

24 mai 1978

1396

L'AN MIL NEUF CENT SEPTANTE-HUIT.  
LE vingt-quatre mai  
Devant Maître Edouard NOTERIS, Notaire à Uccle.

ONT COMPARU :



ET :



Ci-après désigné sous le nom "L'ACQUEREUR".

Lesquels présents ou représentés comme dit est, nous ont requis d'acter en la forme authentique leurs conventions ci-après arrêtées directement entre-eux, savoir :

La Société vendeuse déclare vendre sous le régime de la copropriété forcée, pour quitte et libre de toutes charges et dettes privilégiées et hypothécaires généralement quelconques, à l'acquéreur, qui accepte et déclare faire cette acquisition en son nom personnel.

Le bien immeuble suivant uniformément appelé "les biens".

COMMUNES D'UCOLE ET D'IXELLES.

Dans un complexe immobilier dénommé "LE RIVOLI" en voie de construction, situé entre la chaussée de Waterloo, la rue Emile Claus, la rue Saint-Georges et la rue de Praetere, cadastré ou l'ayant été à Uccle section C numéros 46 S et 45 C 2 pour une contenance de dix-huit ares quatre vingt-cinq centiares et à Ixelles section B numéro 415 C pour sept ares quatre vingts centiares et numéro 384 K 4 pour quatre ares cinquante centiares, tenant aux susdites voiries.

1 annee



Vente

W 196601

Philippe Wels

Handwritten initials and marks, including a large 'A' and 'AA'.

from in feuille

Handwritten marks, including a large 'S' and 'A'.

DANS L'ENTITE RESIDENTIELLE

L'appartement du type 9 situé au septième étage

- et comprenant :
- 1) En propriété privée et exclusive : l'appartement proprement dit se composant d'un hall d'entrée avec kitchenette, une pièce de séjour avec une salle de bains et une terrasse.
  - 2) En copropriété et indivision forcée : les trente/dix millièmes des parties communes spéciales de l'entité résidentielle.

Il est attribué à cette entité 50,082% (cinquante virgule quatre vingt deux millièmes pour cent) des parties communes générales du complexe dont le terrain.

Tels et ainsi que ces parties privées, terrain et autres parties communes se trouvent décrites à l'acte de base dressé par Maîtres Edouard Noteris et Philippe Wets, Notaires résidant à Uccle, le quatorze avril mil neuf cent septante sept, et aux plans y annexés.

ORIGINE DE PROPRIETE.

CONDITIONS.

1.- La présente vente a été faite et acceptée et les biens seront livrés conformément aux stipulations de l'acte de base, des conventions directement arrêtées entre parties, des conditions générales de vente concernées et du cahier des charges.

Ces conditions seront d'application comme si elles étaient reproduites dans le présente acte.

2.- L'acquéreur déclare connaître toutes les dispositions, données et documents exigés par l'article 7 de la Loi du neuf juillet mil neuf cent septante et un, dont il a reçu copie.

Plus spécialement, il déclare avoir parfaite connaissance des stipulations de l'acte de base, des plans précis et de la description des matériaux signés par un architecte autorisé à exercer cette profession en Belgique et des conditions générales de vente de l'entité résidentielle.

3.- L'immeuble en voie de construction est édifié conformément aux plans et cahier des charges établis par Monsieur l'Architecte Victor Demester, demeurant à Woluwe Saint-Pierre, avenue Roger Vandendriessche, n° 44.

Ces plans ont été soumis aux services compétents en la matière et les permis de bâtir ont été délivrés par

le Collège des Bourgmestre et Echevins :

1. de la Commune d'Ixelles, le quatre septembre mil neuf cent septante, dix-sept mars mil neuf cent septante-deux et quatre mars mil neuf cent septante-sept.
2. de la Commune d'Uccle le sept octobre mil neuf cent septante, trente septembre mil neuf cent septante-cinq et vingt-sept janvier mil neuf cent septante-sept.

Ces permis et les conditions de ceux-ci sont restés annexés à l'acte de base précité et l'acquéreur déclare en avoir connaissance.

4.- L'acte de base de l'immeuble a été reçu par Maîtres Edouard NOTERIS et Philippe WETS, Notaires résidant à Uccle, le quatorze avril mil neuf cent septante sept, transcrit au deuxième bureau des hypothèques de Bruxelles le vingt sept avril suivant, volume 7978 numéro 1, et au cinquième bureau des hypothèques de Bruxelles le vingt huit avril suivant, volume 5361 numéro 1.

L'acquéreur s'engage solidairement et indivisiblement pour lui, ses représentants et ayants droit à en respecter tous les termes et les reproduire dans tous les actes de cession ou concession de propriété ou de jouissance à titre onéreux ou gratuit.

L'acquéreur confirme, expressément, pour autant que de besoin, les pouvoirs prévus dans le dit acte de base.

Toutefois, la société venderesse ne pourra faire usage du mandat à l'effet de représenter l'acquéreur à tous actes modificatifs ou rectificatifs du complexe que moyennant l'accord écrit du mandant sur les modifications envisagées.

Les conditions de vente et le cahier des charges ont été déposés au rang des minutes du Notaire Edouard NOTERIS, le seize juin mil neuf cent septante sept, transcrit le vingt neuf juin suivant, au deuxième bureau des hypothèques à Bruxelles, volume 8021 numéro 3, et au cinquième bureau des hypothèques à Bruxelles, volume 5387 numéro 6.

5.- L'acquéreur s'interdit d'aliéner les biens acquis avant le paiement intégral du prix de vente et d'entreprise, il ne pourra les hypothéquer sans l'accord préalable de la société venderesse et à condition que les sommes empruntées fassent l'objet d'une délégation en faveur de la société venderesse.

6.- Conformément à la Loi du neuf juillet mil neuf cent septante et un, la société anonyme BANQUE POUR LA CONSTRUCTION dénommée ci-après, a signé avec la société venderesse une convention par laquelle elle s'engage envers l'acquéreur en tant que caution solidaire de la société venderesse, à payer les sommes nécessaires à l'achèvement de l'immeuble dont font partie l'appartement.

Une copie de cette convention restera annexée aux présentes, mais ne sera pas présentée à la transcription.



W 196578

*deuxième feuille  
de l'acte*

7.- Les parties privatives de l'appartement seront livrables en état d'habitabilité dans les SEPT CENT CINQUANTE (750) jours ouvrables à compter du premier septembre mil neuf cent septante six.

En cas de retard de plus de trente jours ouvrables dans les livraisons affectant les parties privatives, l'acquéreur aura le droit (à partir du trente et unième jour) à une indemnité égale à un intérêt de 7% (sept pour cent) l'an sur les sommes effectivement versées par lui à la société vendeuse.

8.- Par application de l'article neuf de la loi du neuf juillet mil neuf cent septante et un, la réception définitive de l'ouvrage ne pourra avoir lieu qu'après qu'il se soit écoulé un an depuis la réception provisoire et pour autant qu'il ait déjà été procédé à la réception des parties communes y compris les accès, de telle sorte qu'une habitabilité normale soit assurée. Cette réception aura lieu comme stipulé aux conditions générales de vente de l'entité résidentielle auxquelles les parties se réfèrent.

Cependant, toute prise de possession unilatérale des biens sera considérée comme valant réception sans la possibilité de réserve.

#### CONDITIONS SPECIALES.

Toutefois, la société vendeuse, représentée comme dit est, autorise l'acquéreur à souscrire une ouverture de crédit à concurrence d'un montant principal de sept cent mille francs (700.000 FB) avec affectation hypothécaire de l'immeuble ci-vendu en premier rang sous réserve que les clauses et conditions de la dite ouverture de crédit prévoient que tous paiements de soldes de prix restant dus seront exclusivement effectués par l'organisme créditeur sur présentation de factures du vendeur approuvées par l'acquéreur et à concurrence du montant total à restant dû.

#### P R I X.

#### REVISION DU PRIX.

Le prix des constructions ci-avant détaillé n'est pas sujet à révision.

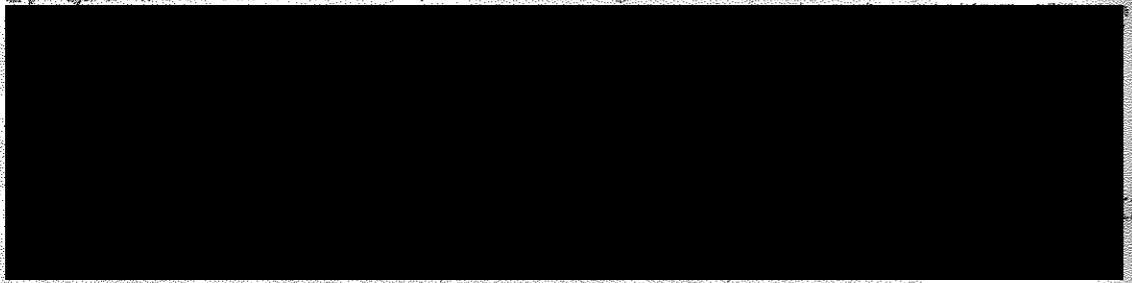
#### DISPENSE D'INSCRIPTION D'OFFICE.

Messieurs les Conservateurs des Hypothèques sont dispensés de prendre inscription d'office pour quelque cause que ce soit lors de la transcription des présentes.

**DECLARATION PRO FISCO.**

La Société vendeuse déclare en outre en exécution de l'article 159 paragraphe 8 du Code des droits d'enregistrement :

- 1) qu'elle est inscrite au numéro 403-366-776 et qu'elle est tenue de faire ses déclarations périodiques en ce qui concerne la taxe sur la valeur ajoutée au bureau de contrôle d'Anderghem.
- 2) que les biens vendus ne sont pas encore enrôlés.



**CESSION DE CREANCE.**

La Société Anonyme IMMOBILIERE BELGO-SUISSE déclare céder irrévocablement au profit de :

- la société anonyme KREDIETBANK, ayant son siège social à Anvers, Schoenmarkt, n°s 35-37, et son siège administratif à Bruxelles, rue d'Arenberg, n° 7, et
  - la Société Anonyme BANQUE POUR LA CONSTRUCTION ayant son siège administratif à Saint-Gilles, chaussée de Charleroi, n° 138,
- la créance qu'elle possède sur l'acquéreur préqualifié tel qu'il résulte du présent acte, savoir la partie non encore payée du prix convenu, exigible suivant l'avancement des travaux, comme dit ci-dessus, de sorte que l'acquéreur ne peut acquitter sa dette qu'entre les mains de la société anonyme KREDIETBANK, au profit du compte 430-2893615-96 qui est autorisée de recevoir toutes sommes relatives à la créance cédée en lieu et place aussi de la société anonyme BANQUE POUR LA CONSTRUCTION.

La présente cession a lieu pour sûreté du remboursement de toutes les sommes que la société anonyme IMMOBILIERE BELGO-SUISSE doit ou devra à la société anonyme KREDIETBANK et à la société anonyme BANQUE POUR LA CONSTRUCTION du chef d'ouvertures de crédit lui consenties ou à quelque titre que ce soit.

Sont ici intervenues :

- la société anonyme KREDIETBANK et
  - la société anonyme BANQUE POUR LA CONSTRUCTION,
- qui déclarent accepter la présente cession de créance, par Monsieur Louis Dierckx, dene de notaire, demeurant à Uccle, chaussée d'Arenberg numéro 403-11D qui se porte fort pour elles;

L'acquéreur ayant pris connaissance de ce qui précède déclare accepter la susdite cession, et reconnaître la société anonyme KREDIETBANK et la société anonyme BANQUE POUR LA CONSTRUCTION pour ses nouvelles créancières du solde restant dû du prix convenu ci-devant et n'avoir ou ne faire valoir opposition ni autre obstacle de nature à compromettre l'effet de cette cession.

Par conséquent, ils reconnaissent que tout paiement requis doit être fait entre les mains de la société anonyme KREDIETBANK par virement au compte numéro 430-2893615-96, lesquels paiements seront valablement faits à l'égard tant de la société anonyme KREDIETBANK qu'à l'égard de la société anonyme BANQUE POUR LA CONSTRUCTION, cessionnaires des créances en question.

Mention de la présente cession sera faite à l'acte d'ouverture de crédit à recevoir.

**ELECTION DE DOMICILE.**

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile en leur siège social et domicile respectifs.

**DECLARATION AFFIRMATION.**

Le Notaire soussigné certifie l'état civil de l'acquéreur au vu des pièces officielles requises par la loi. Il a donné lecture de l'article 203 premier alinéa du Code des droits d'enregistrement et affirme sur déclaration des parties, que l'acquéreur est en possession des plans et description des matériaux signés par un architecte autorisé à exercer cette profession en Belgique, ainsi que d'une copie de l'acte de base depuis plus de quinze jours.

**FRAIS.**

Tous les frais, droits et honoraires résultant des présentes, ainsi que la taxe sur la valeur ajoutée sur les constructions restant à édifier sont à charge de l'acquéreur.

**DONT ACTE.**

Passé à Uccle  
Lecture faite, les parties présentes et représentées comme dit est, ont signé avec Nous Notaire.

*Approuvé le  
notaire d'Uccle  
Léon S. de  
not. n. b.*

*5*

*5*

*5*

Enregistré à Clermont le 29 mai 1978

*[Signature]*  
V. DAGNETTE

BANQUE POUR LA CONSTRUCTION - Société Anonyme  
BANK VOOR HET BOUWBEDRIJF - Naamloze Vennootschap

*Garde en 1396*

CHAUSSÉE DE CHARLEROI 138 - 1060 BRUXELLES  
STEENWEG OP CHARLEROI 138 - 1060 BRUSSEL  
☎ 02/538.63.35



Monsieur ZYGMUNT  
rue Vanderkindere 493  
1180 BRUXELLES

Le 13 février 1978  
MC/DC 1039/78

Monsieur,

Conformément aux accords intervenus avec la Société Anonyme "Immobilière Belgo-Suisse" en abrégé "I.B.S.", ayant son siège social à Watermael-Boitsfort 43, Place E. Keym ci-après dénommée "Le Vendeur ou Entrepreneur", nous donnons par la présente, la garantie prévue par l'Article 12, alinéa 2 de la Loi du 9/7/71 et par l'Article 4 de l'A.R. du 21/10/71 pris pour son exécution, pour l'achèvement des biens immobiliers suivants :

dans un ensemble immobilier dénommé "Résidence RIVOLI" en cours de construction par ladite Société "I.B.S." sur un terrain situé entre la Chaussée de Waterloo, la rue E. Claus, la rue St. Georges et la rue de Praetere, cadastré sous Uccle, section C n° 46 S et 45 C 2 et sous Ixelles section B n° 415 C et 384 K 4 :

- l'appartement du type Q situé au 7ème étage et comprenant :  
hall avec kitchenette, une pièce de séjour, une salle de bains, terrasse.

Ces biens immobiliers devront être construits conformément aux plans, devis descriptifs, marchés et métrés établis par l'architecte et communiqués à la Banque.

La convention d'entreprise ou de vente devra être conforme en tous points aux dispositions de la Loi précitée et de son arrêté d'exécution également précité

Le coût total des travaux de construction ou le prix de vente est fixé suivant cette convention à F 785.000 (sept cent quatre vingt-cinq mille francs) hors taxes. éventuellement sujet à révision suivant les dispositions de l'A.R. précité.

Cette garantie vous est donnée sous forme d'une obligation souscrite par notre Banque en tant que caution solidaire de votre vendeur ou entrepreneur envers vous-même, de payer les sommes nécessaires à l'achèvement des biens immobiliers ci-dessus désignés en renonçant au bénéfice de discussion ou de division.

Il est entendu que cet engagement ne couvre aucune obligation que celle de payer les sommes nécessaires à l'achèvement des biens immobiliers ci-dessus désignés; il ne nous engage aucunement quant au respect des autres clauses et conditions de la convention d'entreprise ou de vente dont il a été question ci-dessus, notamment en ce qui concerne le délai d'achèvement ou de livraison.

*[Handwritten signature]*

./..

Il est entendu que cet engagement ne couvre aucune autre obligation que celle de payer les sommes nécessaires à l'achèvement des biens immobiliers ci-dessus désignés; il ne nous engage aucunement quant au respect des autres clauses et conditions de la convention de vente dont il a été question ci-dessus, notamment en ce qui concerne le délai d'achèvement ou de livraison.

En outre, il est précisé que cette garantie d'achèvement ne couvre que les sommes nécessaires à l'achèvement des biens immobiliers ci-dessus désignés pour autant que nécessaire en vue d'une habitabilité normale conformément aux plans, devis descriptifs, marchés ou métrés dont il a été question ci-dessus.

Nous précisons que sont donc exclus de cette garantie, les sommes destinées à couvrir :

- les majorations du coût de la construction résultant de modifications apportées aux devis descriptifs, marchés ou métrés ci-dessus visés sans l'accord préalable de nos Banques;
- les majorations de prix résultant des modifications demandées tant par vous-même que par l'ensemble des acquéreurs et qui n'ont pas été prévues aux documents techniques dont il a été question ci-dessus;
- les majorations ayant pour objet de couvrir les dépenses autres que les dépenses de construction, telles que dépenses d'entretien et de gestion des immeubles ou parties d'immeubles achevés;
- les dépenses exceptionnelles occasionnées par la force majeure et les dégradations provenant de circonstances exceptionnelles telles que guerre civile ou étrangère, tremblement de terre, explosion de gaz, cyclone, explosion atomique, etc,.. ;
- les dédommagements éventuels pour autres préjudices tels que retard, chômage, double loyer, mauvaise exécution, etc,.. ;
- les dépenses qui seraient occasionnées par suite de défauts de non conformité, notamment défauts de conception ou d'exécution, malfaçons, etc,.. dans la mesure où cette non-conformité n'empêche pas une habitabilité normale des locaux.

Nos Banques auront la faculté, à leur seule initiative, de substituer à tout moment à la présente garantie d'achèvement, une garantie de remboursement des sommes versées par vous en cas de résiliation de la convention, à défaut d'achèvement.

Par ailleurs, nous vous précisons également que vous ne pourrez invoquer la présente garantie d'achèvement :

- qu'après signification d'un jugement coulé en force de chose jugée qui, soit déclarerait la faillite du vendeur ou le concordat, soit constaterait l'inexécution totale ou partielle des travaux dont il a été question dans le contrat de vente, inexécution imputable au vendeur, mais uniquement

pour cause d'insolvabilité et seulement pour autant que vous demeurerez propriétaire des constructions érigées.  
Les présents critères d'invocation de la garantie des Banques pourront être modifiés ou complétés par tous autres critères qui seraient imposés par une nouvelle réglementation ou se substitueraient à la réglementation prévue par l'Article 12 de la Loi du 9 juillet 1971 et par l'Article 4 de l'Arrêté Royal du 21 octobre 1971.

- que pour autant que vous puissiez justifier aux Banques de l'exécution de toutes les obligations vous incombant du chef du contrat de vente dont question ci-dessus et de la présente garantie d'achèvement, notamment en ce qui concerne le paiement des acomptes dûs contractuellement.

Nous serons en outre en droit, avant d'exécuter notre obligation, de vous demander de justifier que vous disposez des fonds nécessaires pour le paiement du solde du prix contractuel des travaux ou du prix de vente. Dans la négative, nous ne serons pas tenus au titre de la présente garantie.

En vue de contrôler le déroulement de l'opération immobilière concernant la construction des biens immobiliers ci-dessus désignés et d'en assurer la centralisation financière, un compte au nom du vendeur et intitulé S.A. I.B.S. "RIVOLI", a été ouvert dans les livres de la Kredietbank agence Place E. Keym, sous le n° 430.2893615.96 où doivent être centralisés tous les mouvements de fonds relatifs à cette opération et notamment les fonds à parvenir de la vente des biens immobiliers ci-dessus désignés, au fur et à mesure de l'avancement des travaux.

De même, au cas où vous obtiendriez un prêt pour le paiement du prix de vente, vous vous engagez à faire verser les sommes prélevées sur le montant du prêt au compte ci-dessus indiqué.

Toutes les sommes portées au crédit de ce compte constituent le gage des Banques garantissant les obligations du vendeur envers elles. De même, toutes les créances présentes et futures du vendeur à charge de vous-même, à raison de la vente de l'immeuble, nous sont également remises en gage. Cette remise en gage est acceptée par vous-même par la simple acceptation de la présente garantie. En cas d'acte authentique, vous vous engagez à renouveler cette acceptation dans ledit acte.

Du fait de cette remise en gage, nous avons pouvoir pour recevoir en lieu et place du vendeur toutes sommes dues par vous-même du chef de la convention ci-dessus à titre de paiement ou avance.

*[Handwritten marks and signatures]*

En conséquence et jusqu'à nouvel avis, toutes les sommes dues par vous telles que prévues aux actes de vente et / ou convention d'entreprise et notamment au titre d'acomptes, d'arrhes ou de tranches de paiement devront être versées exclusivement au compte ci-dessus. Aucun terme ni délai ne pourra être accordé pour le paiement des sommes devenues exigibles qu'avec l'accord des Banques.

Toutefois dès le moment où vous en serez avisés par nos Banques, par simple lettre, vous ne pourrez plus vous libérer valablement que selon les modes que nous vous indiquerons.

Dans l'hypothèse où pour une cause quelconque, notamment par suite d'une résiliation judiciaire de votre convention de vente ou d'entreprise, la poursuite des travaux conduirait à passer de nouveaux marchés, vous vous engagez à soumettre aux Banques dans le délai d'un mois, au moins trois propositions chiffrées pour l'exécution des travaux d'achèvement provenant d'une procédure d'achèvement par appel d'offre à laquelle les Banques se réservent la possibilité de faire concourir toute entreprise qu'elles jugeront utile.

Nous nous réservons à fortiori cette possibilité, ce que vous acceptez, au cas où vous ne nous auriez fait aucune communication dans ce délai d'un mois.

Dès communication des résultats de la procédure d'achèvement par appel d'offre, vous serez tenus, dans le délai de 15 jours du dépouillement, de conclure avec l'entreprise offrant le prix le moins élevé et les compétences et garanties les meilleures pour achever l'ouvrage.

La mission de ce nouvel entrepreneur sera exclusivement limitée aux travaux nécessaires pour achever la construction des biens immobiliers ci-dessus désignés, conformément aux documents techniques initiaux dont il a été question ci-dessus. Par ailleurs, il devra être stipulé parmi les conditions de cette procédure d'achèvement que l'entrepreneur et les sous-traitants ont pris connaissance des clauses et conditions du contrat de garantie d'achèvement qui, en conséquence, leur seront opposables.

Si les biens immobiliers ci-dessus désignés dont vous vous portez acquéreur, représentent un appartement situé dans un immeuble collectif, vous acceptez formellement que ladite procédure d'achèvement par appel d'offre, soit introduite et poursuivie par une personne physique ou morale désignée par l'ensemble des propriétaires de l'immeuble dont dépend votre appartement.

A cet effet, vous acceptez d'ores et déjà de ne pas remettre en cause les décisions prises par ce représentant et notamment les documents qu'il négociera et signera en votre nom et qui vous seront opposables.

Notre engagement de caution prendra fin de plein droit à la date du procès-verbal de réception provisoire des travaux correspondant aux biens immobiliers ci-dessus désignés, nonobstant toutes réserves qui y seraient formulées, ou à la date d'entrée dans les lieux le plus rapidement en fonction de nouveaux critères qui seraient admis par une nouvelle réglementation en cas de modification de la Loi du 9 juillet 1971 ou de l'Arrêté Royal du 21 octobre 1971 ou qui s'y substituerait.

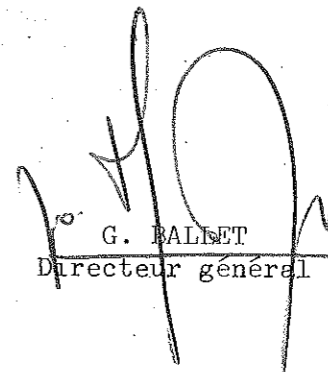
*[Handwritten signatures and initials]*



Il est entendu que cette garantie ne sortira ses effets que pour autant que vous en ayez accepté les différents termes. En conséquence, nous vous serions obligés de vouloir bien marquer votre acceptation sur les différentes clauses et conditions de cette garantie en nous renvoyant la copie ci-jointe après l'avoir signée et y avoir apposé la mention manuscrite "Lu et approuvé".

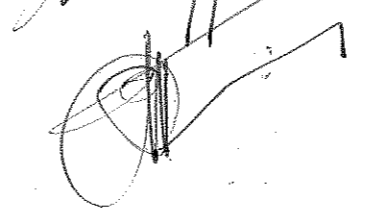
Nous vous prions d'agréer l'assurance de nos sentiments distingués.

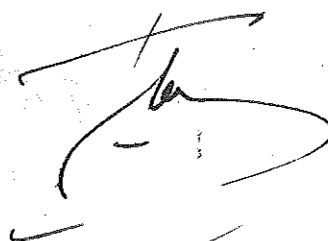
  
Ch. MARTINOT  
Fondé de Pouvoirs

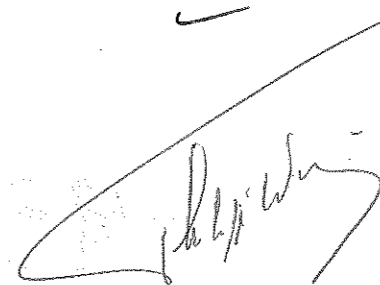
  
G. BALSET  
Directeur général

*Lu et approuvé*




*Lu et approuvé*  






Enregistré à Ecole II le 29 mai 1978  
orig. *Messieurs* renvoi vol. 32 fol. 38 ~~1978~~ 14.  
Rep. deux cent vingt cinq francs  
(225 F)

Le Receveur  
  
V. MAGNETTE