

82 07

L'AN MIL NEUF CENT QUATRE-VINGT-NEUF, le *cinq juillet* LQ
Par devant Nous, Maître , Notaire de résidence
à Ciney et Maître Notaire de résidence à Ciney

ONT COMPARU

05 JUIL. 1989

GROSSOYE, LE

17 juillet 1989.

DE PREMIERE PART

La Société Coopérative agréée , en abrégé
" dont le siège social est établi à
inscrite sous le numéro au registre du Commerce de
Dinant, immatriculée à la T.V.A. sous le numéro et
constituée à Ciney, le sept mai mil neuf cent dix-neuf et dont les
statuts ont été publiés aux annexes du Moniteur Belge du vingt et
un mai suivant sous le numéro , lesquels statuts ont fait
l'objet de plusieurs modifications dont la dernière a été publiée
aux annexes du Moniteur Belge en date du seize mai mil neuf cent
quatre-vingt-six, laquelle est parue aux annexes du Moniteur Belge
le dix-huit juillet suivant sous le numéro

ici représentée par Monsieur , ci-après qualifié,
en vertu des pouvoirs lui conférés dans l'acte de base ci-après
vanté.

DE DEUXIEME PART

La Société Anonyme ayant son siège social établi à
, immatriculée au registre du
Commerce de Namur sous le numéro et à la T.V.A. sous le
numéro , société constituée à l'origine sous la forme
d'une société privée à responsabilité limitée aux termes d'un acte
reçu par Maître Notaire à Namur en date du vingt-
trois juin mil neuf cent septante-six et dont les statuts ont été
publiés aux annexes du Moniteur Belge en date du neuf juillet
suivant, sous le numéro et dont les statuts ont été
modifiés à plusieurs reprises et pour la dernière fois par acte
dudit Notaire en date du huit février mil neuf cent
quatre-vingt-cinq, modifications parues aux annexes du Moniteur
Belge du premier mars suivant sous le numéro
Aux termes d'un acte reçu par ledit Notaire en date du
vingt mars mil neuf cent quatre-vingt-sept, paru aux annexes du
Moniteur Belge du quatorze avril suivant sous le numéro
ladite société privée à responsabilité limitée a
été transformée en société anonyme ayant même dénomination et même
siège social. Les statuts ont été modifiés pour la dernière fois
aux termes d'un procès-verbal d'assemblée générale ordinaire suivi
d'une délibération du Conseil d'Administration du onze mai mil
neuf cent quatre-vingt-huit, en instance de parution aux annexes
du Moniteur Belge, laquelle société anonyme est ici représentée
par :
Monsieur , administrateur, époux de dame

Lequel a été nommé à ces fonctions dans le corps de l'acte de
transformation précité, agissant en vertu des pouvoirs lui confé-
rés dans l'acte de base.

DE TROISIEME PART



Premièrement

est propriétaire des terrains dont la désignation suit, savoir :

VILLE DE CINEY - 1^o DIVISION - CINEY.

parcelle de terrain située en lieu-dit "rue Courtejoie n° 10" et paraissant cadastrée section D, sous les numéros 21K et 21L/pie pour une contenance de six ares dix-neuf centiares (6a 19ca) tel que ce bien est repris sous liseré jaune au plan dressé entre parties le vingt et un mars mil neuf cent quatre-vingt-huit, dont un exemplaire est resté annexé à l'acte de base reçu par le Notaire soussigné.

ORIGINE DE PROPRIETE.

A l'origine, ces immeubles appartenaient à Monsieur de Ciney pour les avoir reçus à titre de partage d'avec ses coindivisaires suivant acte reçu par Maître , Notaire à Ciney en date du neuf décembre mil neuf cent quarante-deux.

Monsieur est décédé à Ciney le quatre février mil neuf cent cinquante-deux et sa succession a été recueillie pour un/quart en pleine propriété et un/quart en usufruit par sa Veuve, dame de Ciney et pour le surplus, par son fils, Monsieur de Ciney en vertu d'un testament olographe du vingt avril mil neuf cent quarante-cinq, lequel a été déposé au rang des Minutes de Maître , Notaire à Ciney en date du douze mars mil neuf cent cinquante-deux.

La Société comparante a acquis les biens faisant l'objet des présentes sous plus grande contenance suivant acte reçu par le Notaire soussigné en date du seize juin mil neuf cent quatre-vingt-un et dont une expédition a été transcrite au Bureau des Hypothèques de Dinant le sept juillet suivant, volume 8971, numéro 24.

Aux termes d'un acte de base venu devant le Notaire

soussigné en date du dix-sept juin mil neuf cent quatre-vingt-huit, dont une expédition a été transcrite à la Conservation des Hypothèques de Dinant en date du cinq juillet suivant, volume 10.061, numéro 8, , en vue de permettre la réalisation des propriétés communes et privatives dépendant du complexe projeté, au profit de tiers acquéreurs distincts, a placé les parcelles prédécrites constituant l'assiette de l'immeuble à édifier sous le régime de l'indivision permanente en vue de les affecter, comme parties communes générales dans tout le complexe dans les conditions prévues au statut immobilier.

a renoncé au profit de la Société Anonyme au droit d'accession immobilière sur le terrain prédécrit, après avoir autorisé ladite société à construire, sur l'emplacement de ce bien, un complexe à propriétés privatives multiples, régit par l'article 577bis du Code Civil (loi du huit juillet mil neuf cent vingt-quatre).

Aux termes d'un acte reçu par le Notaire soussigné en date du vingt-six janvier mil neuf cent quatre-vingt-neuf, dont une expédition de cet acte a été transcrite à la Conservation des Hypothèques de Dinant le seize février suivant, volume 10.167, numéro 13, les Sociétés et ont vendu les trois cent soixante-six/cent-millièmes (366/100.000) en copropriété et indivision permanente des terrains prédécrits en ce qui concerne et la propriété privative du grenier numéro 8 (T/8) représentant trois cent soixante-six/cent-millièmes (366/100.000) des parties communes du complexe, terrain non compris qui sont attachés audit bien, en ce qui concerne la Société aux époux et

demeurant à Thynes, à chacun pour moitié indivise en vertu de leur contrat de mariage de séparation de biens pure et simple reçu par le Notaire à Ciney en date du vingt et un mars mil neuf cent cinquante-neuf.

Aux termes d'un acte d'échange reçu par le Notaire

soussigné en date du cinq juillet mil neuf cent quatre-vingt-neuf, dont une expédition est en instance de transcription à la Conservation des Hypothèques de Dinant, les sociétés comparantes ont fait l'échange entre le grenier numéro 8 (T8) tel que décrit ci-avant avec les époux et

précités, chacun pour moitié indivise en vertu de leur contrat de mariage prévanté, et les trois cent nonante-neuf/cent-millièmes (399/100.000) en copropriété et indivision permanente des terrains prédécrits en ce qui concerne et la propriété privative du grenier numéro quatre (T4) représentant trois cent nonante-neuf/cent-millièmes (399/100.000) des parties communes du complexe, terrain non compris qui sont attachés audit bien, en ce qui concerne la Société .

Deuxièmement

Qu'audit acte de base prévanté, sont annexés :

- sept plans
- le règlement de copropriété
- les conditions de ventes
- le règlement particulier
- le cahier des charges
- ainsi que le permis de bâtir.

Troisièmement

Les acquéreurs déclarent avoir une parfaite connaissance de l'acte de base et de ses annexes par l'exemplaire complet qu'ils en ont

Deuxième feuille

V841593



reçu et ils dispensent le Notaire soussigné, dès à présent, d'en annexer une expédition aux présentes.

Les acquéreurs sont subrogés dans tous les droits et dans toutes les obligations résultant dudit acte de base, tant au profit des biens vendus, qu'à charge de ces derniers.

Les acquéreurs, leurs héritiers et ayants cause ou ayants droit à quelque titre que ce soit, devront imposer tous et chacun des termes repris audit acte de base, à toutes personnes avec lesquelles, ils traiteraient au sujet des biens compris dans la présente vente, à l'occasion de tous actes translatifs ou déclaratifs, tant de propriété que de jouissance, relatif à ces biens.

Cet exposé fait :

- Sur base des documents dont question au paragraphe deuxièmement ci-avant, les acquéreurs déclarent avoir conclu avec les comparants de première part et de deuxième part, les conventions ci-après portant sur les biens privatifs décrits in fine du présent acte, sous la mention "DESIGNATION DES BIENS VENDUS".

En conséquence, les comparants aux présentes ont requis le Notaire soussigné d'acter ce qui suit :

1. VENTE DES QUOTITES DE TERRAINS.

L'E.P.E.C.E. déclare vendre sous les garanties ordinaires de fait et de droit, pour quittes et libres de toutes charges hypothécaires ou privilégiées généralement quelconques, aux comparants de troisième part ici présents et qui acceptent expressément, les mille sept cent quarante et un/cent-millièmes (1741/100.000) en copropriété et indivision permanente, des terrains prédécrits.

Ladite quotité étant afférente aux biens privatifs décrits in fine du présent acte, en tant que parties communes générales au complexe.

La présente vente est consentie et acceptée, moyennant le prix de TRENTE-QUATRE MILLE HUIT CENT ET VINGT FRANCS (34.820 F.) que les acquéreurs ont payé à de première part, qui le reconnaît et lui en donne quittance, à concurrence de la totalité en *bonnes et belles courtoises*

Dont quittance *entière et définitive.*

avec dispense à Monsieur le Conservateur de prendre inscription d'office à ce sujet.

2. VENTE DU GROS-OEUVRE.

La Société Anonyme, comparante de deuxième part, déclare, par les présentes, vendre sous les garanties ordinaires de fait et de droit, pour quittes et libres de toutes charges quelconques, avec les droits et les servitudes de toutes natures, dont ils peuvent être avantagés ou grevés, ainsi que les droits et les obligations résultant de l'acte de base précité et de ses annexes, aux comparants de troisième part qui acceptent :

La propriété des biens privatifs décrits in fine avec les mille sept cent quarante et un/cent-millièmes (1.741/100.000) des parties communes du complexe, terrain non compris, qui sont attachés audit bien.

La présente vente est consentie et acceptée moyennant le prix

SEPT CENT SEPTANTE-HUIT MILLE DEUX CENT SOIXANTE FRANCS (778.260 F.) taxes comprises dont SIX CENT SOIXANTE-CINQ MILLE CENT QUATRE-VINGTS FRANCS (665.180 F.) hors taxes et CENT TREIZE MILLE QUATRE-VINGTS FRANCS (113.080 F.) de T.V.A au taux actuel de 17 % (variable).

Ce prix sera payable *ultérieurement lors de la*
réception provisoire prévue au plus tard pour fin août mil neuf
cent quatre-vingt-neuf pour le studio et les communs d'annexe
avec au studio sur présentation des factures.

Quant au solde, il sera payable comme dit ci-après.
Ce prix ferme et définitif n'est pas sujet à révision.

MODALITES DE PAIEMENT.

Les conventions sous seing privé préalables aux présentes, stipulaient que le prix était payable de la manière suivante :

- a) dès après signature du compromis et de l'acte de base, un acompte de cinq pour cent (5%) du prix indiqué ci-dessus, taxes et frais non compris, sera versé en espèces ou payé par versement bancaire ou postal ;
- b) à la passation de l'acte authentique de vente :
 - le paiement intégral de la quotité du terrain sous déduction de l'acompte dont question dans a) ;
 - la valeur de la quotité des constructions qui y seront érigées à cette date, y compris la T.V.A. ;
 - les frais d'acte ;
- c) le solde au fur et à mesure de l'avancement des travaux, soit environ :
 - trois francs pour cent (3%) à l'installation du chantier ;
 - huit francs pour cent (8%) aux terrassements, fondations, dalles de sous-sol ;
 - cinq francs pour cent (5%) par niveau gros-oeuvre béton armé terminé, soit cinq francs pour cent (5%) X 7 niveaux = trente-cinq francs pour cent (35%)
 - six francs pour cent (6%) à la charpente et toiture ;
 - neuf francs pour cent (9%) au balcon et menuiserie extérieure, égouttage ;
 - huit francs pour cent (8%) aux cloisons et plafonnages ;
 - quatre francs pour cent (4%) chape et carrelages ;
 - un franc pour cent (1%) revêtement de sol ;
 - trois francs pour cent (3%) menuiserie intérieure ;
 - quatre francs pour cent (4%) sanitaires, se décomposant en :
 - trois francs pour cent (3%) après l'alimentation et la pose des décharges et hydrophores et
 - un franc pour cent (1%) après le placement des appareils
 - neuf francs pour cent (9%) électricité, chauffage, se décomposant en trois fois trois francs pour cent (3 X 3%), soit trois francs pour cent (3%) après le tubage, trois francs pour cent (3%) après la passation des fils et câbles et trois francs pour cent (3%) dès après le placement des appareils ;
 - un franc quatre-vingts centimes pour cent (1,8%) ascenseurs ;
 - un franc trente centimes pour cent (1,3%) divers ;
 - un franc nonante centimes pour cent (1,9%) abords.

Encassement fait

V 841502



Les paiements seront rendus exigibles par des facturations mensuelles établies sur base des travaux exécutés.

A défaut, par l'acquéreur d'honorer les tranches de paiement décrites ci-dessus dans les quinze jours de la demande de paiement, le vendeur se réserve le droit, sur simple avis adressé à l'acquéreur par lettre recommandée, d'arrêter les travaux dans ses parties privatives et de prendre toutes mesures conservatoires utiles aux frais de l'acquéreur et sans préjudice à tous droits ainsi qu'à toutes actions.

Payable au domicile du vendeur, toute facture exigible et dont le montant n'est pas réglé à l'échéance sera majoré d'une indemnité forfaitaire et irréductible égale à dix francs pour cent (10%) du montant dû.

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

CONDITIONS

1. La présente vente est consentie et acceptée et les biens seront livrés tels que stipulés dans l'acte de base et le compromis, sauf en ce qui concerne le prix qui n'est pas révisable comme dit ci-avant.

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

2. La partie acquéreuse déclare avoir connaissance depuis quinze jours des données et documents dont question à l'article sept de la loi du neuf juillet mil neuf cent septante et un, et être parfaitement au courant de l'acte de base précité ainsi que de ses annexes par la copie qu'ils en ont reçu, ainsi que des plans précis et de la description des matériaux signés par un architecte autorisé à l'exercice d'une profession en Belgique.

3. La partie acquéreuse s'interdit d'aliéner les biens acquis avant le paiement intégral du prix de vente et d'entreprise.

Les vendeurs autorisent la partie acquéreuse à affecter en hypothèque le bien présentement vendu pour autant que le montant emprunté soit consacré en premier lieu à l'apurement complet du prix de vente.

Lorsque ce prix de vente sera payé en totalité, chacune des parties reprendra sa pleine liberté.

4. Ledit acte de base contient entre autres, une série de dispositions concernant les conditions de l'autorisation de bâtir délivrée à la Société Anonyme ' ' en date du vingt-cinq avril mil neuf cent quatre-vingt-huit sous le numéro , références urbanistiques 519123/1492/1052, le début des travaux a commencé dès le trois août mil neuf cent quatre-vingt-huit, les modalités de réception des parties privatives et communes, les indemnités, le cautionnement.

La Société Anonyme s'oblige à fournir la preuve du cautionnement dans un délai d'un mois à compter de ce jour.

5. Les parties privatives de l'appartement ainsi que les parties communes seront livrables en état d'habitabilité dans les deux cent cinquante (250) jours ouvrables à compter du dix-sept juin mil neuf cent quatre-vingt-huit.

6. Les frais, droits et honoraires résultant des présentes, ainsi que la taxe sur la valeur ajoutée et la quote-part des frais d'acte de base, sont à charge de la partie acquéreuse, laquelle quote-part dans les frais d'acte de base est de DEUX MILLE SIX CENT ET ONZE FRANCS. (2.611 F.).

Toutes sommes qui deviendraient exigibles en vertu d'une plus-value éventuelle, constatée par une administration fiscale compétente, seront à charge de la partie acquéreuse.

7. En cas de retard d'exécution ou de livraison imputable au vendeur, des travaux visés ci-avant, celui-ci devra payer à l'acquéreur, à titre d'indemnité, CINQ CENTS FRANCS (500 F.) par jour, montant correspondant au loyer normal que l'acquéreur pourrait escompter de la location de sa propriété.

Cette indemnité ne sera toutefois due, s'il échet, que pour la période postérieure à la mise en demeure par lettre recommandée que l'acquéreur aura adressée au vendeur.

DISPENSE D'INSCRIPTION D'OFFICE.

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

La Société Anonyme déclare en outre, en exécution de

l'article 159, paragraphe 8 du Code des Droits de l'Enregistrement

a) qu'elle est assujettie à la T.V.A. sous le numéro 416.197.702.

b) qu'elle est tenue de faire ses déclarations périodiques au bureau de Namur.

c) que les biens vendus ne sont pas encore enrôlés.

ELECTION DE DOMICILE.

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

DECLARATIONS - AFFIRMATIONS.

Le Notaire soussigné certifie l'identité des parties au vu des pièces requises par la Loi.

Il a donné lecture de l'article 203 du Code des Droits de l'Enregistrement et affirme que la partie acquéreuse est en possession des plans et description des matériaux, signés par un architecte autorisé à exercer cette profession en Belgique, ainsi qu'une copie de l'acte de base et de ses annexes.

RECEPTION.

La réception des appartements se fera de la façon prévue au titre "RECEPTION" à l'acte de base susvanté.

SERVITUDES.

En outre, les biens sont vendus avec toutes les servitudes actives et passives, apparentes et occultes, continues ou discontinues qui peuvent les avantager ou les grever, sauf à l'acquéreur à faire valoir les unes et à se défendre des autres, mais à ses frais, risques et périls et sans pouvoir requérir l'intervention des vendeurs, ni exercer de recours contre eux, sans cependant que la présente clause puisse donner à qui que ce soit, plus de droits qu'il n'en aurait en vertu de titres réguliers et non prescrits.

TRANSFERT DE PROPRIETE.

Les droits du vendeur sur le sol et sur les constructions existan-

Austrienne Feuille

tes afférents aux immeubles faisant l'objet des présentes, sont immédiatement transférés à l'acquéreur. Cependant l'acquéreur deviendra propriétaire des constructions à ériger au fur et à mesure de la mise en oeuvre des matériaux et de leur incorporation au sol ou à l'immeuble en construction, le transfert des risques visé par les articles 1788 et 1789 du Code Civil ne s'opérera toutefois qu'à la réception provisoire des travaux.

CESSION DU BENEFICE DU DROIT D'ACCESSION.

Pour autant que de besoin, les vendeurs, propriétaires des constructions vendues déclarent sans préjudice à l'application du paragraphe 11 de l'article 577 bis du Code Civil, renoncer au profit de la partie acquéreuse au bénéfice du droit d'accession concernant les parties privatives et communes faisant l'objet des présentes.

De son côté, la partie acquéreuse déclare renoncer au même droit d'accession en ce qui concerne tout ce qui ne se reporte pas aux biens privatifs et aux parties communes acquis par elle.

DESIGNATION DES BIENS VENDUS.

COMMUNE DE CINEY - 1^o DIVISION - CINEY.

Dans l'immeuble à appartements dénommé "LE SQUALUS" dont le statut immobilier est régi par l'acte de base et le règlement de copropriété dont question ci-avant :

PARTIES COMMUNES.

Les mille sept cent quarante et un/cent-millièmes (1.741/100.000) des parties communes telles qu'elles sont reprises et décrites dans le règlement de copropriété annexé à l'acte de base.

PARTIES PRIVATIVES.

Les greniers (T/5,6,7,8) sis au sixième étage représentant mille sept cent quarante et un/cent-millièmes (1741/100.000) ayant une superficie de soixante mètres carrés et quarante décimètres carrés environ (60,40) balcon compris, se composant de :
- salle de séjour, cuisine, une chambre à coucher et salle de bain avec W.C.

CLAUSE T.V.A.

Après avoir reçu lecture des articles 61, paragraphe 6 et 73, paragraphe 1 du Code des Droits sur la Taxe sur la Valeur Ajoutée, la Société Coopérative Nous a déclaré être assujettie à ladite taxe sous le numéro et la Société Anonyme Nous a déclaré être assujettie sous le numéro

CLAUSES SPECIALES

Les revêtements de sol du living et de la chambre sont à charge des acquéreurs.

Il est précisé d'autre part, que tous les copropriétaires de la Résidence dénommée "LE SQUALUS" ont marqué leur accord sur la décision prise par la Société Anonyme, laquelle agissant en vertu des pouvoirs lui conférés aux termes du paragraphe Annexes de l'acte de base et aux stipulations du règlement de copropriété, a décidé de transformer les greniers 5, 6, 7 et 8 en un studio. Ledit accord restera annexé aux présentes pour y être

④ transformé en un
studio dont mentionner
dans la rubrique
"clauses spéciales"
ci-après.
Revue approuvée

cinquième feuille

enregistré en même temps qu'elles, cette modification ne changeant rien aux autres dispositions de l'acte de base, ni aux dispositions relatives à la répartition de la copropriété. Les acquéreurs déclarent se contenter de l'accord sous seing privé qui précède et consentent toutes décharges aux vendeurs de ce chef.

DONT ACTE

Fait et passé en Notre Etude, date que dessus.

Et lecture faite, les parties ont signé les présentes avec Nous, Notaires. La Minute du présent acte restant en la garde et possession de Maître _____, qui en délivrera seul grosse et expéditions.

Enregistré à CINEY (F 713)

avec rôle sur renvoi

le 12-07-1989

Vol. 442 fol. 15 c 20

Reçu quatre mille six cent quatre-vingt francs (4680)

DEILLIER

Nous soussignés déclarons par la présente avoir pris connaissance de la décision d'ENTRABAT agissant en vertu des pouvoirs conférés aux termes du paragraphe Annexes de l'acte de base et aux stipulations du règlement de copropriété, de transformer les greniers 5, 6, 7 et 8 en un studio. Transformation sur laquelle nous marquons formellement notre accord, tant pour nous-mêmes que pour nos ayants droit ou ayants cause. Cette modification ne changeant rien aux autres dispositions de l'acte de base, ni aux dispositions relatives à la répartition de la copropriété.

Liste des soussignés



Enregistré à CINEY

au rôle sans renvoi

le 12-07-1989

Vol. 17 fol. 26 c 1

Reçu deux cent vingt-cinq francs (225frs)

Le Receveur 7.

>