

L'an mil neuf cent nonante et un

Le

Devant Nous Maître YVES DE RUYVER, notaire de résidence à Liedekerke à l'intervention de Maître **Philippe BOUTE**, notaire de résidence à Bruxelles

ONT COMPARU :

La Société Privée à Responsabilité Limitée "IMMO LIEVENS", ayant son siège à 1740 Ternat, Van Cauwelaertstraat, 121

Constituée suivant acte reçu par les notaires Philippe Boute et De Ruyver, soussignés, le treize octobre mil neuf cent quatre vingt sept, publié au Moniteur Belge le cinq novembre mil neuf cent quatre vingt sept, sous le numéro 871105-221

Ici représentée par ses gérants :

1) Monsieur Maurice Lievens, demeurant à 1740 Ternat, Van Cauwelaertstraat, 121

2) Madame Irène Vera Klijberg, demeurant à Wezembeek-Oppem, Oppemlaan, 114

tous deux agissant en vertu des statuts.

Laquelle comparante, représentée comme dit est, déclare par les présentes VENDRE sous les garanties ordinaires de fait et de droit et pour francs, quittes et libres de toutes charges et inscriptions hypothécaires quelconques, les biens désignés, aux personnes désignées plus loin sous le titre "désignation des acquéreurs"

Désignation des biens vendus :

COMMUNE DE WOLUWE SAINT PIERRE

Dans un immeuble à appartements multiples, dénommé "Résidence Schubert et Mozart" à ériger sur une parcelle de terrain à bâtir, sis Chaussée de Stockel, cadastrée ou l'ayant été section D parties des numéros 196/G, 194/K, 194/M, 194/L, 192/G, 193/F, 201/C/3, et 205/C/2 avec une superficie suivant mesurage de quarante deux ares quarante six centiares quarante et un dixmilliares

Dans la résidence "SCHUBERT"

1) l'appartement, sis côté gauche de l'immeuble, dénommé "A/3/G", comprenant:

- en propriété privative et exclusive : hall avec placard, water-closet, local technique, séjour, terrasse, cuisine avec terrasse, salle de bains, chambre à coucher, cage d'escalier avec escalier vers les combles

avec en propriété privative et exclusive aux combles : hall de nuit, salle de bains et deux chambres à coucher, water-closet

- en copropriété et indivision forcée :

- trois cent et deux/dixmillièmes (302/10.000mes) dans les parties communes générales du complexe et le terrain

- deux cent vingt deux/cinqmillièmes (222/5.000mes) dans les parties communes spéciales de la "Résidence Schubert"

ainsi que la cave numéro six

2.- l'emplacement de voiture numéro cinq

RTM
7



- en propriété privative et exclusive :

l'emplacement proprement dit

- en copropriété et indivision forcée :

- vingt cinq/dixmillièmes (25/10.0000mes) dans les parties communes générale du complexe et le terrain :

- dix huit/cinqmillièmes (18/5.000mes) dans les parties communes spéciales de la résidence "Schubert"

Tels que ces biens sont figurés aux plans qui en ont été dressés par le Bureau des Architectes " S.P.R.L. M. & C. Marijnissen" à Wezembeek Oppem, rue de la Faucille, 64, lesquels plans sont demeurés annexés à l'acte de base relatif à l'immeuble, dressé par les Notaires Yves De Ruyver et Philippe Boute , sous-signés, le deux avril mil neuf cent nonante, transcrit au cinquième bureau des hypothèques à Bruxelles, le vingt six avril suivant, volume 7894 numéro 3

ORIGINE DE PROPRIETE

La société venderesse est propriétaire des biens décrits ci-dessus :

- les constructions pour les avoir fait ériger

- le terrain pour l'avoir acquis sous plus grande contenance, savoir :

- **A) partie** (cadastre section D, numéro 194/K, 194/M, 194/L, 192/G, 193/F, 201/C/3 et 205/C/2) suivant acte reçu par le notaire De Ruyver soussigné et Maître Philippe Boute, de résidence à Bruxelles, a l'intervention du notaire Arthur Lenaerts de résidence à Tervuren, le trente octobre mil neuf cent quatre vingt neuf, transcrit au cinquième bureau des hypothèques à Bruxelles, le premier décembre suivant, volume 7765 numéro 18 de 1) Barbara Julia VANLOMBEEK, sans profession, veuve van Jean Félix Fosse, demeurant à Tervuren, 2) Denise Berthe Victoire VANLOMBEEK, sans profession épouse de Léo Alphonse Victor Demol, demeurant à Woluwé Saint Pierre, 3) Virginia Joanna Maria VANLOMBEEK, sans profession, veuve Joannes Baptista Vanlombek, demeurant à woluwé Saint Pierre

et **B) partie (section D, numéro 196/G)** pour l'avoir acquis suivant acte reçu par le notaire soussigné et Maître Philippe Boute et Maître Edouard Ruydts à Forest, le douze septembre mil neuf cent quatre vingt neuf, transcrit au cinquième bureau des hypothèques à Bruxelles, le vingt et un septembre suivant, volume 7723 numéro 19, de Irena Maria COPPENS, sans profession épouse de Etienne Vanhaeren à Woluwé Saint Pierre,

Les acquéreurs devront se contenter de l'origine de propriété qui précède sans pouvoir exiger des vendeurs d'autre titre qu'une expédition des présentes.

L'acte de base comportant le statut immobilier de l'immeuble et le Règlement de co-propriété a été dressé par le notaire Yves De Ruyver et Philippe Boute, soussignés, le deux avril mil neuf cent nonante, transcrit au cinquième bureau des hypothèques à Bruxelles, le vingt six avril suivant, volume 7894 numéro 3 suivi d'un acte de base modificatif, reçu par le notaire Yves De Ruyver soussigné, à l'intervention du notaire Philippe Boute , le vingt neuf novembre mil neuf cent nontante, transcrit au cinquième bureau des hypothèques à Bruxelles, le dix sept décembre suivant, volume 8025 numéro 13

CONDITIONS DE LA VENTE

La vente a lieu en outre, aux clauses et conditions suivantes :

1) les biens sont transmis aux acquéreurs avec toutes les servitudes actives et passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, dont ils pourraient être avantagés ou grevés sauf aux acquéreurs à faire valoir les unes à leur profit et à se défendre des autres, mais à leurs frais, risques et périls et sans l'intervention des vendeurs ni recours contr'eux, et sans garantie des contenances superficielles des biens susindiqués, dont le plus ou le moins fera profit ou perte pour les acquéreurs quand même cette différence excédât-elle un/vingtième et sans répétition de part ni d'autre

2) les acquéreurs devront continuer en lieu et place des vendeurs tous contrats et abonnements aux eaux, gaz et électricité qui pourraient exister relativement aux biens vendus et en payer les primes et redevances à compter des plus prochaines échéances.

3) les acquéreurs devront payer toutes les contributions taxes et impositions généralement quelconques mises ou à mettre sur les biens présentement vendus à compter de ce jour; pour les parties communes dans les proportions indiquées au Règlement de co-propriété

4) les acquéreurs auront dès ce jour, la pleine propriété des biens vendus. Le transfert de propriété s'opère au fur et à mesure de l'incorporation au sol et de la mise en oeuvre des matériaux, les vendeurs ne conservant qu'un droit de créance.

Les acquéreurs auront la jouissance ou la libre occupation des biens vendus à partir de leur achèvement, prévu à trois cent nonante jours ouvrables à partir du premier avril mil neuf cent nonante

5) Assurances : pendant l'exécution des travaux de gros oeuvre les vendeurs sont expressément mandatés par les acquéreurs en lieu et place de ces derniers, de faire assurer l'immeuble entier contre les risques d'incendie, explosions, recours de voisins, bris de glaces, dégâts des eaux ainsi que contre les risques de la responsabilité civile concernant les bâtiments y compris les installations d'antennes collectives.

Les acquéreurs s'obligent à reprendre et à continuer tous contrats d'assurance en question au moment de la réception de l'immeuble, de les faire transcrire à leur nom et d'en payer les primes et charges à partir de la date d'expiration de l'assurance gratuite éventuelle.

La quote-part de la prime annuelle globale d'assurance à payer par chacun des co-propriétaires sera calculée par rapport aux quotités qui leur sont attribuées dans les parties communes de l'immeuble.

Ces obligations sont valables même si les dates de la mise en cours des polices d'assurances en question seraient ultérieures à la présente acquisition.

6) tous compteurs et installations de Régie d'Eau, gaz et électricité se trouvant dans les biens vendus ne font pas partie de la vente.

7) les acquéreurs seront tenus de se conformer et de se soumettre à toutes les charges, conventions, conditions, prescriptions et stipulations, sans aucune exception ni réserve se trouvant à l'acte de base, lequel acte de base contient

02710007



l'indication des droits et obligations de chacun des propriétaires, chaque propriétaire comme condition essentielle de son acquisition devant accepter ce Règlement dans toute son étendue et contenu comme étant strictement imposé pour faire la loi commune tant pour les propriétaires actuels que futurs, leurs successeurs et ayants droits à quelque titre que ce soit.

Lors de chaque mutation en propriété ou en jouissance ayant pour objet les locaux décrits ci-dessus, tous actes déclaratifs ou translatifs devront contenir la mention expresse que les nouveaux intéressés ont une parfaite connaissance du dit acte de base et qu'ils seront subrogés dans tous les droits et obligations qui en résultent.

Les acquéreurs reconnaissent être en possession des plans concernant les biens acquis par eux, ainsi que d'une copie de l'acte de base comprenant le statut réel et le Règlement de Co-propriété, depuis plus de quinze jours.

Ils déclarent avoir une parfaite connaissance des dits actes et dispensent le Notaire instrumentant expressément et avec décharge d'en reproduire les dispositions aux présentes.

8) Conditions spéciales - Servitudes : toutes les conditions spéciales et servitudes qui grèvent le terrain ou les constructions sont reprises dans l'acte de base et le Règlement de Co-propriété

Les acquéreurs déclarent avoir parfaite connaissance des dits actes et dispensent le notaire instrumentant de les reproduire aux présentes.

RECEPTION - LIVRAISON - ACCEPTATION

La réception des appartements devra répondre aux conditions minimales de la loi du neuf juillet mil neuf cent septante et un. Seul un acte écrit et contradictoire des parties fait la preuve de la réception des ouvrages, tant provisoire que définitive.

Toutefois, et sauf preuve contraire l'acquéreur ou le maître de l'ouvrage qui occupe ou qui utilise les biens est présumé en accepter tacitement la réception provisoire.

L'acquéreur ou le maître d'ouvrage est présumé agréer les travaux provisoirement ou définitivement selon le cas s'il a laissé sans suite la requête écrite de la partie venderesse ou de l'entrepreneur d'effectuer la réception à une date déterminée et si, dans les quinze jours qui suivent la sommation que la partie venderesse ou l'entrepreneur lui en aura faite par exploit d'huissier, il a omis de comparaître à la date fixée dans cet exploit, aux fins de réception.

Cette disposition ne s'applique pas à la réception des parties communes de l'immeuble/

La réception définitive de l'ouvrage ne peut avoir lieu qu'après qu'il ne soit écoulé un an, depuis la réception provisoire et pour autant qu'il ait déjà procédé à la réception définitive des parties communes, y compris les accès de telle sorte qu'une habitabilité normale soit assurée.

Pour la validité de cette réception définitive des parties communes, la communauté des propriétaires se fera représenter par un des co-propriétaires de l'immeuble en question, ou par l'architecte, auteur des plans.

Le transfert des risques visés par les articles 1788 et 1789 du Code Civil ne peut s'opérer avant la réception provisoire des travaux, ou, avant la réception provisoire des parties privatives.

Les articles 1792 et 2270 du code civil sont également applicables à la partie

venderesse

La garantie dûe par la partie venderesse en vertu de l'alinéa précédent bénéficie aux propriétaires successifs des appartements.

L'action ne peut toutefois être exercée que contre le vendeur originaire

REMISE DES DOCUMENTS

Les acquéreurs réaffirment expressément qu'ils ont depuis quinze jours connaissance des données et documents mentionnés dans l'article sept de la loi du neuf juillet mil neuf cent septante et un

En outre, les acquéreurs déclarent avoir été informés expressément par le notaire soussigné de la faculté qu'ils ont eu avant la signature des présentes, d'invoquer la nullité de la convention de vente pour non-observation de l'article 12 de la loi du neuf juillet mil neuf cent septante et un,

Les acquéreurs certifient que le notaire soussigné les a éclairé au sujet de la dite garantie et qu'il a attiré leur attention sur le fait que la nullité de l'acte d'acquisition ne peut plus être invoquée par les acquéreurs après la signature du présent acte/

Les acquéreurs déclarent être entièrement au courant de la portée et des effets des déclarations susdites et prient le notaire instrumentant expressément d'authentifier la présente convention de vente et d'acquisition, dispensant le notaire instrumentant de toute responsabilité à ce sujet et sans recours contre lui.

INDEMNITE DE RETARD

Le délai d'achèvement des appartements à été fixé ci-dessus à trois cent nonante jours ouvrables à partir du premier avril mil neuf cent nonante

Comme il a été prévu à l'acte de base ce délai sera prolongé avec le nombre de jours perdus par suite de cas de force majeure et/ou intempéries agréées dans le secteur du bâtiment et des constructions.

En cas de retard d'exécution ou de livraison imputable à la partie venderesse des travaux d'exécution des parties privatives, celle-ci devra payer aux acquéreurs, à titre d'indemnité forfaitaire la somme de par jour, montant comprenant le loyer normal que les acquéreurs pourraient escompter de la location des biens acquis par eux et autres préjudices subis.

Cette indemnité ne sera toutefois due, s'il échet, que pour la période postérieure à la mise en demeure par lettre recommandée que les acquéreurs auront adressée à la partie venderesse.

PRIX

La présente vente est consentie et acceptée pour et moyennant le prix de **HUIT MILLIONS DE FRANCS (8.000.000 f)**

Ce prix sera payé au fur et à mesure de l'avancement des travaux de construction selon les conventions particulières directement arrêtées entre parties, et indiquées dans l'acte de base.

Le moment où les acquéreurs devront effectuer les paiements convenus leur sera notifié par la partie venderesse par simple lettre à la poste.

Révision du prix : le prix n'est pas sujet à révision

DECLARATION PRO FISCO

Les parties déclarent que seul est soumis au droit d'enregistrement proportionnel prévu par l'article 44 du code des Droits d'Enregistrement, le prix de vente de la quotité du terrain s'élevant à la somme de **neuf cent et quinze mille six cent francs (915.600 f)**, payé aux présentes, dont quittance.

Il est constaté que le prix de vente appliqué aux quotités indivises du terrain se calcule à raison de deux mille huit cent francs par dixmillième

L'acquisition des parties privatives existant juridiquement est soumise à la Taxe sur la Valeur Ajoutée, et fera l'objet des factures délivrées par la partie venderesse et soumises à la dite taxe.

La venderesse, constructrice de l'immeuble, déclare être contribuable de droit pour l'application de la Taxe sur la Valeur Ajoutée :

- que du chef de son activité la déclaration périodique en matière de la T.V.A. se fait au bureau de Contrôle de la Taxe sur la Valeur Ajoutée à Ternat, où elle est immatriculée sous le numéro 432.213.489
- que les travaux de construction sont en cours de sorte que l'immeuble ni les biens présentement vendus n'ont pas encore fait l'objet d'imposition foncière, le premier enrôlement du précompte immobilier devant se faire ultérieurement.
- que les parties ont l'intention de soumettre la présente aliénation à l'application de la Taxe sur la Valeur Ajoutée.

Dispense d'inscription d'office

Monsieur le conservateur des hypothèques est expressément dispensé de prendre inscription d'office pour quelque cause que ce soit

Nonobstant cette dispense les vendeurs se réservent la faculté de prendre aux frais des acquéreurs inscription conventionnelle en vertu de l'article trente six de la loi hypothécaire.

Interdiction d'aliéner

Les acquéreurs ne pourront et s'interdisent d'aliéner tout ou partie des biens prédécrits avant le paiement intégral du prix de vente

Déclarations

Les parties déclarent que le notaire instrumentant leur a donné lecture de l'article 203, premier alinéa du Code des droits d'Enregistrement et des articles 61 paragraphe 6 en 73 du Code des droits de la taxe sur la valeur ajoutée.

Les frais, droits en honoraires du présent acte et qui peuvent en résulter sont à charge des acquéreurs.

Identité - domicile

Le notaire instrumentant certifie l'exactitude des noms, prénoms, lieux et dates de naissance des parties à la vue des documents officiels de l'état civil

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile en leur demeure et siège susindiqués;

DESIGNATION des ACQUEREURS

Monsieur Marino UBERTI, chef de personnel, né à Verona (Italie) le trente et un juillet mil neuf cent cinquante huit, et son épouse Madame Antonella MARINARI, sans profession, née à Como (Italie), le seize mars mil neuf cent cinquante neuf, demeurant ensemble à Woluwé Saint Pierre, rue Jean Henrotte, 14.

Mariés sous le régime de

Les époux Uberti-Marinari ici présents et déclarant faire la présente acquisition

DONT ACTE

Fait et passé, à Liedekerke, en l'étude, date que dessus.

Et lecture faite, les comparants ont signé ainsi que nous notaires, la minute des présentes restant au Notaire De Ruyver.