

Première feuille

449 219

1

L'AN MIL NEUF CENT NONANTE-TROIS.

Le vingt-neuf avril.

Devant nous Maître Pierre DE DONCKER, notaire à la résidence de Bruxelles à l'intervention de Maître André ROBEYNS, notaire à la résidence de Antwerpen.

ONT COMPARU

1. La "société de développement Régional pour l'arrondissement de Bruxelles-Capitale" en abrégé "S.D.R.B." organisme de droit public dont les statuts ont été approuvés par l'Arrêté Royal du douze octobre mil neuf cent quatre vingt sept publié au Moniteur Belge du vingt-quatre octobre mil neuf cent quatre-vingt-sept, dont le siège social est établi à Bruxelles, rue Gabriel Petit, numéro 6, ici représentée par :

Monsieur Marc PION, Directeur Général temporaire, demeurant à Hoeillaart, Baron Jacques de Dixmuidestraat 48, en vertu d'une procuration authentique reçu par le Notaire André Philips à Koekelberg, le onze septembre mil neuf cent nonante-deux, dont une expédition a été annexée à l'acte reçu par le Notaire Pierre DE DONCKER soussigné, le seize décembre mil neuf cent nonante-deux, en cours de transcription au troisième bureau des hypothèques de Bruxelles.

L'opération objet du présent acte a été autorisée par une décision du conseil d'administration de la "S.D.R.B." le trente et un mai mil neuf cent nonante et un et le vingt-sept juillet mil neuf cent nonante-deux.

Ci-après dénommée la "S.D.R.B."

2. La société anonyme "Harmonia" ayant son siège à Molenbeek-Saint-Jean, avenue Jean Dubrucq 175-179, société constituée aux termes d'un acte reçu par Maître Micheline Bellefontaine, notaire à Bruxelles le vingt et un mai mil neuf cent nonante et un, publié à l'annexe du Moniteur Belge du quatre juin mil neuf cent nonante et un sous le numéro 910614-356 et 357.

Société immatriculée au registre de commerce de Bruxelles sous le numéro 549.083 (Taxe sur la Valeur Ajoutée numéro 444 218 131).

3054 461 69.  
510-159 -  
12

PREMIERE FEUILLE

02747460



Ici représentée par Monsieur *Ivan DUYONT DE*  
**CHASSART**, domicilié à *10 rue de la Pépinière*

en vertu d'une procuration reçu par le Notaire Pierre DE DONCKER soussigné, le vingt-huit avril mil neuf cent nonante-trois, dont le brevet demeure ci-annexé.

Ci-après dénommée la "Société"

3. Mademoiselle **Evelyne ROBBE**, militaire de carrière, née à Mons, le dix septembre mil neuf cent soixante, célibataire, domiciliée à Etterbeek, Chaussée Saint Pierre, 312.

*565-199 -*  
*89230 529 62.*

Ci-après dénommé "l'acquéreur".

Lesquels nous ont exposé et prié d'acter ce qui suit :

#### A. EXPOSE

La "S.D.R.B." est propriétaire du terrain ci-après décrit, sous déduction des quotités déjà vendues :

#### VILLE DE BRUXELLES

Un terrain sis rue de l'Harmonie, rue du Frontispice et rue de l'Angle cadastré ou l'ayant été treizième division section A numéro 270 E 270F 271C 272G 274K 275E et 276K, pour une contenance de huit ares soixante-six centiares.

#### ORIGINE DE PROPRIETE

La S.D.R.B. est propriétaire des différentes parcelles cadastrales pour les avoir acquises:

1/. Le bien cadastré troisième division section A numéro 276/K (maison rue de l'Angle, 22 ou rue de l'Harmonie 22) de Monsieur RIDVAN YSAR et Mademoiselle IMRAH YASAR à Bruxelles aux termes d'un acte de Maître Gaston Borremans notaire à Schaerbeek, le vingt-trois avril mil neuf cent nonante, transcrit au troisième bureau des hypothèques de Bruxelles le quatre mai suivant volume 10480 numéro 9.

2/. Le bien cadastré treizième division section A numéro 275/E (maison rue de l'Harmonie 24) de Monsieur Nijazi IMEROV à Bruxelles aux termes d'un acte reçu par Maître CHRISTIAAN de GRAVE, notaire à Watermael-Boitsfort, le vingt-

sept mars mil neuf cent nonante, transcrit au troisième bureau des hypothèques à Bruxelles le dix sept avril suivant volume 10.469 numéro 12.

3/. Le bien cadastré treizième division section A numéro 274/K (ruines rue de l'Harmonie 26-28) pour l'avoir acquis de Monsieur Ahmed TOULNI, menuisier et son épouse Madame Rahma MILOUSDI, nettoyeuse, ensemble à Bruxelles, aux termes d'un acte de vente reçu par Maître CHRISTIAAN de GRAVE, notaire, et Maître Luc VERHASSELT, notaire à Wemmel, le cinq mars mil neuf cent nonante, transcrit au troisième bureau des hypothèques Bruxelles, le vingt six avril suivant, volume 10.476, numéro 9.

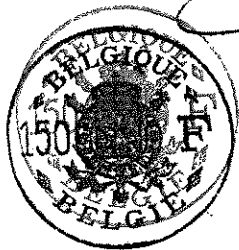
4/. Le bien cadastré treizième division section A numéro 272/G (ruines de l'Harmonie 30) pour l'avoir acquis de Monsieur Karim MOUKHLISS, conseiller, célibataire, à Schaerbeek, aux termes d'un acte de vente reçu par Maître Gaston BORREMANS, notaire et Maître Philippe VERLINDE, notaire à Bruxelles, le dix neuf février mil neuf cent nonante, transcrit au troisième bureau des hypothèques à Bruxelles, le treize mars suivant, volume 10451, numéro 5.

5/. Le bien cadastré treizième division section A numéro 272/F (maison rue de l'Harmonie 32) pour l'avoir acquis de Monsieur Abdel Ilah BOKHAMY, chauffeur de taxi, et son épouse Madame Habiba MILOUDI, ouvrière, ensemble à Bruxelles, aux termes d'un acte de vente reçu par Maître Gaston BORREMANS, notaire et Maître Philippe VERLINDE, Notaire à Bruxelles, le dix neuf février mil neuf cent nonante, transcrit au troisième bureau des hypothèques à Bruxelles, le neuf mars suivant, volume 10397, numéro 8.

6/. Les biens cadastrés treizième division section A numéro 271/C 270/B et 270/E (maison rue de l'Harmonie 34 et 36 et rue du Frontispice 27/A) pour l'avoir acquis de Monsieur Christian Jacques Armand Joseph LAMBRECHTS, pharmacien, célibataire, à Uccle, aux termes d'un acte de vente reçu par Maître Christiaan de GRAVE et Maître Philippe VERLINDE, Notaires prénommés, le dix neuf février mil neuf cent nonante, transcrit au troisième bureau des hypothèques à Bruxelles, le sept mars suivant, volume 10448, numéro 6.

DEUXIEME FEUILLE

CD9872703



7/. Le bien cadastré treizième division section A numéro 270/F (maison rue du Frontispice 27) pour l'avoir acquis de Monsieur Metin TOMRUK, ouvrier, et son épouse Madame Nezat OZER, sans profession, ensemble à Bruxelles aux termes d'un acte de vente reçu par Maître Gaston BORREMANS, notaire à Schaerbeek, le vingt trois mai mil neuf cent nonante, transcrit au troisième bureau des hypothèques à Bruxelles, le six juin suivant, volume 10472, numéro 19. 6

#### RENONCIATION A ACCESSION

Aux termes d'un acte du dix sept décembre mil neuf cent nonante et un reçu par Maître Micheline BELLEFONTAINE, notaire à Bruxelles, transcrit au troisième bureau des hypothèques de Bruxelles le sept janvier mil neuf cent nonante deux volume 10864 numéro 1, la "S.D.R.B." a entre autres renoncé purement et simplement au profit de la "société" au droit d'accession sur lesdits terrains.

#### ACTE DE BASE

La "société" érige sur le terrain prédécrit et en vertu de la renonciation à accession qui lui a été concédée, trois ensembles d'appartements, commerces, caves et parkings suivant description reprise à l'acte de base reçu par le notaire De Doncker soussigné en date du vingt neuf juin mil neuf cent nonante deux, transcrit au troisième bureau des hypothèques de Bruxelles, le vingt-quatre juillet suivant, volume 11.003 numéro 13. R

Cet acte de base comporte notamment :

- 1) les plans des immeubles à ériger
- 2) la description des parties privatives et la répartition des parties communes générales et spéciales.
- 3) le règlement général de copropriété.
- 4) les conditions spécifiques de vente et d'occupation des biens.

L'acquéreur reconnaît avoir pris connaissance depuis plus de quinze jours et avoir reçu copie complète de l'acte de base et de ses annexes, du cahier des charges de la vente et des documents prévus à l'article 7 de la loi dite Loi Breyne.

L'acquéreur s'oblige, tant pour lui-même que pour ses ayants cause à tout titre, solidairement et indivisiblement, à l'exécution de toutes et

chacune des obligations résultant de l'acte de base, de ses annexes, concernant les biens, objet des présentes.

Tous actes translatifs ou déclaratifs de propriété ou de jouissance ayant pour objet les biens prédécrits, y compris les baux et les concessions de jouissance, devront contenir la mention expresse que les nouveaux intéressés ont parfaitement connaissance de l'acte de base et qu'ils sont subrogés dans tous les droits et obligations qui en résultent, ainsi que des actes de base modificatif reçu par le Notaire soussigné, le §

#### B. VENTE

Ceci exposé, les vendeurs et l'acquéreur nous ont requis de dresser acte authentique de la convention suivante directement intervenue entre eux.

#### TROISIEME FEUILLE

§ dix-huit février mil neuf cent nonante-trois, transcrit au troisième bureau des hypothèques de Bruxelles, le dix-huit mars suivant, volume 11.158 n° 8 et le vingt-huit avril mil neuf cent nonante-trois, en cours de transcription au

troisième bureau des hypothèques de Bruxelles.

1/ La "S.D.R.B." comparante sub 1 vend à l'acquéreur qui accepte la quotité afférente, au terrain ci-avant décrit, correspondant aux parties communes dans ledit terrain attachées au bien acquis ci-après soit :

- les deux cent quatorze dixmillièmes des parties communes générales.

En conséquence de quoi, la "société" renonce à due concurrence aux droits qu'elle avait acquis sur ledit terrain en vertu de l'acte précité.

2/ La société comparante sub 2 déclare vendre à l'acquéreur qui accepte.

#### VILLE DE BRUXELLES

Dans un immeuble mixte de commerces et d'habitation sis rue de l'Harmonie, rue du Frontispice et rue de l'Angle, cadastré ou l'ayant été treizième division section A numéro 270E, 270F, 271C, 272G, 274K, 275E et 276K :

#### AU NIVEAU DU QUATRIEME ETAGE :

Un appartement, une chambre, dénommé "B4", comprenant :

- en propriété privative et exclusive : un hall d'entrée, un living, une cuisine, un local water-closet, une chambre, une salle de bain. Au niveau du sous-sol la cave numéro 30.



20972420

- en copropriété et indivision forcée:
  - a. les deux cent quatorze dixmillièmes indivis dans les parties communes générales;
  - b. les cinquante-sept millièmes indivis dans les parties communes spéciales III.
  - c. les six millièmes indivis dans les parties communes spéciales IV.

Tels et ainsi que ces éléments privatifs terrain et autres parties communes se trouvent décrits dans l'acte de base précité et plus particulièrement tels que ces éléments privatifs sont figurés au plan annexé à l'acte de base.

### C. CONDITIONS

La présente vente est consentie et acceptés aux clauses et conditions stipulées :

- a) dans le compromis intervenu entre les parties;
- b) dans l'acte de base et ses annexes;
- c) dans les documents légaux remis à l'acquéreur;
- d) aux conditions suivantes :

Les biens sont vendus sous les garanties ordinaires de fait et de droit et pour francs quittes et libres de toutes dettes et charges privilégiées et hypothécaires généralement quelconques.

#### 1. SERVITUDE

Le bien prédécrit est vendu avec toutes les servitudes actives et passives, apparentes et occultes, continues et discontinues, dont il pourrait être avantagé ou grevé, libre aux acquéreurs de faire valoir les unes à leur profit et à se défendre des autres, mais à leurs 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. Indépendamment de ce qui résulte des présentes, les vendeurs déclarent qu'il n'existe pas de servitudes grevant le bien présentement vendu, autres que celles pouvant résulter éventuellement des stipulations de l'acte de base prérappelé, dont toutes les conditions s'imposent à tous les acquéreurs et à leurs ayants-droits, que personnellement ils n'ont conféré aucune servitude et qu'ils déclinent 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 clause formelle de la vente.

## 2. GARANTIES

Les vendeurs ne garantissent pas la nature du sol ni du sous-sol, cette garantie étant du fait des entrepreneurs et architectes qui sont responsables des constructions qu'ils érigent. Les articles 1792 et 2270 du Code Civil sont applicables aux vendeurs selon les modalités prévues à l'article 6 de la loi du neuf juillet mil neuf cent septante et un.

Les acquéreurs sont subrogés dans tous les droits et obligations que les vendeurs tiennent à l'encontre des architectes et des entrepreneurs. Le transfert des risques visés par les articles 1788 et 1789 s'opérera lors de la réception provisoire des travaux.

## 3. CONTENANCE

La contenance indiquée dans la description du bien vendu n'est pas garantie; la différence, en plus ou 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.

## 4. IMPOSITIONS

Les acquéreurs devront payer et supporter toutes les contributions, taxes et impositions généralement quelconques même celles récupérables par annuités, qui grèvent ou qui grèveront le bien à partir du jour de leur exigibilité.

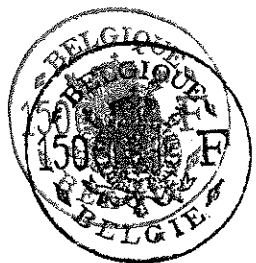
## 5. CHARGES

Les acquéreurs devront continuer, à partir de leur entrée en jouissance, pour le terme restant à courir, à la décharge des vendeurs, tous abonnements aux eaux, gaz et électricité ; les acquéreurs devront payer les redevances à compter des prochaines échéances.

Les acquéreurs supporteront tous les frais de chauffage à partir de ce jour si ceux-ci s'avèrent indispensables pour la bonne marche de la construction.

QUATRIEME FEUILLE

09872623



#### 6. RESERVE DE PROPRIETE

Les compteurs, conduites, canalisations, appareils et autres installations généralement quelconques placés dans le bien vendu 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.

#### D. PRIX

La présente vente est consentie et acceptée pour le prix global ferme et définitif non révisible de deux millions deux cent septante-cinq mille francs (F.2.275.000) se répartissant comme suit :

a) cinq cent cinquante-six mille quatre cent francs (F. 556.400)) pour la quotité vendue de terrain, par la "S.D.R.B." payé antérieurement aux présentes à concurrence de cent treize mille sept cent cinquante francs (F.113.750) et le solde soit quatre cent quarante-deux mille six cent cinquante francs (F.442.650) présentement en *lll cheque*.

DONT QUITTANCE sous réserve d'encaissement du chèque.

b) un million sept cent dix-huit mille six cent francs (F.1.718.600) étant le prix hors taxe sur la valeur ajoutée des constructions comprenant les travaux de gros oeuvre et de parachèvement des biens privatifs ainsi que des parties communes qui sont attachées aux dits biens. La société ayant exprimé la volonté de vendre lesdites constructions sous le régime de la Taxe sur la valeur ajoutée.

#### MODALITE DE PAIEMENT

A) Le paiement des constructions érigées à cette date, suivant les tranches sub B, ainsi que la T.V.A. sur ces constructions achevées, ~~soit~~ à facturer ~~suivant facture remise présentement à l'acquéreur.~~

B) Le solde représentant la partie des travaux restant à réaliser sera payé au fur et à mesure de l'avancement des travaux et en l'occurrence de la manière suivante : (à calculer sur le prix global des constructions) :



20% au moment de l'exécution des fondations,  
30% à la mise sous toit,  
30% au moment des plafonnages,  
15% au moment des travaux de chape,  
5% à la réception provisoire de l'appartement,  
mais avant toute prise de possession dudit bien  
vendu, l'exigibilité des tranches de paiement des  
travaux est déterminée uniquement par les travaux  
exécutés, de sorte que l'ordre des tranches peut  
être interverti.

A défaut par les acquéreurs ou ses ayants  
droit d'honorer les tranches de paiement ci-dessus  
fixées, y compris le paiement des suppléments  
éventuels, dans les huit jours de la demande de  
paiement, les vendeurs se réservent le droit sur  
simple avis adressé aux acquéreurs par lettre  
recommandée, d'arrêter ou de retarder les travaux  
et de prendre toutes les mesures conservatoires  
utiles aux frais des acquéreurs et sans préjudice  
de tous droits, moyens et actions.

Si l'ouvrage est propriété indivise de  
plusieurs personnes, celles-ci sont tenues d'une  
manière solidaire et indivisible relativement aux  
sommes dues en vertu de la présente vente.

Les acquéreurs s'interdisent d'aliéner le bien  
vendu avant le paiement intégral du prix et des  
intérêts ; ils ne pourront les hypothéquer sans  
l'accord écrit des vendeurs, lesquels ne donneront  
cet accord que contre délégation des fonds  
empruntés.

Le vendeur donne autorisation à l'acquéreur  
pour qu'une inscription soit prise sur le bien, en  
faveur de l'Office Central de Crédit Hypothécaire  
pour une montant en principal de deux millions de  
francs (F.2.000.000) et pour deux cent mille francs  
(F.200.000) en accessoires.

#### E. CONDITIONS PARTICULIERES

##### LOI BREYNE

L'acquéreur renonce à la constitution du  
cautionnement prévu par l'article 4 de l'Arrêté  
Royal du vingt et un octobre mil neuf cent septante  
et un, portant exécution des articles 7-8 et 12 de  
la loi du neuf juillet mil neuf cent septante et un  
(loi Breyne).

CINQUIEME FEUILLE  
ET DERNIERE

03784685



DEBUT DES TRAVAUX

Les travaux ont été entamés le vingt août mil neuf cent nonante-deux.

Le délai d'exécution des travaux des parties privatives, mettant celles-ci en état d'être reçues provisoirement assurant l'habitabilité normale de ces parties est de trois cent quatre vingt (380) jours ouvrables, à compter de la date ci-dessus et suivant les modalités prévues au compromis de vente.

A la date de la signature des présentes la construction a atteint son stade d'avancement suivant : PLANCHER TROISIEME ETAGE.

INDEMNITES POUR RETARD

En cas de retard d'exécution des travaux ou de livraison, imputable aux vendeurs, ceux-ci devront payer aux acquéreurs une indemnité forfaitaire de FB 600,- (six cents francs) par jour, égale au montant représentant un loyer normal que les acquéreurs pourraient escompter de la location de son bien et autres préjudices subis.

F. TRANSFERT DE LA PROPRIETE ET DES RISQUESPROPRIETE JOUISSANCE

Les acquéreurs auront à compter de ce jour la propriété du terrain et des constructions déjà érigées. Le transfert de propriété des constructions à ériger s'opérera au fur et à mesure de la mise en oeuvre des matériaux et de leur incorporation.

Les acquéreurs auront la jouissance des biens vendus à compter de l'acte authentique, mais à charge pour eux de les mettre à disposition des vendeurs pour permettre à ces derniers de construire et de faire construire.

Les acquéreurs auront la jouissance des biens vendus aux fins d'utilisation, dès l'achèvement des travaux après réception provisoire de ceux-ci et paiement intégral du prix.

G. GARANTIE D'ACHEVEMENT

Le vendeur est solidairement responsable avec l'architecte et les entrepreneurs des vices dont ceux-ci répondent après réception en vertu des articles 1792 et 2270 du Code Civil.

*Deuxième*

La garantie due par le vendeur, en vertu de l'alinéa précédent, bénéficie aux propriétaires successifs de l'appartement. L'action ne peut néanmoins être exercée que contre le vendeur originaire.

#### H. MANDATS

Les acquéreurs donnent mandat à :

- 1/ Monsieur Georges KARTALIS, administrateur de HARMONIA;
- 2/ Monsieur Maurice DEMONJOIE, administrateur de HARMONIA;

aux effets de :

1) hypothéquer au profit de la "société", pour sûreté du prix ou de son solde, de trois années d'intérêts dont la loi conserve le rang et de dix pour cent du prix total pour accessoires non privilégiés, le bien présentement acquis et stipuler l'indivisibilité et la solidarité.

La constitution d'hypothèque se fera à première demande de la "société" sur simple notification par elle des sommes dues, sans qu'elle doit apporter d'autre justification.

En outre, après un commandement resté infructueux durant trente jours, à défaut de paiement à l'une des échéances ci-avant fixées, la société aura le droit de poursuivre l'acquéreur par toutes voies prescrites par la loi.

La "société" aura également, dans ce cas, le droit d'exercer des recours sur tous les biens des acquéreurs, tant meubles qu'immeubles.

2) représenter "la société" à tous actes de base rectificatifs ou modificatifs qu'il y aurait lieu d'établir étant entendu que le vendeur ne fera usage de ce mandat qu'après avoir informé l'acquéreur.

Aux effets ci-dessus passer et signer tous actes et pièces, élire domicile et en général faire le nécessaire.

#### I. REVENTE - OCCUPATION - DROIT DE PREEMPTION

Les vendeurs rappellent et attirent particulièrement l'attention de l'acquéreur sur les conditions d'acquisition de transfert et d'occupation du bien vendu repris dans l'acte de base susdécrit en ce compris les droits de préemption y prévu en faveur de la S.D.R.B.

Lesdites "conditions spéciales" sont reprises aux présentes textuellement comme suit :

0972425



**"CONDITIONS SPECIALES"****ARTICLE 1.**

La société s'engage à souscrire, dès la première occupation de l'immeuble pour compte de la copropriété, une police d'assurance "incendie et périls connexes" couvrant l'ensemble du bâtiment en valeur à neuf auprès de la S.M.A.P.

**ARTICLE 2.**

Les locataires devront répondre aux conditions suivantes:

- être soumis à l'impôt des personnes physiques en Belgique;
- sauf accord écrit de la S.D.R.B., ne pas avoir bénéficié pour l'avant dernière année précédent l'année du début de la location d'un revenu net imposable supérieur à un million cinq cent mille francs (1.500.000,-), majoré de cent quarante mille francs (140.000,-) pour la première personne à charge et de septante mille francs (70.000,-) pour chaque personne à charge à partir de la deuxième; ces montants sont indexés sur la base de l'index des prix à la consommation publié pour le mois de novembre mil neuf cent nonante;
- s'engager à fixer leur domicile légal dans les lieux loués et à y résider;

Les locataires certifieront sur l'honneur remplir intégralement les conditions énoncées ci-dessus et en apporteront les preuves justificatives nécessaires.

**ARTICLE 3.**

La société comparante est autorisée à vendre en bloc les logements. Dans cette hypothèse, son acheteur devra prendre l'engagement de faire respecter durant un délai de dix ans depuis l'acte d'achat par ses propres acheteurs ou locataires les conditions énoncées respectivement aux articles 2 et 4.

Pendant un délai de dix ans à dater de l'acte authentique d'achat, le prix des loyers ne pourra comprendre la partie subsidiée du prix de revient et le paramètre sera fixé au moment de cette vente.

**ARTICLE 4.**

A. Sauf le cas prévu à l'article précédent, la société s'engage à vendre les logements moyens construits dans le cadre du projet uniquement à des acquéreurs qui:

- 1° ne disposent pas à la date de l'achat de biens immobiliers en Belgique dont le revenu cadastral global est supérieur à trente mille francs;

*Septième série*

13

2° sont soumis à l'impôt des personnes physiques en Belgique;

3° sauf accord écrit de la S.D.R.B., n'ont pas bénéficié pour l'avant-dernière année précédant l'année de l'acquisition d'un revenu net imposable supérieur à un million cinq cent mille francs (1.500.000,-) majoré de cent quarante mille francs (140.000,-) pour la première personne à charge et de septante mille francs (70.000,-) pour chaque personne à charge à partir de la deuxième; ces montants sont indexés sur la base de l'index des prix à la consommation publié pour le mois de novembre mil neuf cent nonante;

4° s'engagent à fixer leur domicile légal dans les lieux achetés et à y résider durant un délai de dix ans après l'acte d'acquisition, ou à les revendre;

5° s'engagent, en cas de revente dans les dix ans après l'acte authentique d'acquisition, soit à offrir par priorité le bien à la S.D.R.B. soit à rembourser à la S.D.R.B. qui aura pendant soixante jours ouvrables la faculté de l'acquérir moyennant un prix égal au prix d'acquisition majoré des intérêts composés au taux d'escompte de la banque nationale calculés depuis la date de l'acte authentique d'acquisition jusqu'à l'acte authentique de vente à la S.D.R.B. une indemnité correspondant à trente pour cent (30%) du prix d'acquisition. Les acquéreurs certifieront sur l'honneur remplir intégralement les conditions énoncées ci-dessus et en apporteront les preuves justificatives nécessaires.

X B. En cas de force majeure, les acquéreurs pourront être autorisés à louer, avant l'expiration du délai de dix ans, le logement qu'ils ont acquis, moyennant accord préalable et écrit de la S.D.R.B. et moyennant les mêmes conditions que celles indiquées à l'article 2 ci-avant, durant le temps d'expiration du délai de dix ans.

#### ARTICLE 5.

Les conditions énoncées aux articles 1, 2 et 4 doivent selon le cas figurer dans les compromis de vente les actes authentiques ou les contrats de location. Elles pourront être adaptées de commun accord entre les parties aux présentes.

## ARTICLE 6.

En cas de déclaration inexacte sur les conditions reprises à l'article 4 A 1°, 2° et 3°, ou en cas d'inobservation des conditions reprises à l'article 4 A 4, les acquéreurs seront redevables à la S.D.R.B. de dommages-intérêts équivalents à trente pour cent (30%) du prix d'acquisition.

Si, avant l'expiration du délai de dix ans depuis l'acte authentique d'achat, les acquéreurs ne respectent pas les conditions de location indiquées à l'article 2, ils seront redevables de dommages-intérêts vis-à-vis de la S.D.R.B. équivalents à trente pour cent (30%) du prix d'acquisition de la partie d'immeuble faisant l'objet du bail donnant lieu à l'infraction.

Les actes de vente seront passés aux frais des acquéreurs.

Chaque prix d'acquisition de quotité du terrain sera payé par l'acquéreur à la S.D.R.B. à la signature de l'acte authentique de vente.

Le fait de la dissolution de la "S.D.R.B." avant la levée d'option ne mettra pas fin à celle-ci, laquelle pourra être levée à l'égard de ses ayants droits, au domicile ci-dessous élu.

Toutes les contributions, taxes et impositions généralement quelconques auxquelles donneront lieu les dites constructions, seront à charge exclusive du ou des propriétaires de celle-ci.

L'autorisation de bâtir n'engage pas le responsabilité de la propriétaire du sol, en raison de cette qualité, à l'occasion des constructions envisagées. La renonciation à accession et l'autorisation de bâtir étant aux risques et périls de la société "HARMONIA", elle devra faire vider toutes contestations qui pourraient être soulevées au sujet de cette construction, sans l'intervention de la propriétaire du sol, et supporter toutes condamnations qui pourraient être prononcées, même si elles l'étaient contre le propriétaire du fond, en raison de cette qualité.

J. DIVERSDISPENSE D'INSCRIPTION D'OFFICE

Monsieur le Conservateur des hypothèques est expressément dispensé de prendre inscription d'office pour quelque cause que ce soit lors de la transcription des présentes.

Toutefois le vendeur se réserve le droit de prendre en vertu des présentes aux frais de l'acquéreur une inscription conformément à l'article 36 de la loi du seize décembre mil huit cent cinquante et un et ce dans le cas où l'acquéreur ne remplirait pas toutes les obligations qu'il a contractés aux termes du présent acte en ce qui concerne les paiements à effectuer par lui.

L'acquéreur s'interdit d'aliéner les biens vendus ou de les grever de charges réelles avant paiement total du prix de vente et ses accessoires.

En cas de non-paiement des tranches du prix à la date de leur exigibilité, le vendeur pourra, sans préjudice à tous autres moyens, faire vendre les biens vendus dans les formes prévues par le Code judiciaire.

#### FRAIS

Tous les frais, droits, honoraires et taxes à résulter des présentes dont la Taxe sur la Valeur Ajoutée sur le prix des constructions ainsi que sa quote-part dans les frais de l'acte de base sont à charge de l'acquéreur.

#### CERTIFICAT D'ETAT CIVIL

Le notaire soussigné certifie l'exactitude des nom, prénoms, lieu et date de naissance de l'acquéreur au vu d'un de ces documents officiels d'état civil requis par la loi.

#### ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les parties déclarent faire élection de domicile en leur siège et demeure respectifs surindiqués.

#### PRO FISCO

1) Lecture a été donnée par le notaire Pierre DE DONCKER soussigné, de l'article 203, premier alinéa, du Code des droits d'Enregistrement.

2) Pour la perception des droits d'enregistrement, les parties déclarent :

a) estimer la valeur vénale des quotités vendues du terrain à cinq cent cinquante-six mille quatre cent francs (F.556.400);

b) que l'enrôlement au précompte immobilier des biens présentement vendus n'a pas encore eu lieu et que dès lors comme dit ci-avant la vente des constructions peut se faire sous le régime de la taxe sur la valeur ajoutée et en exemption du droit d'enregistrement.

3) Après avoir reçu lecture par le notaire Pierre DE DONCKER soussigné, de l'article 61, paragraphe 6, du Code de la Taxe sur la Valeur Ajoutée et de l'article 73 du même code relatifs, respectivement, à l'obligation pour les vendeurs de déclarer au notaire chargé de dresser un acte d'aliénation d'un bien immeuble s'ils ont la qualité d'assujettis et aux sanctions à charge de ceux qui contreviennent aux dispositions de ce Code, le vendeur nous a déclaré :  
pour la société être assujettie à la Taxe sur la valeur ajoutée sous le numéro 444.218.131 et être tenue de déposer ses déclarations à l'office de contrôle de la Taxe sur la Valeur Ajoutée de Molenbeek Saint Jean.

4) Afin de bénéficier de la réduction des droits prévue à l'article 53 du Code des droits d'enregistrement, et de l'article 56 du même Code, l'acquéreur déclare :

1) qu'il ne possède pas, pour la totalité ou en indivision, un ou plusieurs immeubles dont le revenu cadastral, pour la totalité ou pour la part indivise, forme, avec celui de l'immeuble acquis, un total supérieur au maximum fixé en vertu dudit article 53, abstraction faite de ce qu'il a recueilli dans la succession de ses ascendants, lorsque le revenu cadastral qui s'y rapporte n'excède pas vingt-cinq pour cent dudit maximum;

2) qu'il ne possède pas, pour la totalité en pleine propriété ou en nue-propriété, un immeuble affecté en tout ou en partie à l'habitation, acquis par lui autrement que dans la succession de ses ascendants.

Une attestation du contrôleur du cadastre portant que le revenu cadastral du bien acquis reste à déterminer.



*Neuvième rôle*

17

Dès lors, l'acquéreur se réserve le droit de demander la restitution de ce qui a été perçu à titre de droits d'enregistrement au-dessus de six pour cent, sur présentation d'un extrait de la matrice cadastrale délivré après détermination du revenu cadastral.

DONT ACTE.

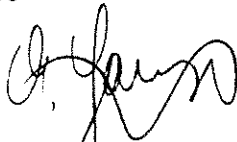
Fait et passé à Bruxelles. Date que dessus.  
Et lecture faite, les comparants ont signé avec nous, notaire.

APPROUVE LA RATURE  
D'UNE LIGNE ET UN  
SOMMEIL NULS.

The block contains several handwritten signatures and marks. On the left, there are three distinct marks: a cross-like symbol, a vertical line with a hook, and a stylized 'Z' or 'A' shape. In the center, there is a large, loopy signature. To the right, there is a long, horizontal signature. Below these, there is a large, circular mark with a horizontal line through it, and a large, open 'C' shape.

Enregistré *neuf* rôle *deux* renvoi  
à Ixelles 4<sup>e</sup> Bureau, le *10* mai 1900 montant trois  
Vol. 98 fol. 45 case 4  
Reçu : *soixante neuf* mille cinq cent cinquante francs  
(69 550 F.)

Le Receveur *ai*

A handwritten signature in dark ink, appearing to be 'B. Janssen'.

B. JANSSEN

MINISTERE DES FINANCES  
ADMINISTRATION DU CADASTRE  
DIRECTION DU BRABANT

1210 BRUXELLES, 1e  
Boulevard Saint Lazare 10 Bte 15  
Tél. : 02/218.13.80

REG. 437 - n° 31 830

ATTESTATION

En application des dispositions de l'article 56 de l'arrêté royal du 30 novembre 1939, n° 64, contenant le Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe et conformément à la loi du 2 juillet 1971, confirmant l'A.R. du 10.12.1970 portant Code du logement, le soussigné, Inspecteur de Direction du Cadastre à Bruxelles, certifie que le revenu cadastral de(s) l'immeuble(s) situé(s) à

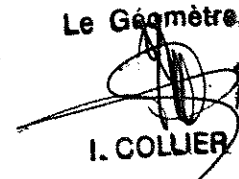
Bruxelles. 13... Rue... de la Harmonie. 26/28. Section A  
276... k... pour 1A... et 92 CA... A.4. 194/1930

appartenant à Donsine... de la S.P.R.B. / Société de Développement  
Régional... pour l'aménagement de Bruxelles Capitale  
et désigné(s) dans la demande d'extrait cadastral du 19/8/92...  
ne figure pas encore aux documents cadastraux.

Dès que le revenu cadastral du bien visé dans la demande sera fixé et devenu définitif, et si celui-ci ne dépasse pas le maximum imposé par la loi pour l'obtention de la réduction des droits d'enregistrement, il conviendra d'introduire auprès du Directeur régional du Cadastre du Brabant, Boulevard Saint Lazare, 10 Bte 15 à 1210 BRUXELLES, une nouvelle demande d'extrait de la matrice cadastrale.



F/146/81.

L'INSPECTEUR DE DIRECTION,  
Le Géomètre,  
  
I. COLLIER

*Dixième série*

*Rep. 209*

13

-----  
PROCURATION POUR VENTE D'IMMEUBLE  
-----

L'AN MIL NEUF CENT NONANTE-TROIS.

Le vingt-huit avril.

Par devant, Maître Pierre DE DONCKER, notaire  
à la résidence de Bruxelles

A COMPARU :

La société anonyme **HARMONIA** ayant son siège social à Bruxelles avenue Jean Dubrucq 175 constituée suivant acte du vingt-et-un mai mil neuf cent nonante et un publié aux annexes du moniteur belge du quatorze juin mil neuf cent nonante et un sous le numéro 910614-356 et 357. Société immatriculée au registre de commerce de Bruxelles sous le numéro 549.083, Taxe sur la valeur ajoutée numéro 444.218.131.

Ici représentée par Monsieur Georges Kartalis, administrateur de sociétés, demeurant à Bierges, rue Biernaux, 11, agissant en qualité d'administrateur délégué de la société et en vertu de l'article 19 des statuts, nommé à cette fonction en vertu de l'assemblée générale extraordinaire et de la réunion du conseil d'administration du vingt-et-un mai mil neuf cent nonante-et-un, publiée comme dit ci-avant.

Ci-après nommée "LA PARTIE MANDANTE".

La partie mandante déclare par les présentes constituer pour mandataires spéciaux, avec pouvoir d'agir séparément et pouvoir de substitution:

*Monsieur Tpo1 JUYONT DE CHASSART,  
domicilié à Vede Rue Papen 21 et 17*

Ci-après nommé "LE MANDATAIRE".

A qui elle donne tous pouvoirs de, pour elle et en son nom :

**VENDRE** l'immeuble suivant:

C081522



**VILLE DE BRUXELLES**

Dans un immeuble mixte de commerces et d'habitation sis rue de l'Harmonie, rue du Frontispice et rue de l'Angle, cadastré ou l'ayant été treizième division section A numéro 270E, 270F, 271C, 272G, 274K, 275E et 276K :

**AU NIVEAU DU QUATRIEME ETAGE :**

Un appartement, une chambre, dénommé "B4", comprenant :

- en propriété privative et exclusive :

un hall d'entrée, un living, une cuisine, un local water-closet, une chambre, une salle de bain. Au niveau du sous-sol la cave numéro 30.

- en copropriété et indivision forcée:

a. les deux cent quatorze dixmillièmes indivis dans les parties communes générales;

b. les cinquante-sept millièmes indivis dans les parties communes spéciales III.

c. les six millièmes indivis dans les parties communes spéciales IV.

De gré à gré, en la forme amiable moyennant les prix, charges et conditions que le mandataire jugera convenables;

Fixer les époques d'entrée en jouissance et de paiement du prix, recevoir ce dernier en principal, intérêts et accessoires; en donner quittance avec ou sans subrogation;

Déléguer tout ou partie des prix de vente aux créanciers inscrits, prendre tous arrangements avec ceux-ci;

Accepter des acquéreurs ou adjudicataires toutes garanties, tant mobilières qu'immobilières;

Dispenser le conservateur des hypothèques de prendre inscription d'office pour quelque cause que ce soit, donner mainlevée avec renonciation à tous droits de privilège, d'hypothèque et à l'action résolutoire, consentir à la radiation partielle ou définitive de toutes inscriptions d'office ou autres, le tout avec ou sans paiement; Consentir toutes antériorités, parités, restrictions et limitations de privilèges et d'hypothèques.

Conclure tous arrangements, transiger et compromettre;

*Dernière et dernier rôle*

3

Au cas où une ou plusieurs des opérations précitées aient été faites par porte-fort, ratifier celles-ci.

Aux effets ci-dessus, passer et signer tous actes, pièces, cahiers de charges et procès-verbaux, élire domicile, substituer et généralement faire tout ce qui sera nécessaire ou utile, même non explicitement prévu aux présentes.

**DONT ACTE. Au Greve**

Fait et passé à Molenbeek-Saint-Jean, avenue Jean Dubrucq 175-179, date que dessus.

Lecture faite, la partie mandante a signé avec Nous, Notaire.

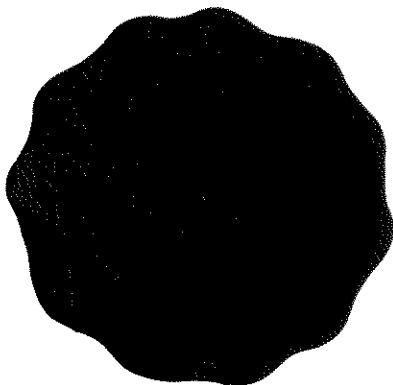
*[Signature]*

Enregistré deux rôles sous renvoi  
à Ixelles 4<sup>e</sup> Bureau, le vingt-neuf avril 1993  
vol. 92 fol. 31 case 16  
Reçu : Sept cent cinquante francs  
(750 f) Le Receveur, a i

*Parquay*

PARQUAY M.L.

*Par expédition conforme.*



Dépôt n° 2230

Transcrit à Bruxelles, 3<sup>e</sup> bureau

Timbre	999	
Salaire	2880	
Total	3879	

le dix-sept juin 1900 cinquante-trois  
vol. 11208, n° 24, et inscrit d'office

vol. , n° , reçu trois mille huit cent

Réf. 85

Le Conservateur des Hypothèques

JUWET

*[Signature]*

septante-neuf  
francs.