

p. 1/2 annexée à rép. 2205/06

0681197

devis en
feuille

Réf.: nb Rép. n°

VENTE.

L'AN DEUX MIL SIX
LF

Par devant nous Maître Didier GYSELINCK, Notaire
résidant à Bruxelles, et Maître Jacques de MOL, Notaire résidant
à Bruxelles

ONT COMPARU

Comparants dont l'identité a été établie au vu de leur carte
d'identité et du registre national des personnes physiques . .

Ci-après invariablement dénommés "la partie venderesse"

Laquelle partie venderesse déclare par les présentes avoir
vendu sous les garanties ordinaires de droit et pour franc quitte et
libre de toutes dettes et charges privilégiées ou hypothécaires gé-
néralement quelconques, et conformément à l'Ordonnance rendue
par le Juge de Paix du Canton d'Auderghem en date du \$,
autorisant la vente aux conditions qui y sont mentionnées, et dont
copie rester ci-annexée, \$, à :

Comparants dont l'identité a été établie au vu de sa carte
d'identité et du registre national des personnes physiques ..

Ci-après invariablement dénommés "la partie acquéreur".

La partie acquéreur, ici présente et acceptant:
Le bien immeuble suivant :

COMMUNE D'AUDERGHEM (première division)

Dans un immeuble à appartements multiples dénommé « Résidence Aduatuca » situé avenue Gabriel Emile Lebon 35, cadastré selon titre section A partie des numéros 158 p et 159 d et selon extrait cadastral récent section A numéro 158 S 5 pour une contenance de dix-sept ares quarante-sept centiares :

I. L'appartement, dénommé C3 au quatrième étage et comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : L'appartement proprement dit se composant de : hall, vestibule, cuisine, water-closet, salle de séjour, terrasse, salle de bains, deux chambres à coucher, ainsi que la cave numéro 20 en sous-sols

b) en copropriété et indivision forcée : cinquante-quatre / millièmes (54/1.000èmes) des parties communes dont le terrain

II. Le garage numéro dix au rez-de-chaussée et comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : le garage proprement dit avec sa porte

b) en copropriété et indivision forcée : cinq / millièmes (5/1.000èmes) des parties communes dont le terrain .

Tels que ces biens se trouvent décrits et figurés à l'acte de base dressé par le notaire André Ingeveld, ayant résidé à Ixelles et à l'intervention du notaire Charles Moureaux, le sept décembre mil neuf cent soixante, transcrit .

ORIGINE DE PROPRIETE

TITRE.

La partie acquéreur devra se contenter de l'origine de propriété qui précède à l'appui de laquelle elle ne pourra exiger de la partie venderesse d'autre titre de propriété qu'une expédition des présentes.

CONTENANCE.

La contenance ci-avant indiquée du terrain n'est pas garantie, et toute différence entre cette contenance et celle que pourrait révéler tout mesurage ultérieur, excédât-elle un/vingtième en plus ou en moins fera profit ou perte pour la partie acquéreur, sans bonification ni indemnité.

OCCUPATION - ENTREE EN JOUISSANCE - IMPOTS - CHARGES COMMUNES.

0681187

Le bien présentement vendu est libre d'occupation.
 La partie acquéreur en aura la pleine propriété et la jouissance dès ce jour la prise de possession réelle, date à partir de laquelle elle devra payer et supporter tous impôts et taxes généralement quelconques mis ou à mettre sur le bien vendu de même que la quote-part y afférente dans les charges communes.
 La partie acquéreur remet à l'instant à la partie venderesse un montant de \$ étant sa quote-part dans le précompte immobilier.
 Dont quittance.

ETAT DU BIEN - GARANTIES - SERVITUDES

Le bien est vendu, délivré et abandonné dans l'état où il se trouvait au dix octobre deux mil six, bien connu de la partie acquéreur, avec toutes ses servitudes actives et passives, apparentes et occultes, continues et discontinues dont il pourrait être avantagé ou grevé, sauf à la partie acquéreur à profiter des unes et à se défendre des autres, le tout à ses frais, risques et périls, sans intervention de la partie venderesse ni recours contre elle et sans que la présente clause puisse conférer à qui que ce soit plus de droits qu'il n'en aurait, soit en vertu de la loi soit en vertu de tous titres réguliers et non prescrits.

A cet égard la partie venderesse déclare qu'elle n'a personnellement conféré aucune servitude sur le bien vendu, qu'elle décline toute responsabilité quant aux servitudes qui auraient pu avoir été concédées par des propriétaires antérieurs et qu'à sa connaissance il n'en existe pas d'autres que celles insérées dans l'acte de base avec règlement de copropriété dont question ci-après.

La partie acquéreur n'aura aucun recours contre la partie venderesse à raison soit de l'état des bâtiments, soit pour vices de construction, apparents ou non apparents, vétusté ou autre cause, soit pour vices du sol ou du sous-sol, ou de tous autres généralement quelconques, en un mot elle prendra le bien à ses risques et périls et la partie venderesse échappera à toutes garanties, spécialement à celles basées sur les articles 1641 et 1643 du Code Civil.

La partie venderesse déclare qu'à sa connaissance il n'existe pas de vices cachés pouvant affecter le bien vendu.

La partie venderesse déclare qu'à sa connaissance le bien vendu ne fait l'objet ni d'une procédure d'expropriation, ni d'une mesure prise dans le cadre de la protection des monuments et des sites.

CODE BRUXELLOIS DE L'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE (COBAT)

troisième feuillet

En application de l'article 275 du COBAT le Notaire instrumentant a demandé par envoi en date du \$, recommandé à la poste le \$ de délivrer les renseignements urbanistiques qui s'appliquent au bien vendu.

La réponse de la commune en date du \$ suivant stipule littéralement ce qui suit:

\$

La partie venderesse aux présentes déclare pour le surplus que le bien 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 travaux visés à l'article 98, paragraphe 1 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.

CODE DU LOGEMENT

Le notaire informe 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 de logements, telles que publiées au Moniteur belge du dix-neuf septembre deux mille trois sous la référence 2003031-454 (www.moniteur.be).

En outre la mise en location de logements meublés ou de logements dont la superficie est égale ou inférieure à vingt-huit mètres carrés (28m²) 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 Bruxelles.

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.

GESTION DES SOLS POLLUES

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance, aucune activité à risque reprise dans la liste des activités à risque, fixées dans l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du neuf décembre deux mille quatre fixant la liste des activités à risque, ne s'est exercée ou ne s'exerce sur le bien.

COPROPRIETE - CHARGES COMMUNES - ACTE DE BASE - SYNDIC.

1) L'immeuble dont dépend le bien présentement vendu est régi par l'acte de base, contenant le règlement de copropriété.

0681197/06

qualifications
faisable

Cet acte de base avec règlement de copropriété a été dressé par le Notaire André Ingeveld, ayant résidé à Ixelles, à l'intervention du notaire Charles Moureaux, le sept décembre mil neuf cent soixante, transcrit.

Il existe en outre un règlement d'ordre intérieur et des décisions d'assemblées générales consignées dans un registre; ce règlement et ce registre doivent obligatoirement être déposés au siège de l'association des copropriétaires, qui a son siège dans l'immeuble, et peuvent être consultés sans frais par tout intéressé.

L'acte de base, le règlement de copropriété, le règlement d'ordre intérieur et les décisions de l'assemblée générale sont opposables à la partie acquéreur. Celle-ci sera en effet, par le seul fait de la vente, subrogée dans tous les droits et obligations de la partie venderesse résultant dudit acte de base et de ses annexes; elle en fera son affaire personnelle et s'oblige à s'y conformer et à l'exécuter dans tous ses termes, de manière à ce qu'aucun recours ne puisse être exercé contre la partie venderesse par qui que ce soit. Elle sera également subrogée dans tous les droits et obligations résultant des décisions prises par l'assemblée des copropriétaires.

Elle s'oblige solidairement et indivisiblement avec ses héritiers, successeurs et ayants droit qui devront en respecter tous les points.

Les termes dudit acte de base sont censés être ici textuellement reproduits et la partie acquéreur déclare avoir reçu une copie de cet acte de base avec règlement de copropriété antérieurement aux présentes.

Lors de toute mutation en propriété ou en jouissance ayant pour objet les biens prédécrits, tous actes translatifs ou déclaratifs de propriété et de jouissance, en ce compris les baux, devront contenir la mention expresse que le nouvel intéressé a une parfaite connaissance des stipulations de l'acte de base avec règlement de copropriété et qu'il est subrogé dans tous les droits et obligations qui en résultent.

2) Conformément à l'article 577-11 paragraphe 1 du Code civil, le notaire instrumentant a demandé au syndic, par pli recommandé daté du \$, notamment l'état des dépenses, frais et dettes qui y sont mentionnés.

\$ Le syndic a répondu à cette lettre \$. Les parties reconnaissent en avoir reçu une copie et dispensent le notaire instrumentant de la reproduire aux présentes.

\$ Les parties reconnaissent avoir été averties par Nous notaire que le syndic n'a réservé aucune suite à cette demande

nonobstant l'écoulement du délai de quinze jours. La partie acquéreur déclare avoir été éclairée par le Notaire instrumentant sur le fait que conformément à cet article, elle est tenue, 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°.

La partie acquéreur supportera :

1° le coût des dépenses de conservation, d'entretien, de réparation et de réfection décidées par l'assemblée générale avant la date de la transmission, mais dont le paiement ne devient exigible que postérieurement à cette date;

2° les frais éventuels liés à l'acquisition des parties communes, décidés par l'assemblée générale avant la date de la transmission, mais dont le paiement ne devient exigible que postérieurement à cette date;

3° les dettes certaines dues par l'association des copropriétaires à la suite de litiges nés antérieurement à la date de la transmission, mais dont le paiement ne devient exigible que postérieurement à cette date.

Les créances nées après la date de transmission, suite à une procédure entamée avant cette date, appartiennent à l'association des copropriétaires, sans que la partie acquéreur ne soit tenue au paiement d'une indemnité à la partie venderesse.

Par "date de transmission", les parties entendent la date de la signature du compromis de vente, savoir le dix octobre deux mil six.

Sans préjudice aux dispositions qui précèdent, les charges communes (périodiques) seront supportées par la partie acquéreur à compter de son entrée en jouissance.

3) La quote-part de la partie venderesse dans le fonds de réserve demeure la propriété de l'association des copropriétaires.

DOSSIER D'INTERVENTION ULTERIEURE

Le Notaire instrumentant attire l'attention des parties sur les dispositions de l'arrêté royal du vingt-cinq janvier deux mille un imposant notamment à propos du bien vendu, la tenue d'un dossier d'intervention ultérieure signalant les éléments utiles en matière de sécurité et de santé à prendre en compte lors d'éventuels travaux ultérieurs et l'obligation pour le propriétaire, en cas de location du bien, de tenir un exemplaire du dossier d'intervention ultérieure à la disposition du locataire.

La partie venderesse déclare ne pas avoir réalisé, depuis l'entrée en vigueur de cet arrêté, de travaux tombant sous son champ d'application et qu'en conséquence, il n'existe pas de dossier d'intervention ultérieure.

p. 7/8 annexée à rép. 2205/06
0621197

ASSURANCES.

La partie acquéreur sera subrogée dans les droits et obligations découlant des contrats d'assurances contre l'incendie et autres risques passés par la gérance au nom de la copropriété.

Elle devra contribuer au paiement des primes en proportion de ses droits tels que ceux-ci sont déterminés dans l'acte de base avec règlement de copropriété.

EAU - GAZ - ELECTRICITE.

La partie acquéreur devra continuer tous engagements relatifs aux abonnements à l'eau de la ville, au gaz et à l'électricité, ainsi qu'à la location des compteurs et en payer les redevances à échoir à partir du jour de son entrée en jouissance.

Les canalisations et compteurs que des organismes concessionnaires justifieraient leur appartenir ne font pas partie de la vente.

INSTALLATION ELECTRIQUE

A l'instant, le vendeur remet à l'acquéreur, qui le reconnaît l'original du procès-verbal de visite de contrôle de l'installation électrique par un organisme agréé et ce en vertu de l'article 276 du Règlement Général sur les installations électriques tel que modifié par l'Arrêté Royal du premier avril deux mil six.

Soit Le résultat de cet examen a révélé la conformité de l'installation avec les normes en vigueur

Soit Le résultat de cet examen et le contenu de cette attestation révèlent que l'installation électrique n'est pas en conformité avec les normes en vigueur.

L'acquéreur fera son affaire personnelle de cette situation, et ce, après que le Notaire instrumentant ait attiré son attention sur:

- le fait que le bien fera l'objet d'une visite de contrôle dans l'année de la délivrance du certificat dont question ci-avant
- les conséquences qui résulteraient d'une constatation du maintien des infractions lors de cette seconde visite, notamment quant à la responsabilité en cas de sinistre et la position que pourraient prendre dans ce cas les compagnies d'assurances.

PRIX.

Après que le Notaire instrumentant ait donné lecture de l'article 203 alinéa premier du Code des Droits d'Enregistrement, les parties ont déclaré que la présente vente a été consentie et acceptée pour et moyennant le prix de euros (), que les vendeurs reconnaissent avoir reçu des acquereurs savoir

)antérieurement à ce jour, sous forme de chèque Fortis numéro tiré sur le compte numéro et le solde,

acquiescé
facilement

soit

présentement, en chèque.

Dont quittance entière et définitive, sous réserve d'encaissement.

ATTESTATION CONCERNANT LE PAIEMENT DU PRIX

Le Notaire instrumentant atteste que la partie acquéreur a payé le prix et les frais au moyen d'un chèque Fortis numéro 44 ré sur le compte numéro _____ et de chèque(s) tiré(s) sur le(s) compte(s) numéro(s) _____

DISPENSE D'INSCRIPTION D'OFFICE.

Monsieur le Conservateur des Hypothèques est expressément dispensé de prendre inscription d'office de quelque chef que ce soit, lors de la transcription des présentes.

DISPOSITIONS FISCALES.

1. RESTITUTION

Les vendeurs déclarent que le Notaire instrumentant a attiré leur attention sur les dispositions légales en matière de restitution des droits d'enregistrement et qu'ils ne réunissent pas les conditions nécessaires pour en bénéficier.

2. ABATTEMENT

Les acquéreurs déclarent avoir été informés par le Notaire instrumentant des dispositions contenues à l'article 46bis du Code des droits d'enregistrement, relative à l'abattement, et déclarent ne pas pouvoir en bénéficier actuellement.

Les acquéreurs se réservent toutefois dès à présent la possibilité d'introduire ultérieurement la requête en restitution des droits d'enregistrement prévue à l'article 212 bis du Code des droits d'enregistrement, dans le cas où le ou les immeubles dont ils sont encore propriétaires et qui les empêchent de pouvoir déclarer bénéficiaire dès à présent des conditions prévues à l'articles 46bis dudit Code, relative à l'abattement, sont vendus par acte(s) authentique(s) au plus tard dans les deux ans de l'enregistrement du présent acte.

3. TAXE SUR LA VALEUR AJOUTÉE.

Après que le Notaire instrumentant ait donné lecture des articles 62, paragraphe 2 et 73 du Code de la Taxe sur la Valeur Ajoutée, les vendeurs ont déclaré ne pas avoir :

- 1) la qualité d'assujetti à la taxe sur la valeur ajoutée;
- 2) cédé endéans les cinq années précédant la date du présent acte, un bâtiment avec application de la taxe sur la valeur ajoutée, conformément aux dispositions de l'article 8, paragraphes 2 ou 3 du Code de la Taxe sur la Valeur Ajoutée.

Mairie
et
Service
de l'Etat

FRAIS.

Tous les frais, droits et honoraires à résulter des présentes sont à charge de la partie acquéreur.

ELECTION DE DOMICILE.

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

CERTIFICAT D'ÉTAT CIVIL.

Au vu des pièces d'état civil prévues par la loi, le Notaire instrumentant certifie l'exactitude des noms, prénoms, lieux et dates de naissance des personnes physiques comparantes tels qu'ils sont ci-dessus énoncés.

DECLARATIONS FINALES

Chaque comparant déclare :

- marquer son accord sur la mention de son numéro national dans le présent acte ;
- que son état civil est conforme à ce qui est précisé ci-avant;
- qu'il n'a à ce jour déposé aucune requête en règlement collectif de dettes;
- qu'il n'est pas pourvu d'un administrateur provisoire ou d'un conseil judiciaire, à l'exception de vendeur
prénommé, sous administration provisoire (l'administrateur provisoire étant Maître , avocat prénommé)
- qu'il n'a pas déposé de requête en concordat judiciaire;
- qu'il n'est pas pourvu d'un administrateur provisoire désigné par le Tribunal de Commerce;
- qu'il n'a pas été déclaré en faillite non clôturée à ce jour; et, d'une manière générale, qu'il n'est pas dessaisi de l'administration de ses biens.

DONT ACTE.

Fait et passé à Bruxelles, en l'étude.

Date que dessus.

Les parties nous déclarent qu'elles ont pris connaissance du projet du présent acte le \$, et que ce délai leur a été suffisant pour l'examiner utilement.

Et après lecture commentée, intégrale en ce qui concerne les parties de l'acte visées à cet égard par la loi, et partielle des autres dispositions, les parties ont signé avec nous, Notaire, la minute des présentes demeurant à Maître GYSELINCK.

(Signature)
adjoint de l'Etat

(Signature)



