

9923.

21.250
15.413²⁰

HUYLEBROUCK
Notaire
LE SOUS FORME DE
SRL
Régent, 24 bte 8
BRUXELLES
01.105 Bruxelles

N° 9923 acte du 16 février 2006

37203

L'AN DEUX MILLE SIX.

Le seize février.

Par devant Nous, Maître Christian HUYLEBROUCK, Notaire de résidence à Bruxelles et Maître Didier GYSELINCK, Notaire de résidence à Bruxelles.

A Bruxelles, en l'Étude du Notaire Christian HUYLEBROUCK.

ONT COMPARU :



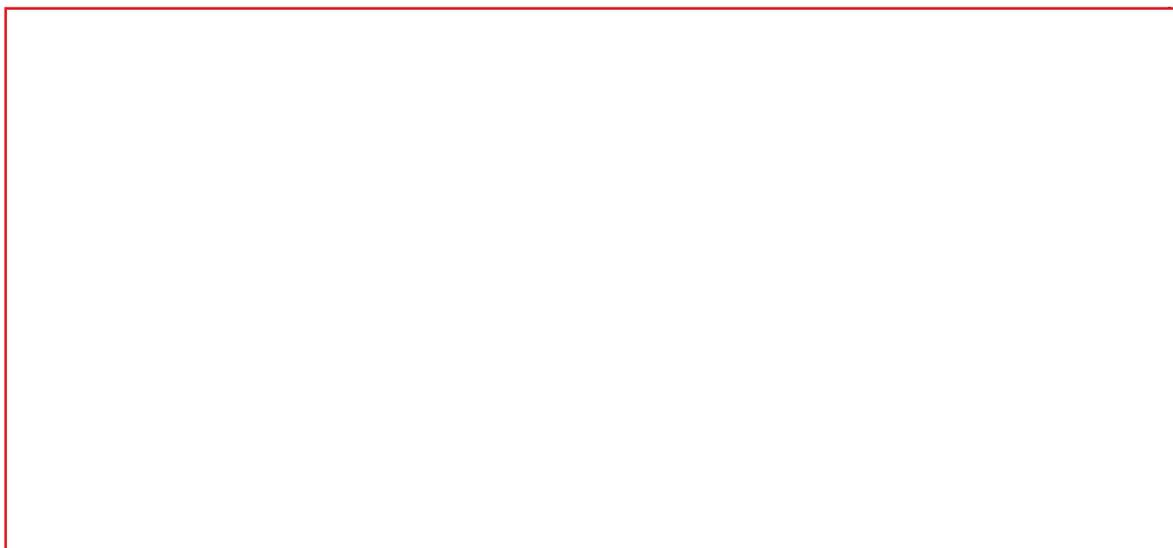
F340313



Ci-après invariablement dénommée "LE VENDEUR"

Lequel comparant déclare **VENDRE** le bien décrit ci-dessous, sous les garanties ordinaires de droit et pour franc,

quitte et libre de toutes dettes et charges hypothécaires ou privilégiées et autres droits réels généralement quelconques à :



Ci-après dénommée "L'ACQUÉREUR"

Ici présente et qui déclare accepter :

LE BIEN SUIVANT :

DESCRIPTION DU BIEN :

COMMUNE D'IXELLES / sixième division :

Dans un immeuble de commerce et de rapport à quatre étages, sis RUE DU RELAIS, 63-63A, avec garage accessible par la chaussée de Boondael, ayant selon titre une superficie de cinq ares septante-six centiares septante et un dixmillièmes, cadastré section D numéro 15/F/2 pour une contenance de six ares :

- **L'APPARTEMENT DU QUATRIEME ETAGE COTE DROIT DENOMME " 4D ", comprenant :**
 - en propriété privative et exclusive : hall d'entrée, water-closet, salle de bain, chambre, dégagement, petite terrasse, cuisine, salle à manger, salon.
 - en copropriété et indivision forcée : NONANTE ET UN millièmes (91 / 1.000^{ièmes}) des parties communes dont le terrain.

- **LA CAVE SISE DANS LES SOUS-SOLS, NUMEROTEE " 6 ", comprenant :**
 - en propriété privative et exclusive : La cave proprement dite avec sa porte.
 - en copropriété et indivision forcée : HUIT millièmes (8 / 1.000^{ièmes}) des parties communes dont le terrain.

Tels que ces biens se trouvent plus amplement décrits à l'acte de base avec règlement de copropriété reçus en date du neuf novembre deux mille cinq, par le Notaire Christian HUYLEBROUCK, soussigné, à l'intervention de Maître Lucie BROUEZ, prénommée, transcrit au premier bureau de conservation des Hypothèques de Bruxelles le cinq décembre suivant, référence 51-T-05122005-14697, et à l'acte de base modificatif reçu par le Notaire Christian HUYLEBROUCK, soussigné, le quatorze février deux mille six, en cours de transcription.

ORIGINE DE PROPRIÉTÉ :

..... déclare être

P346912



4

L'acquéreur devra se contenter de l'origine de propriété qui précède et ne pourra exiger du vendeur d'autre titre qu'une expédition des présentes.

CONDITIONS :

La présente vente est en outre consentie et acceptée aux clauses et conditions suivantes :

PROPRIETE - OCCUPATION - ENTREE EN JOUISSANCE - IMPOTS

L'acquéreur est propriétaire du bien prédécrit, à compter de ce jour.

Le vendeur déclare que le bien présentement vendu est libre d'occupation et de bail, en conséquence l'acquéreur en aura la jouissance à compter de ce jour par la prise de possession effective.

A ce propos, le vendeur déclare et certifie que le bien vendu est vide de tous meubles de telle sorte qu'il puisse être occupé dès ce jour.

Toutes les contributions, impositions, taxes de voirie, d'égouts, d'infrastructure et autres taxes généralement quelconques grevant le bien vendu, y compris toute taxe communale de recouvrement pour lesquelles un paiement échelonné aurait été convenu, seront à charge de l'acquéreur à compter de ce jour. Le vendeur déclare avoir reçu à l'instant de l'acquéreur, la somme de **QUATRE CENT NONANTE-QUATRE EUROS TROIS CENTS (494,03 €)**, représentant la quote-part du précompte immobilier pour l'année en cours, dont quittance.

Le vendeur déclare avoir acquitté toute taxe généralement quelconque et n'avoir, à ce jour, jamais payé une taxe de voirie, unique ou périodique, grevant le bien vendu, suite aux travaux à la voirie, aux égouts, à l'électricité, à la distribution d'eau et de gaz ou tout autre service public exécuté par les autorités compétentes et dont le coût serait à récupérer à charge des riverains, soit en une fois, soit en annuités.

COPROPRIÉTÉ - loi du trente juin mil neuf cent nonante-quatre

Conformément à l'article 577-11 paragraphe 1 du code

civil, le Notaire Christian HUYLEBROUCK soussigné a demandé au syndic, par lettre recommandée en date du premier février deux mille six, notamment l'état des dépenses, frais et dettes qui y sont mentionnés.

Les parties reconnaissent avoir été averties par Nous, Notaire, que le syndic a communiqué le décompte. L'acquéreur déclare avoir reçu copie de la lettre du syndic et avoir été éclairé par les Notaires soussignés sur le fait que conformément à l'article 577-11 précité, il est tenu, à l'égard de la copropriété, au paiement des dépenses, frais et dettes énoncées par le paragraphe 1 sous les points 1°, 2° et 3°.

1. Le vendeur supportera :

a) toutes les dépenses, frais liés à l'acquisition des parties communes et dettes certaines dues par l'association des copropriétaires à la suite de litiges à la double condition :

- qu'ils soient décidés par l'assemblée générale ou nés avant le vingt-six janvier deux mille six.
- que le paiement soit devenu exigible avant cette date. Un paiement est réputé exigible à compter du jour ouvrable qui suit la date d'envoi de la demande de paiement par le syndic.

b) toutes les charges ordinaires jusqu'à ce jour;

c) les appels de fonds destinés au fonds de réserve si la double condition reprise au point a) ci-avant est remplie.

2.- L'acquéreur supportera les charges ordinaires à compter de la date du présent acte et les charges extraordinaires à compter de le vingt-six janvier deux mille six. Le décompte sera établi par les soins du syndic.

3.- La quote-part du vendeur dans le fonds de réserve demeure la propriété de l'association des copropriétaires.

4.- Les créances nées après ce jour, suite à une procédure entamée avant cette date, appartiennent à l'association des copropriétaires, sans que l'acquéreur ne soit tenu au paiement d'une indemnité au vendeur.

ASSURANCE

L'acquéreur devra respecter et continuer en lieu et place du vendeur, tout contrat d'assurance collective contre les risques d'incendie et en payer les primes et redevances à titre de charges communes.

EAU - GAZ - ÉLECTRICITÉ

P346911



4

L'acquéreur prend à sa charge les abonnements aux eaux, électricité et gaz, la location des compteurs, ainsi que toutes les obligations qui pourraient en découler et ce à compter de ce jour.

OBJETS NON COMPRIS DANS LA VENTE

Les compteurs, appareils, canalisations et autres installations généralement quelconques se trouvant dans l'immeuble vendu et lesquels pourraient appartenir à une administration publique ou privée, ne font pas partie de la vente et sont réservés à qui de droit.

GARANTIE

La présente vente est faite sans aucune garantie des indications cadastrales ni de la contenance du terrain sur lequel l'immeuble a été érigé, la différence en plus ou en moins fut-elle de plus d'un/vingtième, fera profit ou perte pour l'acquéreur.

Celui-ci prendra en outre les biens vendus dans l'état et la situation où ils se trouvaient lors de la conclusion de la vente et qu'il déclare connaître parfaitement, sans recours contre le vendeur pour raisons de mitoyenneté, vétusté, vices de sol et du sous-sol, vices de constructions ou mauvais état du bâtiment, étant entendu toutefois qu'il sera subrogé de plein droit par le fait même de la vente dans les droits et obligations du vendeur vis-à-vis des tiers pour quelque cause que ce soit. Le vendeur n'est tenu à aucune garantie pour défauts apparents ou cachés du bâtiment, du sol ou du sous-sol, et notamment à celle découlant des articles 1641 et suivants du Code Civil.

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance le bien n'est grevé d'aucun vice caché, ni d'aucun droit de préemption ou de préférence, d'aucune option d'achat ni droit de réméré, et qu'il n'a connaissance d'aucune procédure judiciaire relative au bien ou susceptible d'affecter la liberté du bien.

Le vendeur déclare qu'il n'a signé aucun mandat hypothécaire.

SERVITUDES

Pour le surplus, le bien se vend avec toutes les servitudes actives et passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues dont il pourrait être avantagé ou grevé, quitte à l'acquéreur à se prévaloir des unes et à se défendre des autres, mais le tout à ses frais, risques et périls, sans intervention du vendeur ni recours contre lui.

A ce sujet le vendeur déclare qu'à sa connaissance il

n'existe pas de servitudes concernant le bien vendu, sauf ce qui est dit à l'acte de base, que personnellement il n'en a concédé aucune mais qu'il décline toute responsabilité concernant celles qui auraient pu être concédées par les propriétaires antérieurs.

FRAIS

Tous les frais, droits et honoraires des présentes et ceux en résultant seront payés et supportés par l'acquéreur, qui s'y oblige.

ACTE DE BASE - RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ

La présente vente est en outre consentie et acceptée aux charges, clauses et conditions résultant des actes de base avec règlement de copropriété dont question ci-dessus, et régissant l'immeuble dont dépendent les parties privatives et indivises présentement vendues.

L'acquéreur étant, par le seul fait de la vente, subrogé dans tous les droits et obligations résultant tant des dits actes que des décisions prises par les assemblées générales des copropriétaires, reconnaît que le vendeur lui a remis un exemplaire de ces actes de base avec règlement de copropriété et des derniers procès-verbaux des assemblées générales des copropriétaires. L'acquéreur s'engage pour lui, ses ayants droit et ayants cause à tout titre à s'y conformer, les dits actes et suites étant considérés comme faisant partie intégrante du présent acte.

Lors de toute mutation en propriété ou en jouissance ayant pour objet le bien ou partie du bien présentement vendu, tous actes translatifs ou déclaratifs devront contenir la mention expresse que le nouvel acquéreur a une parfaite connaissance de l'acte de base et qu'il sera subrogé dans tous les droits et obligations qui en résultent.

URBANISME :

En application de l'article 275, du COBAT, demande a été formulée par le Notaire Christian HUYLEBROUCK par lettre recommandée en date du quatorze septembre deux mille cinq, à la Commune d'Ixelles, de délivrer les renseignements urbanistiques qui s'appliquent au bien vendu.

Dans sa lettre datée du quatorze septembre deux mille cinq suivant, la dite administration a communiqué les renseignements urbanistiques suivants :

« Pour le territoire où se situe le bien :

A. En ce qui concerne la destination :

I. Plan régional d'affectation du sol (Arrêté du gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 3

P346910



mai 2001, Moniteur Belge du 14 juin 2001, en vigueur au 29 juin 2001) : **zone mixte**.

II. Plan particulier d'Affectation du Sol des 1^{ère} et 2^{ème} zone du Quartier de Boondael approuvé par arrêté royal du 05.09.1960 : zone de construction fermée.

La copie de ces prescriptions est jointe en annexe.

B. En ce qui concerne les conditions auxquelles un projet de construction serait soumis : il sera fait application des prescriptions :

- du Plan Régional d'Affectation du Sol (A.G. du 03/05/2001) ;
- du règlement Régional d'urbanisme (A.G. du 03/06/1999) ;
- du règlement général sur les bâtisses de la Commune d'Ixelles ;
- du plan particulier d'affectation du sol de Plan particulier d'Affectation du Sol des 1^{ère} et 2^{ème} zone du Quartier de Boondael (A.R. 05.09.1960).

C. En ce qui concerne une expropriation éventuelle 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.

D. Autres renseignements :

- Le bien n'a fait l'objet d'aucun certificat ou permis d'urbanisme délivré dans les trois ans qui précèdent la demande de renseignements.
- L'immeuble ne fait pas partie d'une liste pour la protection de biens susceptibles d'être classés. Il n'est pas classé, ni en voie de classement.
- Tous les monuments et ensembles qui ont fait l'objet d'une autorisation de bâtir ou d'une construction antérieure au 1 janvier 1932 sont à titre transitoire, considérés comme inscrit d'office dans l'inventaire du patrimoine immobilier de la Région jusqu'à la publication de cet inventaire (art. 42 de l'Ordonnance du 4 mars 1993 relative à la conservation du patrimoine immobilier).
- Un permis d'urbanisme ou de lotir portant sur des superficies de plancher de bureaux et/ou d'activités de production de biens immatériels, ne peut être délivré que pour autant qu'au moment de la délivrance de permis, le solde mis à jour permet la réalisation des superficies demandées ;
- Le bien n'est pas grevé d'emprise en sous-sol pour permettre le passage d'une canalisation, servant au transport de produits gazeux dans le cadre de la loi d

- 12 avril 1965.
- Le bien n'est pas soumis au droit de préemption relatif à l'ordonnance du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 18.07.2002 (Moniteur belge du 17.08.2002).
 - Le bien n'est pas situé dans un espace de développement renforcé du logement et de la Rénovation défini par le Plan Régional de Développement approuvé par le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale en date du 12 septembre 2002 (paru au Moniteur belge le 15 octobre 2002) ».

Le vendeur aux présentes déclare que le bien objet de l'acte n'a pas fait l'objet d'un permis d'urbanisme ou d'un certificat d'urbanisme laissant prévoir que pareil permis pourrait être obtenu et qu'il n'est pris aucun engagement quant à la possibilité d'effectuer sur le bien aucun des actes et travaux visés à l'article 98 §1^{er} du COBAT. Par conséquent aucun des actes et travaux dont question ne peut être effectué sur le bien objet de l'acte, tant que le permis d'urbanisme n'a pas été obtenu.

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance, le bien vendu ne fait l'objet d'aucune procédure d'expropriation, ni d'une mesure de protection prise dans le cadre de la législation sur la protection des monuments et des sites.

Le vendeur déclare par ailleurs que dans son propre chef et, à sa connaissance, dans le chef des propriétaires précédents, soit le bien vendu n'a fait l'objet d'aucuns travaux nécessitant un permis, soit les permis nécessaires aux dits travaux ont été obtenus.

CODE DU LOGEMENT

Les Notaires soussignés informent les parties du fait que le Code du Logement bruxellois est entré en vigueur le premier juillet deux mille quatre. Ce code impose la mise en conformité de tous les logements donnés en location avec des normes de sécurité, de salubrité et d'équipements des logements telles que publiées au Moniteur belge du neuf septembre deux mille trois sous la référence 2003071748.

En outre, la mise en location de logements meublés ou de logements dont la superficie est égale ou inférieure à vingt-huit mètres carrés, doit faire l'objet d'une attestation de conformité délivrée par le Service régional d'inspection, C.C.N., rue du Progrès, 80, à 1030 Schaerbeek.

Le vendeur déclare et garantit sous sa propre responsabilité que le bien vendu ne fait pas l'objet à ce

jour d'un droit de gestion publique.

**ORDONNANCE RELATIVE A LA GESTION DES SOLS POLLUES DU
TREIZE MAI DEUX MILLE QUATRE**

(liste est disponible sur le site Internet de l'"IBGE", www.ibgebim.be, dans le chapitre "entreprises", "bureaux d'étude agréés en matière de pollution de sol").

Les parties déclarent avoir été informés par les notaires soussignés des prescriptions de l'Ordonnance du treize mai deux mille quatre (13 mai 2004) "relative à la gestion des sols pollués" et plus particulièrement des obligations en matière d'environnement concernant un terrain identifié comme pollué ou pour lequel existent de fortes présomptions de pollution, plus particulièrement l'obligation pour le cédant de soumettre le terrain sur lequel s'est exercée ou s'exerce une activité à risque à une reconnaissance de l'état du sol, le cas échéant, à une étude de risque avec, pour conséquence éventuelle, la prise de mesures conservatoires de contrôle, de garantie et de traitement ou de mesures d'assainissement.

Le vendeur déclare ne pas avoir été avisé de l'insertion du bien dans l'inventaire des sols pollués ou pour lesquels existent de fortes présomptions de pollution importante, établi par l'Institut Bruxellois de Gestion de l'Environnement.

En application de l'ordonnance, le vendeur déclare

1. ne pas avoir exercé sur le bien présentement vendu d'activités à risque pouvant engendrer une pollution du sol.
2. ne pas avoir connaissance qu'un permis d'environnement aurait été délivré pour tout ou partie du bien vendu ni de l'existence présente ou passée sur ce même bien d'un établissement ou de l'exercice présent ou passé d'une activité figurant sur la liste des établissements et activités susceptibles de causer une pollution du sol au sens de ladite ordonnance en vigueur en Région de Bruxelles Capitale.
3. qu'aucune reconnaissance de l'état du sol dans le sens de l'Ordonnance n'a été effectuée sur le bien présentement vendu et que par conséquent aucune garantie ne peut être donnée quant à la nature du sol et son état de pollution éventuel.

PRIX :

-

U. compte



DISPENSE 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.

ÉLECTION DE DOMICILE :

Pour l'exécution des présentes, élection de domicile est faite par les parties en leur siège social respectif indiqué ci-dessus.

CERTIFICAT D'ÉTAT CIVIL :

Le(s) Notaire(s) soussigné(s) certifie(nt) au vu des pièces officielles requises par la loi, notamment la carte d'identité, l'exactitude des noms, prénoms, lieux et dates de naissance ainsi que la comparution et représentation des parties.

Les comparants déclarent expressément autoriser le Notaire soussigné à faire état de leur numéro d'inscription au Registre national.

LECTURE DES DISPOSITIONS LÉGALES :

Et avant de clôturer, le Notaire Huylebrouck soussigné a donné lecture aux parties qui le reconnaissent :

- de l'article 203 du code des droits d'enregistrement relatif à la répression des dissimulations dans le prix et les charges indiqués dans un acte présenté à la formalité de l'enregistrement, libellé comme suit :

"En cas de dissimulation au sujet du prix et des charges ou de la valeur conventionnelle, il est dû individuellement par chacune des parties contractantes, une amende égale au droit éludé. Cette amende est due indivisiblement par toutes les parties".

- de l'article 62 paragraphe 2 et de l'article 73 du code de la taxe sur la valeur ajoutée.

Le vendeur a déclaré être assujetti à la T.V.A. et immatriculé à ladite taxe sous le numéro 440.265.677.

DÉCLARATIONS :

1.- Le vendeur déclare ne pas remplir les conditions requises afin de pouvoir bénéficier de la restitution partielle des droits d'enregistrement en application de l'article 212, alinéa premier du code des droits d'enregistrement (revente endéans les deux ans de l'acquisition).

2.- L'acquéreur déclare avoir été mis au courant par le Notaire soussigné des arrêtés royaux instituant pour la région de Bruxelles-Capitale, l'octroi de primes et subventions pour la rénovation des immeubles.

3.- En application de l'article 184bis du Code des droits d'enregistrement, l'acquéreur déclare que les fonds utilisés pour le paiement du prix ou/et des frais du présent acte ne proviennent pas d'un jugement ou arrêt dont les droits d'enregistrement n'ont pas été acquittés.

4.- Le Notaire Christian HUYLEBROUCK, soussigné, atteste que le paiement qu'il a personnellement constaté a été effectué par le débit du compte numéro 001-2493086-68 au moyen d'un chèque Fortis n° 14 3289.

5.- Les comparants reconnaissent que le Notaire soussigné a attiré leur attention sur les obligations spéciales du Notaire imposées par l'article 9 § 1, alinéas 2 et 3 de la loi sur l'Organisation du Notariat et leur a expliqué, lorsqu'un Notaire constate l'existence d'intérêts manifestement contradictoires ou en présence d'engagements à l'évidence disproportionnés, qu'il doit attirer l'attention des parties et les aviser qu'il est loisible à chacune d'elles de désigner un autre Notaire ou de se faire assister par un conseil.

Le Notaire doit également entièrement informer chaque partie des droits, obligations et des charges découlant des actes juridiques dans lesquels elles interviennent et conseiller les parties en toute impartialité.

Les comparants ainsi avertis, ont déclaré que leurs intérêts ne sont pas manifestement contradictoires et qu'ils considèrent toute clause au présent acte comme équilibrée et qu'ils les acceptent.

Les comparants confirment que le Notaire les a dûment informés des droits, obligations et charges qui résultent du présent acte et qu'il les a conseillés de manière impartiale.

**APPLICATION DE L'ARRETE ROYAL CONCERNANT LES CHANTIERS
TEMPORAIRES OU MOBILES :**

(prescriptions minimales en matière de sécurité et de santé

à mettre en œuvre sur les chantiers temporaires et mobiles - article 48 de l'arrêté royal du vingt-cinq janvier deux mille un - entrée en vigueur : premier mai deux mille un) Les parties reconnaissent avoir été éclairées par le Notaire instrumentant sur la portée de l'Arrêté royal précité, lequel vise à accroître la sécurité sur les chantiers temporaires ou mobiles, en rendant obligatoire, pour tout chantier dont la réalisation a été entamée après le premier mai deux mille un, la désignation d'un coordinateur de projet (à partir du moment où deux entrepreneurs différents interviennent ensemble ou successivement sur un chantier), ainsi que la constitution d'un dossier d'intervention ultérieure.

Après avoir été interrogé par le Notaire instrumentant sur l'existence d'un dossier d'intervention ultérieure, le vendeur a déclaré qu'il n'a effectué sur le bien vendu aucun acte qui rentre dans le champ d'application de l'Arrêté royal du vingt-cinq janvier deux mille un concernant les chantiers temporaires ou mobiles.

Approuvé
la rature de:

- Mots
- Lignes
- Lettres
- Signets
- Chiffres

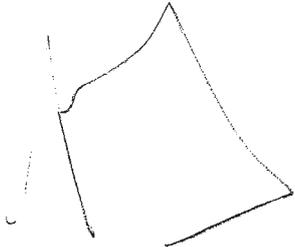
nul(s)

DONT ACTE.

Fait et passé date et lieu que dessus.
Les parties Nous déclarent qu'elles ont pris connaissance du projet du présent acte au moins cinq jours ouvrables avant la signature des présentes.
Et après lecture commentée, intégrale en ce qui concerne les parties de l'acte visées à cet égard par la loi, et partiellement des autres dispositions, les parties ont signé, ainsi que Nous, Notaires, la minute des présentes restant au Notaire Christian Huylebrouck.

A
B
C
4

Fontaine



[Large handwritten signature]

