

DENOMME CI-APRES "LE VENDEUR"

DENOMMEE CI-APRES "L'ACQUEREUR"

Ici présente et qui accepte l'immeuble dont la description suit :

DESIGNATION DU BIEN

COMMUNE DE SAINT-GILLES-BRUXELLES

Dans l'immeuble dénommé [REDACTED], sis à

et de [REDACTED] où il possède des façades respectives, suivant titre, de quarante mètres soixante-six centimètres et seize mètres, quarante centimètres avec un pan coupé de dix mètres trois

centimètres, l'ensemble cadastré deuxième division, section A, numéro 393/N/11 pour sept ares quatre-vingt-huit centiares, tenant du Nord à ladite

1) le local dénommé "magasin numéro 4", sis au rez-de-chaussée, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : le magasin proprement dit, une cuisine, un water-closet, un living, une salle de bains, un débarras et une cour ;

b) en copropriété et indivision forcée : cent trente-cinq/dixmillièmes (135/10.000èmes) indivis dans les parties communes, y compris le terrain ;

2) la cave numéro 10, sise au sous-sol, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : le local proprement dit ;

b) en copropriété et indivision forcée : deux/dixmillièmes (2/10.000èmes) indivis dans les parties communes, y compris le terrain.

Telles que ces parties privatives et indivises se trouvent décrites et figurées à l'acte de base dont il sera question ci-après.

ORIGINE DE PROPRIETE

OCCUPATION

Les parties déclarent que le bien vendu est occupé aux conditions parfaitement connues de l'acquéreur qui le reconnaît et dispense expressément le notaire soussigné d'en faire plus ample relation aux présentes.

L'acquéreur sera subrogé dans tous les droits et obligations du vendeur à cet égard.

PROPRIETE - ENTREE EN JOUISSANCE

L'acquéreur sera propriétaire du bien vendu à partir de ce jour.

Il en aura la jouissance par la perception des loyers à partir de ce jour.



### CHARGES ET CONDITIONS

La présente vente est faite avec les charges et sous les conditions suivantes, que l'acquéreur s'oblige à supporter et à exécuter :

1) Il prendra l'immeuble vendu dans l'état où il se trouve sans pouvoir prétendre à aucune indemnité ni diminution du prix, de quelque chef que ce soit, soit pour mauvais état des bâtiments, soit pour vices de construction apparents ou non apparents, dégradation, vétusté ou autre cause, soit pour vice du sol ou du sous-sol, soit pour erreur dans la contenance ci-dessus indiquée, toute différence entre cette contenance et la contenance réelle, excédât-elle un vingtième, devant faire le profit ou la perte de l'acquéreur, sans recours contre le vendeur.

2) Il souffrira les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues pouvant grever l'immeuble vendu sauf à s'en défendre et à profiter de celles actives s'il y en a, le tout à ses risques et périls et sans que la présente clause puisse donner à qui que ce soit plus de droits qu'il n'en aurait, soit en vertu de la loi, soit en vertu de titres réguliers et non prescrits.

A cet égard le vendeur déclare qu'il n'a consenti aucune servitude sur l'immeuble vendu et qu'à sa connaissance il n'en existe pas d'autres que celles résultant de l'acte de base régissant le bien vendu et dont il sera question ci-après.

L'acquéreur fera son affaire personnelle desdites stipulations et servitudes, pour autant qu'elles soient encore d'application et il sera purement et simplement subrogé dans tous les droits et obligations du vendeur à cet égard.

3) A l'exception des polices collectives qu'il sera tenu de continuer, l'acquéreur sera libre de continuer ou non

toutes polices d'assurance contre incendie et autres risques relatives à l'immeuble vendu ; mais en cas de continuation, il sera tenu d'acquitter les primes à partir de la première échéance.

Pour sa part, le vendeur s'engage, sans autre garantie, à maintenir le contrat existant au moins huit jours à compter de la date des présentes.

L'acquéreur devra continuer, pour le temps restant à courir, tous abonnements à l'eau, au gaz et à l'électricité qui pourraient exister et en payer les redevances à la première échéance.

4) 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.

5) L'acquéreur paiera et supportera sa quote part dans les charges communes et dans les contributions et impositions de toute nature auxquelles l'immeuble vendu peut et pourra être assujetti :

- à partir de son entrée en jouissance, au prorata de la période en cours pour les charges périodiques et les impôts ;

- à compter du vingt juin mil neuf cent nonante-six, pour ce qui concerne les charges extraordinaires qui n'auraient pas fait l'objet à cette date d'une décision de l'assemblée générale, du conseil de gérance ou du gérant ; font partie des charges extraordinaires, les frais résultant de travaux aux parties privatives, rendus obligatoires par décision des organes de la copropriété. Toutes charges extraordinaires ou travaux décidés de la manière indiquée ci-dessus, avant la signature des présentes, resteront à la charge exclusive du vendeur, même si les travaux n'ont pas encore été commencés.

M797159



Troisième rôle

6) Enfin, il paiera et supportera tous les frais, droits et honoraires auxquels le présent acte donnera ouverture.

COPROPRIETE

Conformément à l'article 577-11 paragraphe 1 du Code civil, le notaire [redacted] soussigné, a demandé au syndic, le dix-neuf septembre mil neuf cent nonante-six, notamment l'état des dépenses, frais et dettes qui sont mentionnés dans les livres et comptes de l'association des copropriétaires.

La partie acquéreuse reconnaît avoir reçu l'original de la réponse adressée au notaire [redacted] soussigné, le vingt septembre mil neuf cent nonante-six, par le syndic de l'immeuble vendu.

Le notaire soussigné constate qu'il résulte notamment de cette réponse, ce qui suit :

"1. Dépenses, non voluptuaires, décidées par l'assemblée générale : néant.

"2. Frais liés à l'acquisition de parties communes : le procès-verbal de l'assemblée du trente mai mil neuf cent nonante-cinq fait état du report des travaux de remplacement de trois colonnes de décharge et du remplacement des portes d'entrée, travaux en suspens encore actuellement.

"En suspens, également, certains travaux exigés par la compagnie d'assurance, à savoir : arasage des plots et réfection des cabines en toiture.

"A souligner : l'entièreté de la façade doit être réparée et nettoyée. Budget approximatif : 2.500.000 francs.

"3. Dettes certaines dues à la suite de litiges antérieurs : pas de dette suite à des litiges.

"4. Fonds de réserve et fonds de roulement : fonds de réserve au trente et un décembre mil neuf cent nonante-cinq : 1.085.737 francs.

"5. Décompte copropriétaire : voir extrait de compte annexé : néant, compte à zéro.

"6. Appels de fonds destinés au fonds de réserve : le fonds de réserve est alimenté par la location de l'enseigne publicitaire.

"7. Procédure judiciaire relative à la copropriété : se référer au procès-verbal annexé : procès avec deux copropriétaires."

#### CLAUSE D'ACTE DE BASE

L'immeuble dont fait partie le bien vendu est régi par un acte de base avec règlement général de copropriété, reçu par le notaire [redacted], prénommé, le vingt-neuf juillet mil neuf cent cinquante-trois, transcrit au deuxième bureau des hypothèques à Bruxelles, le dix-neuf août suivant, volume 4088, numéro 1.

L'acquéreur déclare avoir parfaite connaissance de cet acte de base avec règlement général de copropriété et en avoir reçu copie.

Il devra s'y conformer en tous points, ainsi qu'aux décisions prises par les assemblées générales des copropriétaires dont il reconnaît également avoir connaissance.

Il sera subrogé dans tous les droits et obligations qui en résultent et il devra en imposer le respect et l'exécution à ses héritiers et ayants droit ou ayants cause à tous titres.

Tous actes translatifs ou déclaratifs de propriété, de jouissance ou autres, y compris les baux, devront contenir la mention expresse que le nouvel intéressé a une parfaite connaissance de l'acte de base et du règlement général de copropriété et qu'il est subrogé dans tous les droits et obligations qui en résultent ainsi que dans ceux qui résultent des décisions prises ou à prendre par les assemblées générales des copropriétaires.

Quatrième rôle 4

## AMENAGEMENT DU TERRITOIRE ET URBANISME

En ce qui concerne la situation urbanistique des biens prédécrits, le notaire soussigné a adressé au Collège des Bourgmestres et Echevins de la Commune de Saint-Gilles-Bruxelles, en date du vingt-cinq septembre mil neuf cent nonante-six, la demande de renseignements urbanistiques, conformément à l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale, du trois juillet mil neuf cent nonante-deux.

L'acquéreur reconnaît avoir reçu l'original de la réponse adressée au notaire soussigné, le deux octobre mil neuf cent nonante-six, par l'administration communale de laquelle relève le bien présentement vendu, reprenant les informations urbanistiques délivrées par cette dernière.

Le notaire soussigné constate qu'il résulte notamment de cette réponse, ce qui suit :

### 1° En ce qui concerne la destination

le bien est situé dans le périmètre d'intérêt culturel, historique ou esthétique ou d'embellissement au plan régional de développement, et est situé dans le plan particulier d'affectation du sol Fonsny 2, zone de logements.

### En ce qui concerne les conditions auxquelles un projet de construction serait soumis

Le respect de l'ordonnance du vingt-neuf août mil neuf cent nonante et un, avec ses modifications et compléments ultérieurs ainsi que des règlements communal et général sur les bâtisses.

### En ce qui concerne une expropriation 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.

Autre renseignement

L'immeuble n'est pas classé et ne fait pas l'objet d'un classement comme monument et site en cours.

2° Par ailleurs, concernant la demande concernant l'utilisation de fait du bien, il est confirmé que la destination ci-après peut être considérée comme régulière depuis au moins le vingt-trois avril mil neuf cent cinquante-trois :

- rez-de-chaussée : magasin + station essence à l'angle [redacted] ;
- étages : logements.

L'acquéreur déclare savoir qu'il lui a été possible d'obtenir un certificat d'urbanisme qui l'aurait renseigné complètement sur les règlements urbanistiques grevant éventuellement le bien vendu.

Le vendeur déclare ne pas avoir connaissance de ce que le bien présentement 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 étant déchargé de toute responsabilité par les parties à ce sujet.

Le vendeur déclare qu'à l'exception des constructions existantes, le bien n'a fait l'objet d'aucun permis d'urbanisme ni d'aucun certificat d'urbanisme laissant prévoir que pareil permis pourrait être obtenu et qu'à défaut de ce permis ou de ce certificat, le vendeur ne prend aucun engagement quant à la possibilité d'effectuer sur le bien aucun des actes et travaux visés par la demande du permis d'urbanisme, tels que définis à l'article 84 paragraphe 1 de l'ordonnance du vingt-neuf août mil neuf cent nonante et un de la Région de Bruxelles-Capitale organique de la planification et de l'urbanisme.

Cinquième rôle 4

En outre, le notaire soussigné déclare qu'aucun des actes et travaux visés à l'article 84 paragraphe 1 ne peuvent être effectués sur le bien objet de l'acte tant que le permis d'urbanisme n'a pas été obtenu.

PRIX

DISPENSE D'INSCRIPTION D'OFFICE

Les parties dispensent Monsieur le Conservateur des hypothèques de prendre inscription d'office, pour quelque cause que ce soit, lors de la transcription du présent acte.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile en leurs demeures respectives ci-dessus indiquées.

ETAT CIVIL

Le notaire soussigné certifie, sur le vu des pièces officielles requises par la loi, l'exactitude des nom, prénoms, lieu et date de naissance des vendeur et acquéreur, tels qu'ils sont indiqués à la comparution.

DIVERS

Déclarations fiscales

- 1) Les parties reconnaissent que le notaire soussigné leur a donné lecture :
  - a) de l'article 203 du Code des droits d'enregistrement relatif à la répression des dissimulations dans les prix et les charges indiqués dans un acte présenté à la formalité de l'enregistrement ;
  - b) de l'article 212 du Code des droits d'enregistrement relatif à la restitution des droits d'enregistrement

en cas de revente de l'immeuble. Le vendeur déclare ne pas pouvoir en bénéficier ;

- c) de l'article 62 paragraphe 2 et des articles 73 et 73bis du Code de la taxe sur la valeur ajoutée. Le vendeur déclare ne pas être assujetti à ladite taxe.

Primes et subsides

L'acquéreur reconnaît que le notaire soussigné a attiré son attention sur l'existence des dispositions légales et réglementaires concernant les primes et subsides accordés notamment pour la construction, l'acquisition, la rénovation, le ravalement et les travaux de confort.

LOCATIONS MEUBLEES

Le notaire soussigné attire l'attention de l'acquéreur sur les dispositions de l'ordonnance du quinze juillet mil neuf cent nonante-trois soumettant désormais la location des logements meublés dans la Région de Bruxelles-Capitale à l'obtention d'un permis préalable.

A cet égard, le vendeur déclare que le bien vendu ne fait pas l'objet d'une location meublée et n'est donc pas visé par l'ordonnance précitée.

DONT ACTE