

VENTE

L'AN DEUX MIL SIX.

1

DEVANT LE NOTAIRE PAUL EMILE BROHEE, DE RESIDENCE A WOLUWE-SAINT-PIERRE, ET SON CONFRERE, LE NOTAIRE OLIVIER PALSTERMAN, NOTAIRE ASSOCIE A BRUXELLES.

ONT COMPARU :

D'UNE PART :

Monsieur I né à (uay), le douze novembre mil neuf cent cinquante et son épouse, Madame nars mil neuf cent cinquante-neuf /), de nationalité portugaise, domiciliés à

Mariés à Bruxelles, le vingt-neuf juin mil neuf cent nonante-quatre, sans avoir fait précéder leur union de conventions matrimoniales. Régime non modifié depuis, ainsi déclaré.

Ci-après dénommés "LE VENDEUR".

D'AUTRE PART :

I

née

Ci-après dénommée "L'ACQUEREUR".

Lesquels comparants ont requis le notaire instrumentant de dresser acte d'une convention de vente, directement avenue entre eux, de la façon suivante :

VENTE.

Les comparants d'une part déclarent, par les présentes, vendre sous les garanties ordinaires de fait et de droit et pour franc, quitte et libre de toutes dettes hypothécaires ou privilégiées généralement quelconques, à et au profit de la comparante d'autre part, qui accepte et déclare faire la présente acquisition en son nom personnel, le bien immeuble ci-après décrit:

DESCRIPTION DES BIENS.

COMMUNE DE EVERE- deuxième division

Dans un immeuble dénommé « LES JARDINS DU PARC » construit sur une parcelle de terrain, sise à front de la rue Colonel Bourg, cotée sous le numéro 158 où elle développe une façade de quarante-trois mètres, cadastrée selon titre section C partie du numéro 109/K/4 pour une contenance d'après mesurage de treize ares septante-six centiares, actuellement cadastré section C numéro 109/M/5 pour une contenance de douze ares neuf centiares, tenant ou ayant tenu à Dupont Georges, la Société Les Courses, la Société Dupont-Magritte et à la susdite rue :

1. l'appartement dénommé 3C situé à l'arrière du bâtiment du côté droit et comprenant :

premier feuillet
double

5526868



a) en propriété privative et exclusive :

halle d'entrée, donnant sur un living avec terrasse, une cuisine équipée, un hall de nuit menant vers trois chambres, une salle de bains, une salle de douche, un water-closet avec lave-mains.

b) en copropriété et indivision forcée :

cinquante-neuf/millièmes dans les parties communes de l'ensemble immobilier, en ce compris le terrain

~~Z. la cave numérotée CV 14 située dans le sous-sol du bâtiment, non dotée de quotités en copropriété et indivision forcée et accessoire dudit appartement~~

2. l'emplacement de parking dénommé P12 situé dans le sous-sol de l'immeuble et comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

l'emplacement de parking proprement dit.

b) en copropriété et indivision forcée :

trois/millièmes dans les parties communes de l'ensemble immobilier, en ce compris le terrain, prélevés sur les soixante/millièmes attribuées à l'ensemble des surfaces privatives attribuées aux emplacements de parking.

Ledit bien possède un revenu cadastral non indexé de mille neuf cent cinquante-trois euros (1.953 €).

ORIGINE DE PROPRIETE.

Monsieur
vingt, transcrit au troisième bu
les, le dix-huit février suivant,

WOLuwe-Saint-Lambert, le
vingt, transcrit au troisième bu
les, le dix-huit février suivant,

lit
fil
L'acte de Paul-Benoît G...
L'acte de Paul-Benoît G...
lequ... it donati... q

ET Joseph et
édécrit.

Aux termes d'un acte reçu par les notaires
énoncé, et Guy
ayant résidé ?

7803, numéro 29,
du bien...

siège...
Monsieur
itié.

est décerné à
E

Madame
prénomé,
bureau des
le bien prédécrit fut attribué pour la totalité en pleine propriété à Monsieur

L'acquéreur devra se contenter de la qualification de propriété qui précède, à l'appui de laquelle il ne pourra exiger d'autre titre qu'une expédition des présentes.

Le bien présentement vendu est actuellement libre d'occupation.

L'acquéreur en aura la pleine propriété à partir de ce jour.

L'acquéreur en aura la jouissance par la libre disposition et prise de possession réelle à partir de ce jour.

deuxième feuillet
double

S526870



Il paiera et supportera les impositions, taxes et contributions généralement quelconques, mises ou à mettre sur ledit bien, à partir du même moment. A ce sujet, l'acquéreur paie au vendeur une somme forfaitaire de trente-cinq euros et sept cents (35,07 €) représentant sa quote-part dans le précompte immobilier exercice deux mil six. Dont quittance.

Charges communes

Le vendeur supportera :

1° 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 antérieurement au cinq octobre deux mil six ;
- que le paiement soit devenu exigible antérieurement au cinq octobre deux mil six. Un paiement est réputé exigible à compter du jour ouvrable qui suit la date d'envoi de la demande de paiement par le syndic.

2° toutes les charges ordinaires jusqu'à la date d'entrée en jouissance du bien par l'acquéreur.

3° les appels de fonds destinés au fonds de réserve si la double condition reprise au point 1° ci-dessus est remplie.

L'acquéreur supportera les charges ordinaires à compter du jour où il aura la jouissance du bien. Le décompte en sera établi par les soins du syndic.

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

A cet égard, conformément à la loi, le notaire instrumentant a demandé au syndic, par pli recommandé daté du trente octobre deux mil six notamment l'état des coûts, frais et dettes repris à l'article 577-11 paragraphe 1 du Code Civil.

Les parties reconnaissent avoir été averties par Nous, Notaire, que le syndic a répondu à cette lettre le sept décembre deux mil six.

Elles reconnaissent en avoir reçu une copie et dispensent le notaire instrumentant de la reproduire aux présentes.

L'acquéreur remboursera au vendeur sa quote-part dans le fonds de roulement éventuel, à la date de l'acte authentique par l'entremise du syndic.

CONDITIONS GENERALES.

1) Ledit immeuble est vendu:

- dans l'état où il se trouve actuellement, sans recours contre le vendeur, soit du chef de vices de construction, vices cachés, vétusté, mauvais état ou entretien des bâtiments, le vendeur se dégage ainsi de toutes garanties au sujet de la nature du sol, du sous-sol et des constructions et particulièrement de celles découlant des articles 1641 et 1643 du Code Civil relatives aux vices cachés, ce qui est accepté par l'acquéreur.

A cet égard, le vendeur déclare qu'à sa connaissance le bien n'est affecté d'aucun défaut caché.

Pour autant que de besoin, le vendeur transfère à l'acquéreur tous les droits et actions dont il pourrait disposer à l'égard des entrepreneurs et architectes des bâtiments et constructions, et notamment tous ses droits à la garantie décennale prévue aux articles 1792 et 2270 du Code Civil.

- avec toutes les servitudes actives et passives, apparentes ou occultes, continues et discontinues dont il pourrait être avantagé ou grevé, libre à l'acquéreur de faire valoir les unes à son profit et de se défendre des autres, mais le tout, à ses frais, risques et périls et sans l'intervention du vendeur ni recours contre lui pour quelque cause que ce soit.

2) La contenance ci-dessus indiquée n'est pas garantie en conséquence, la différence entre la contenance réelle et celle ci-dessus renseignée, excédât-elle un vingtième fera profit ou perte pour l'acquéreur.

3) L'acquéreur devra continuer tous les contrats qui pourraient exister relativement à l'usage du gaz, de l'eau et de l'électricité et en payer les primes et redevances à partir de son entrée en jouissance.

Il devra continuer, pour le temps restant à courir, les polices d'assurance collectives souscrites au nom de la copropriété concernant le bien vendu, à l'exclusion de toute autre.

L'acquéreur fera son affaire personnelle de l'assurance contre tous risques et déclare prendre toutes dispositions à ce sujet.

4) Ne sont pas compris dans la présente vente, les tuyaux conduites, compteurs et autres installations quelconques du gaz, de l'électricité et de l'eau dont la propriété serait établie dans le chef des pouvoirs publics ou de sociétés concessionnaires.

URBANISME

a) Le Notaire instrumentant attire l'attention de l'acquéreur sur les dispositions de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du neuf avril deux mil quatre, adoptant le Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire ci-après dénommé « COBAT ».

b) En application de l'article 99 du COBAT, le Notaire instrumentant a demandé le trente octobre deux mil six à la commune d'Evere de délivrer les renseignements urbanistiques, qui s'appliquent au bien vendu.

Dans sa réponse en date du quinze novembre deux mil six, la commune d'Evere a déclaré que le bien, en ce qui concerne la destination, est situé selon le plan régional d'affectation du sol de la Région de Bruxelles-Capitale : en zone d'habitation. Il ne se situe pas en espace de développement renforcé du logement et de la rénovation.

L'acquéreur déclare avoir reçu une copie de ladite lettre de la commune d'Evere dispense le notaire instrumentant d'en reprendre le contenu aux présentes.

Le vendeur déclare que ni les biens ni une partie des biens, objets des présentes, n'a 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 un des actes et travaux visés à l'article 98, paragraphe 1 du COBAT.

Par conséquent aucun des actes et travaux visés à l'article 98 paragraphe 1 du COBAT, ne peuvent être effectué sur les biens objets de l'acte, tant que le permis d'urbanisme n'a pas été obtenu.

troisième et dernier
feuillet double

S526869



c) L'acquéreur déclare avoir été informé par le notaire du fait que maintenir d'éventuelles infractions à la construction constituent également une infraction sur les dispositions légales concernant l'urbanisme.

ORDONNANCE DU GOUVERNEMENT DE LA REGION DE BRUXELLES-CAPITALE
DU TREIZE MAI DEUX MIL QUATRE RELATIVE A LA GESTION DES SOLS
POLLUES

Les parties déclarent avoir été parfaitement informées par le notaire instrumentant de l'Ordonnance datée du treize mai deux mil quatre (Moniteur Belge du vingt-quatre juin deux mil quatre) relative à l'assainissement des sols pollués dans la région de Bruxelles-Capitale et de ses arrêtés d'exécution du neuf décembre deux mil quatre (Moniteur Belge du treize janvier deux mil cinq et vingt janvier deux mil cinq), et plus particulièrement de l'obligation pour le vendeur d'un droit réel de faire réaliser, avant toute aliénation de droits réels sur un terrain identifié comme pollué ou pour lequel existent de fortes présomptions de pollution ou sur un terrain sur lequel s'est exercée ou s'exerce une activité à risque, « une reconnaissance de l'état du sol » et le cas échéant « 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 qu'à sa connaissance :

- le bien vendu n'est pas identifié comme pollué par la cartographie des sols de l'Institut Bruxellois pour la Gestion de l'Environnement, et ne constitue pas au sens de l'Ordonnance précitée, un bien pollué ou pour lequel de fortes présomptions de pollution existent.
- qu'il n'a pas été exercé sur le bien vendu, aucune activité à risque ;
- qu'il n'existe pour le bien vendu, aucun permis d'environnement relatif à une activité à risque.

CODE DU LOGEMENT BRUXELLOIS

Le notaire soussigné informe les parties du fait que le code du logement bruxellois est entré en vigueur le premier juillet deux mil 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 dix-neuf septembre deux mil trois sous la référence 20030331-454.

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 de l'inspection à 1030 Bruxelles, rue du Progrès 80.

Enfin, le vendeur déclare que le bien vendu ne fait à ce jour pas l'objet d'un droit de gestion publique.

DOSSIER D'INTERVENTION ULTERIEURE

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 mil un concernant les chantiers temporaires ou mobiles.

ACTE DE BASE.

L'acquéreur devra se conformer aux clauses et conditions stipulées dans l'acte de base avec règlement de copropriété régissant l'immeuble dont fait partie le bien ci-avant décrit et reçu par le notaire Michel GERNAIJ, prénommé, le trente juin deux mil et dans l'acte de base modificatif reçu par le notaire Michel GERNAIJ, précité, le vingt et un mars deux mil un.

Il reconnaît en avoir une parfaite connaissance pour en avoir reçu un exemplaire antérieurement à ce jour.

DONT DECHARGE.

Il sera subrogé dans tous les droits et obligations du vendeur en résultant.

Lors de toute mutation en propriété ou en jouissance ayant pour objet les biens présentement vendus, tous actes translatifs ou déclaratifs de propriété ou de jouissance, y compris les baux, devront contenir la mention expresse que le nouvel intéressé a une parfaite connaissance des dits actes et qu'il est subrogé dans tous les droits et obligations qui en résultent, et qui résultent des décisions régulièrement prises par l'assemblée générale des copropriétaires.

FRAIS.

Les frais, droits et honoraires des présentes sont à charge de l'acquéreur.

PRIX.

En outre, la présente vente a été consentie et acceptée pour et moyennant le prix
lequel prix le vendeur reconnaît avoir reçu de
l'acquéreur, savoir une somme de _____, antérieurement à ce
jour, et le solde so _____, présentement.

DONT QUITTANCE ENTIERE ET DEFINITIVE, sous réserve d'encaissement du chèque remis en paiement.

DISPENSE D'INSCRIPTION D'OFFICE.

Monsieur le Conservateur du bureau des hypothèques compétent est expressément dispensé de prendre inscription d'office lors de la transcription d'une expédition des présentes.

ELECTION DE DOMICILE.

Pour l'exécution des présentes, les parties élisent domicile en leur demeure respective ci-avant indiquée.

ENONCIATIONS LEGALES

- Les parties reconnaissent que le notaire instrumentant leur a donné lecture de l'alinéa premier de l'article 203 du code des droits d'enregistrement, sur la répression des dissimulations.

- Le notaire atteste pour l'avoir personnellement constaté que les fonds ayant servi au paiement du solde du prix proviennent 1) d'un chèque numéro _____ tiré sur le compte
auprès de _____

IDENTIFICATION

Conformément à l'article 11 de la loi organique du notariat, le notaire instrumentant certifie que les noms, prénoms et domicile des parties lui ont été établis par des documents d'identité probants.

CERTIFICAT D'ETAT CIVIL

Pour satisfaire aux obligations de la loi hypothécaire, le notaire instrumentant certifie l'exactitude d'après les registres de l'Etat Civil ou les carnets de mariage ou le numéro du registre national des personnes physiques, le nom, les prénoms, le lieu et la date de naissance des comparants.

DECLARATIONS

1) Taxe sur la Valeur Ajoutée.

Le vendeur reconnaît que le notaire instrumentant lui a donné lecture des articles 62 § 2 et 73 du code de la taxe sur la valeur ajoutée. Après lecture le vendeur a déclaré expressément ne pas être assujéti à ladite taxe et ne l'avoir jamais été, même occasionnellement.

2) Réduction de la base imposable en matière de droits d'enregistrement

Interpellé par le notaire instrumentant, l'acquéreur déclare formellement se trouver dans les conditions voulues pour bénéficier de la réduction de la base imposable des droits prévue à l'article 46 bis du Code des droits d'enregistrement à

L'acquéreur :

- déclare qu'il n'est pas propriétaire pour la totalité en pleine propriété d'un autre immeuble destiné en tout ou en partie à l'habitation ;

A ce sujet, l'acquéreur déclare avoir vendu, aux termes d'un

acte de vente, de résidence à Schaerbeek, €

immédiatement avant les présentes.

ni

oussigné, €

actes de vente, rue du Commerce 70.

- s'engage à établir sa résidence principale à l'endroit de l'immeuble acquis endéans les deux ans de la date de l'enregistrement de cet acte ;

- s'engage à maintenir sa résidence principale dans la Région de Bruxelles-Capitale pendant une durée ininterrompue d'au moins cinq ans à compter de la date de l'établissement de sa résidence principale dans l'immeuble pour lequel la réduction a été obtenue ;

3) Les parties nous déclarent qu'aucune requête en règlement collectif de dettes n'a été introduite à ce jour.

4) Le vendeur déclare avoir été informé par le notaire instrumentant des dispositions de l'article 212 du Code des Droits d'Enregistrement relatif à la restitution partielle des droits d'enregistrement.

é la rature
diffère nul.

Il déclare ne pas pouvoir bénéficier de cette restitution.

5) Le bien vendu n'est grevé d'aucun droit de préemption, d'aucune option d'achat ou droit de réméré.

DONT ACTE.

Fait et passé à Woluwe-Saint-Pierre, avenue de Tervueren, 250/4, en l'étude.

Lecture intégrale et commentée faite des présentes, les parties ont signé avec nous, Notaires.

enregistré cinq (5) renvois
à 2ème bureau de l'enregistrement de Woluwe
rel. 29 fol. 42 case 14
Page

le receveur ou

