale soit assurée, aura lieu un an après leur réception provisoire.

La procédure de convocation et de ses suites est identique à ce qui est décrit ci-dessus. Elle sera effectuée par le syndic, agissant en qualité de mandataire de la copropriété et de l'acquéreur, lequel confirme aux termes des présences ce mandat.

Après la réception définitive, la responsabilité du constructeur ne peut plus être engagée que sur pied des articles 1792 et 2270 du Code civil relatifs à la responsabilité décennale.

**5° ARRETE ROYAL CONCERNANT LES CHANTIERS TEMPORAIRES OU MOBILES.**

Après avoir été interrogé par le Notaire instrumentant sur l'existence d'un dossier d'intervention ultérieur, le vendeur a déclaré que les travaux ont été entamés le vingt novembre deux mille, et qu'ils ne rentrent pas dans le champ d'application de l'arrêté royal du vingt-cinq janvier deux mil un concernant les chantiers temporaires ou mobiles.

Le vendeur déclare qu'il n'existe pas de dossier d'intervention ultérieur à transmettre.

**6° COPROPRIETE**

Conformément à l'article 577-11 paragraphe 1 du Code Civil, le Notaire instrumentant a demandé au syndic, par pli recommandé daté du vingt-cinq juin deux mille trois, notamment l'état des dépenses, frais et dettes qui y sont mentionnés.

Les parties reconnaissent avoir été averties par Nous Notaire que le syndic a répondu en date du premier juillet suivant la lettre dont copie est remise présentement aux parties par le Notaire instrumentant, ce que les parties reconnaissent.

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 l'entrée en jouissance.  
-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.

3° les appels de fonds destinés au fonds de réserve si la double condition 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 des vendeurs dans le fonds de réserve demeure la propriété de l'association des copropriétaires.

4) Les créances nées après ce jour, 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 aux vendeurs.

5) Le syndic est Monsieur Albert DERU, dont les bureaux sont établis à 1090 Jette, rue Stanislas Legrelle, numéro 45.

Pour autant que de besoin, le vendeur rappelle qu'aucun fonds de réserve n'a été constitué à ce jour, et qu'il n'existe aucun litige pendant entre l'association des copropriétaires et une personne-tierce, de nature à octroyer une créance ou entraîner une dette à charge de l'association des copropriétaires ou de chacun des copropriétaires.

#### **Article 6 : Divers**

#### **FRAIS.**

Tous les frais, droits (droits d'enregistrement sur la valeur de la quotité de terrain et Taxe la valeur ajoutée sur la valeur des constructions) et honoraires des présentes (en ce compris les frais d'établissement de l'acte de base) et de ses suites sont à charge de l'acquéreur.

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

Le Conservateur des Hypothèques compétent est expressément dispensé de prendre inscription d'office lors de la transcription des présentes, pour quelque cause que ce soit.

**CERTIFICAT D'ETAT CIVIL ET D'IDENTITE.**

Conformément à la loi organique sur le Notariat et conformément à la loi hypothécaire, les Notaires soussignés déclarent connaître les parties et avoir contrôlé leur identité sur base de leur carte d'identité et/ou registre national. Le numéro national des parties est ici, renseigné avec l'accord exprès des parties.

Le Notaire instrumentant certifie relativement aux parties à l'acte les nom, prénoms, lieu et date de naissance pour les personnes physiques, la dénomination, la forme juridique, le siège, la date de constitution et le numéro de taxe sur la valeur ajoutée ou d'identification national pour les personnes morales.

**ELECTION DE DOMICILE.**

Pour l'exécution des présentes, les parties élisent domicile en leurs sièges et demeure respectifs susindiqués.

**DECLARATIONS FISCALES.**

**DROITS D'ENREGISTREMENT.**

- 1) Il a été donné lecture aux parties, qui le reconnaissent, des dispositions de l'alinéa premier de l'article 203 du Code des Droits d'Enregistrement, rédigé comme suit : "En cas de dissimulation au sujet du prix et des charges ou de la valeur conventionnelle, il est dû individuellement par chacune des parties contractantes une amende égale au droit éludé. Celui-ci est dû indivisiblement par toutes les parties."
- 2) En vue de l'exemption des droits proportionnels d'enregistrement sur la valeur des constructions, prévue à l'article 159, 8° du Code des Droits d'Enregistrement, la société PROPERTY HOLDINGS déclare que :
  - la quote-part vendue du terrain sur lequel a été érigé l'immeuble à appartements, est estimé (charges éventuelles comprises) à **neuf mille huit cent quarante et un euros (9.841 €)** ;
  - les constructions vendues sont estimées à **nonante-cinq**