

EXP.  
(21/04/99)

2330

E 218750

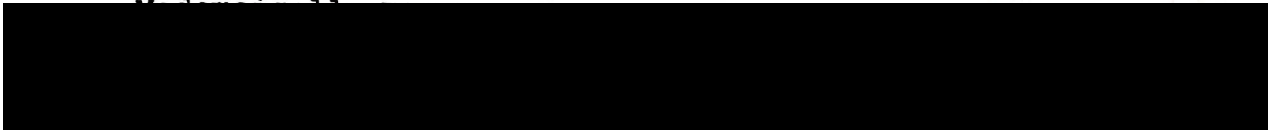
Olivier DUBUISSON  
Notaire  
soc.civ. à forme de S.P.R.L.  
R.s.c Bruxelles 3254  
Rue Américaine 100  
Ixelles - 1050 Bruxelles  
TEL: 02/537.93.17  
FAX: 02/537.34.40

GESTIONNAIRE: ID  
DOSSIER NUMERO: 12635  
FICHER: VANDELOO.VT  
TRANSCRIT AU  
LE  
VOLUME

BUREAU DES HYPOTHEQUES DE  
NUMERO

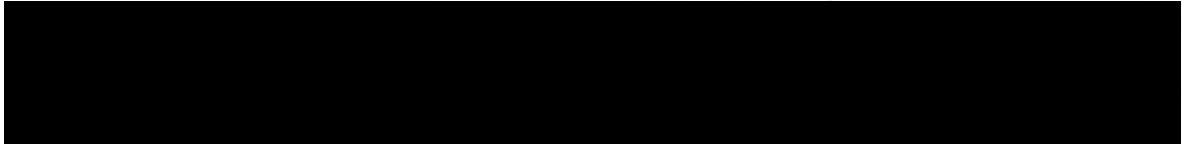
L'AN MIL NEUF CENT NONANTE NEUF  
Le dix neuf avril,  
Par devant Nous, Maître Olivier DUBUISSON, Notaire de rési-  
dence à Ixelles,

ONT COMPARU



Ci-après dénommée invariablement "LE VENDEUR"

Lequel vendeur déclare vendre par les présentes, sous les  
garanties ordinaires de fait et de droit et pour quitte et libre  
de toutes dettes et charges privilégiées et hypothécaires  
quelconques à:



Ci-après dénommée invariablement "L'ACQUEREUR"

Ici présent et acceptant l'immeuble suivant:

DESCRIPTION DU BIEN

COMMUNE D'IXELLES - Septième division - Article 6439

Dans un immeuble à appartements multiples sis rue Américaine  
numéros 165/167, cadastré section B numéro 253 T 5 pour une



maies  
celles  
code

Handwritten signature and scribbles at the bottom left of the page.

superficie de cinq cent mètres carrés:

1. L'appartement situé au troisième étage, numéro quatre (appartement vers cour), comprenant :

a) En propriété privative et exclusive :  
Dégagement d'entrée avec armoire et tiroir de vide-poubelles, water-closet, living avec coin de nuit et accès vers terrasse, terrasse, cuisine vers cour avec évier, égouttoir et armoires, salle de bains comprenant baignoire et lavabo.

b) En copropriété et indivision forcée :  
Les quarante/millièmes des parties communes y compris le terrain.

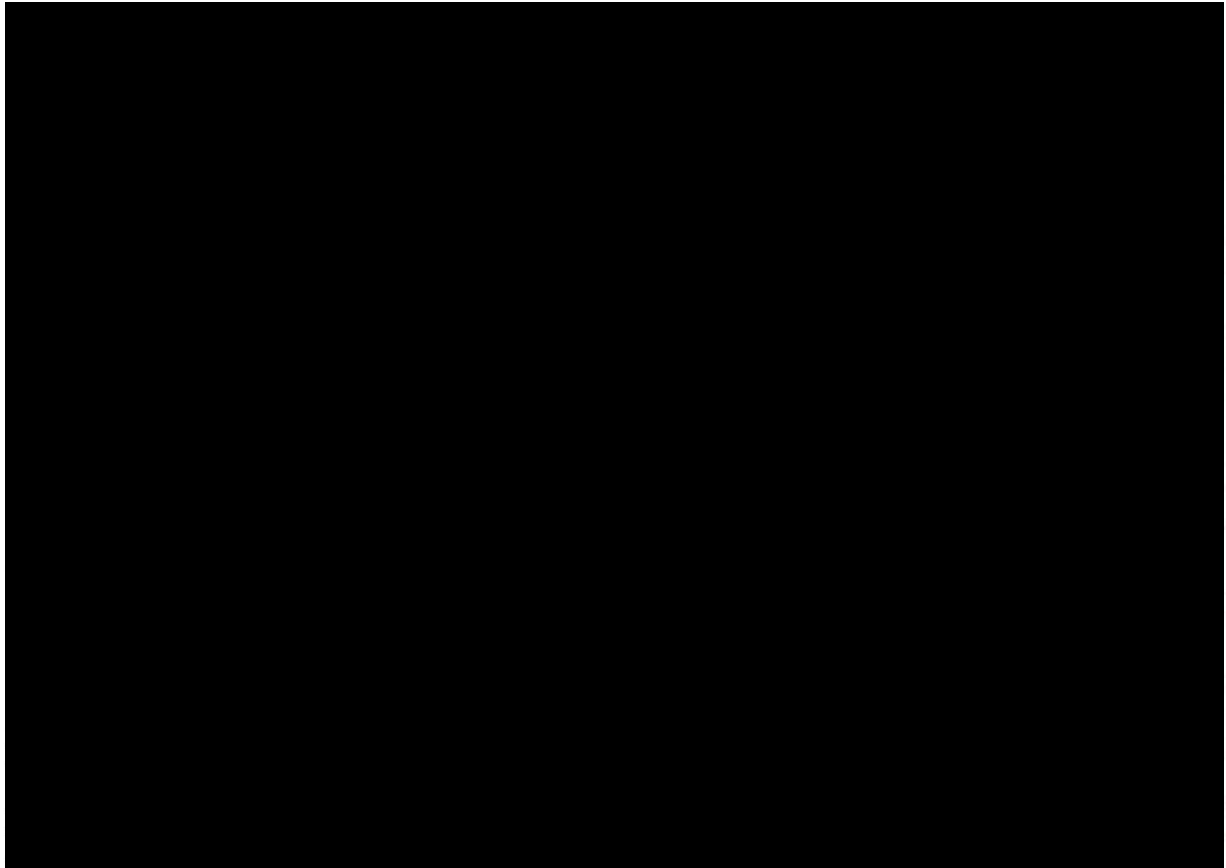
2. Aux sous-sols : la cave numéro onze, comprenant :

a) En propriété privative et exclusive :  
La cave proprement dite.

b) En copropriété et indivision forcée :  
Les deux/millièmes des parties communes y compris le terrain.

Revenu cadastral non indexé: trente six mille francs (BEF 36.000-).

Tels que ces biens se trouvent décrits et figurés aux plans restés annexés à l'acte de base comportant le statut immobilier et le règlement de copropriété reçu par le notaire Jean-Pierre VAN BENEDEN, résidant à Schaerbeek, en date du vingt avril mil neuf cent soixante et un, transcrit au cinquième bureau des hypothèques à Bruxelles, le vingt huit avril mil neuf cent soixante et un, volume 2480 numéro 12.



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

OCCUPATION - ENTREE EN JOUISSANCE - IMPOTS

L'acquéreur déclare avoir une parfaite connaissance de l'occupation du bien vendu.

L'acquéreur aura la propriété dudit bien à partir de ce jour et la jouissance également à partir de ce jour par la libre disposition des lieux à charge pour lui d'en payer et supporter dès lors toutes charges, taxes, contributions et impositions généralement quelconques.

L'acquéreur s'engage à rembourser au vendeur, à première demande de ce dernier, et sur production d'une copie de l'avertissement extrait de rôle, sa quote part dans le précompte immobilier afférente à l'exercice en cours.

CONDITIONS GENERALES

1) Le bien prédécrit est abandonné dans son état actuel avec toutes ses servitudes actives et passives, apparentes et occultes, continues et discontinues dont il pourrait être avantagé ou grevé et sans garantie de la contenance susindiquée

la pinge  
un met  
cent  
monte  
cuy  
lunon  
ffam  
soud  
billet  
180  
180



convi  
sont  
pitione  
Nors  
ffam  
H

dont le plus ou le moins avec la contenance réelle fera profit ou perte pour l'acquéreur, la différence excédant-elle même un/vingtième.

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance il n'existe aucune servitude grevant les biens présentement vendus hormis celles éventuellement énoncées dans l'acte de base.

2) L'acquéreur devra pour tout ce qui se rattache aux alignements, niveaux, trottoirs, accès aux égouts, construction droit de bâtisse et sous tous autres rapports se conformer aux prescriptions existantes des autorités compétentes.

3) Le vendeur déclare que le bien vendu est assuré contre l'incendie et les périls connexes; l'acquéreur s'engage à maintenir le contrat existant conformément aux dispositions de l'acte de base et règlement de copropriété.

4) L'acquéreur devra continuer à la décharge du vendeur toutes concessions d'eau, de gaz et d'électricité pouvant exister et en payer les redevances à partir de son entrée en jouissance.

5) Les compteurs, conduites d'eau et autres appareils quelconques qui se trouveraient dans le bien vendu et qui appartiendraient à une administration publique ou privée quelconque ou à des tiers ne font pas partie de la vente.

6) L'acquéreur ne pourra élever de réclamations relativement à l'existence des servitudes qui pourraient être dues à des tiers et qui ne seraient pas renseignées aux présentes et devra en outre se conformer à toutes servitudes et conditions spéciales que l'examen des anciens titres de propriété pourrait révéler et sera de ce chef subrogé d'une façon générale dans tous les droits et obligations du vendeur.

7) L'acquéreur devra s'entendre directement avec les propriétaires voisins au sujet du règlement de toutes mitoyennetés sans intervention du vendeur ni recours contre lui.

8) Les indications cadastrales ne sont données qu'à titre de simple renseignement.

9) D'une manière générale et par le fait même de la vente objet des présentes, l'acquéreur sera subrogé dans tous les droits que le vendeur pourrait avoir vis-à-vis des tiers pour quelque cause que ce soit, et notamment - le cas échéant - en matière de garantie décennale.

10) Le bien est vendu avec tous les vices apparents et cachés, le vendeur déclarant qu'à sa connaissance, le bien vendu n'est pas affecté de vices cachés. Dans le cas où il apparaît que le vendeur connaît ou aurait dû connaître les vices cachés dudit bien, notamment par l'usage qu'il en aura fait, l'article 1645 du Code civil s'appliquera. Le vendeur déclare en outre que le bien vendu ne contient pas d'asbeste (amiante).

#### CONDITIONS URBANISTIQUES

Le vendeur déclare avoir obtenu toutes les autorisations

nécessaires en ce qui concerne les constructions par lui érigées. Le vendeur déclare qu'à défaut de permis d'urbanisme et/ou de bâtir, il n'est pris aucun engagement quant à la possibilité de construire sur le bien ou d'y placer des installations fixes ou mobiles pouvant être utilisées pour l'habitation.

En outre le notaire soussigné attire l'attention des comparants sur le fait qu'aucune construction, ni aucune installation fixe ou mobile pouvant être utilisée pour l'habitation ne peut être édiflée sur le bien objet de l'acte, tant que le permis de bâtir n'a pas été obtenu.

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

**ORDONNANCE ORGANIQUE DE LA PLANIFICATION ET DE L'URBANISME**

En application de l'article 174 de l'Ordonnance de la région de Bruxelles-Capitale, le notaire instrumentant a demandé le quinze février mil neuf cent nonante neuf à la commune d'Ixelles de délivrer les renseignements urbanistiques qui s'appliquent au bien vendu.

L'original de la lettre de la commune d'Ixelles datée du vingt six février mil neuf cent nonante neuf et contenant l'affectation prévue par les plans régionaux et communaux est remise à l'acquéreur.

Les renseignements communiqués par la Commune sont les suivants:

"Pour le territoire où se situe le bien:

**A. En ce qui concerne la destination:**

**A.1. Plan de secteur de l'Agglomération bruxelloise (Arrêté Royal du vingt huit novembre mil neuf cent septante neuf, partiellement abrogé par l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du trois mars mil neuf cent nonante cinq):**

- zone d'entreprises à caractère urbain.

**A.2. Projet de plan régional d'affectation du sol (Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du seize juillet mil neuf cent nonante huit - M.B. dix neuf août mil neuf cent nonante huit - entré en vigueur le trois septembre mil neuf cent nonante huit):**

- zone mixte;  
- intérieur d'îlot à améliorer.

**A.3. Plan particulier d'affectation du sol de l'îlot 186 (A.R.)**



comme  
l'îlot  
au  
à l'annex  
12/10

du vingt trois mars mil neuf cent septante trois):

- zone de construction fermée.

**B. En ce qui concerne les conditions auxquelles un projet de construction serait soumis:**

Il sera fait application des prescriptions :

- du plan de secteur de l'Agglomération bruxelloise (A.R. du vingt huit novembre mil neuf cent septante neuf);
- du projet de plan régional d'affectation du sol (A.G. du seize juillet mil neuf cent nonante huit);
- du règlement général de la bâtisse de l'Agglomération de Bruxelles;
- du règlement général sur les bâtisses de la Commune d'Ixelles;
- de la circulaire ministérielle du dix sept juin mil neuf cent septante relative à l'obligation de créer des places de parage lors des travaux de construction;
- du plan particulier d'affectation du sol de l'îlot 186 (A.R. du vingt trois mars mil neuf cent septante trois).

**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:**

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.

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 du douze avril mil neuf cent soixante cinq."

Le vendeur aux présentes déclare que le bien objet des présentes 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 84, paragraphe 1 de l'Ordonnance. 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 Notaire soussigné attire l'attention de la partie acquéreuse sur les dispositions de l'ordonnance du quinze juillet mil neuf cent nonante-trois soumettant désormais la location de logements meublés dans la région de Bruxelles-Capitale à l'obtention d'un permis préalable. A cet égard, le vendeur déclare que le bien vendu ne fait pas l'objet d'une location meublée et n'est donc pas visé par l'ordonnance précitée.

### ACTE DE BASE

L'acquéreur reconnaît avoir une parfaite connaissance de l'acte de base et règlement de copropriété et de ou des éventuels actes de base modificatifs concernant l'immeuble dont le bien fait partie et dont question sous la description du bien; pour en avoir reçu copie.

L'acquéreur sera subrogé dans tous les droits et obligations énoncés à l'acte de base et règlement de copropriété de même que dans le ou les actes de base modificatifs éventuels.

Par conséquent les dits documents sont censés être reproduits ici dans leur entièreté et l'acquéreur s'oblige à s'y soumettre tant pour lui-même que pour ses ayants droit, ses héritiers et ayants cause à quelque titre que ce soit.

Tous les actes translatifs ou déclaratifs de propriété ou de jouissance, ayant comme objet les biens susdécrits y compris les baux et la cession de jouissance devront contenir la mention expresse que les nouveaux intéressés ont une connaissance parfaite de l'acte de base et de son ou ses éventuels modificatifs et qu'ils sont subrogés dans tous les droits et obligations qui en découlent étant en plus subrogés dans tous les droits et obligations qui découlent des modifications régulièrement décidées par les assemblées générales des copropriétaires, lesquelles décisions seront conservées dans les livres et les procès-verbaux de ces assemblées.

L'acquéreur reconnaît avoir pris connaissance, avant la signature des présentes, des deux derniers procès verbaux des assemblées générales des copropriétaires et qu'il en a reçu copie avant ce jour.

### COPROPRIETE

Conformément à l'article 577-11 paragraphe 1 du Code Civil, le notaire instrumentant a demandé au syndic, par pli recommandé, notamment l'état des dépenses, frais et dettes.

Les parties reconnaissent avoir été averties par nous notaire que le syndic a répondu à cette lettre en date du dix huit février mil neuf cent nonante neuf, dont une copie a été communiquée aux parties qui dispensent le notaire instrumentant

de la reproduire aux présentes.

A. La partie venderesse supportera:

- 1° toutes les dépenses, frais liées à l'acquisition de 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 ce jour,

- 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.

- 2° toutes les charges ordinaires jusqu'au jour de l'entrée en jouissance du bien par la partie acquéreuse.
- 3° les appels de fonds destinés au fonds de réserve si la double condition reprise au point 1° ci-avant est remplie.

B. La partie acquéreuse supportera les charges ordinaires à compter du jour où il aura la jouissance du bien. Le décompte sera établi par les soins du syndic.

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

D. Les créances nées après ce jour, suite à une procédure entamée avant cette date, appartiennent à l'association des copropriétaires, sans que la partie acquéreuse ne soit tenu au paiement d'une indemnité à la partie venderesse.

E. Le vendeur déclare que l'assemblée générale des copropriétaires n'a pas décidé l'exécution de travaux, à l'exception des travaux décidés par l'assemblée générale des copropriétaires en date du vingt six novembre mil neuf cent nonante huit, travaux à charge de l'acquéreur à compter du jour de la signature des présentes.

#### CONDITIONS SPECIALES

L'acte reçu par le [REDACTED] à Alleur, à l'intervention du notaire [REDACTED] à Bruxelles, et dont question à l'origine de propriété qui précède, contient les stipulations ci-après littéralement reproduites:

"Il est porté à la connaissance de l'acquéreur tant par le [REDACTED] et dont [REDACTED] et dont [REDACTED] "question à l'origine de propriété qui précède, contient les "clauses spéciales suivantes:

"Les acquéreurs devront se conformer et se soumettre à "toutes les charges, conditions, prescriptions, stipulations, "servitudes et conditions particulières, sans aucune exception "ni réserves, figurant à l'acte de base reçu par le notaire Jean- "Pierre VAN BENEDEN, résidant à Schaerbeek, le vingt avril mil "neuf cent soixante et un, le dit acte contenant l'indication des "droits et obligations respectifs de chacun des propriétaires,



"chaque propriétaire, comme condition essentielle de son  
"acquisition, devant accepter ce règlement dans toute sa teneur  
"et toute son étendue comme étant strictement imposé pour former  
"la loi tant pour les propriétaires actuels que pour les futurs  
"propriétaires, leurs successeurs et ayants-droit à tout titre.  
"Lors de toute mutation en propriété ou en jouissance ayant pour  
"objet les locaux prédécrits, tous actes translatifs ou  
"déclaratifs devront contenir la mention expresse que les  
"nouveaux intéressés ont une parfaite connaissance dudit acte de  
"base et qu'ils seront subrogés dans tous les droits et  
"obligations qui en résultent. Les acquéreurs déclarent avoir  
"reçu une copie dudit acte de base comportant le statut  
"immobilier et le règlement de copropriété. Ils déclarent avoir  
"pleine et entière connaissance de son contenu et dispensent  
"formellement le notaire soussigné d'en reproduire les  
"dispositions aux présentes. Dont décharge."

L'acquéreur sera subrogé dans tous les droits et obligations  
du vendeur relativement auxdites conditions spéciales, pour  
autant qu'elles soient encore d'application.

#### PRIX - QUITTANCE

La présente vente est consentie et acceptée pour et moyennant le  
prix de **UN MILLION SEPT CENT CINQUANTE MILLE FRANCS (BEF  
1.750.000-)** dont le vendeur reconnaît avoir reçu antérieurement  
**CENT SEPTANTE CINQ MILLE FRANCS (BEF 175.000-)** et présentement  
le solde soit: **UN MILLION CINQ CENT SEPTANTE CINQ MILLE FRANCS  
(BEF 1.575.000-)** sous forme de chèque tiré sur le ~~Crédit Communal~~  
~~de Belgique, sur le compte tiers du Notaire Olivier DUBUISSON,~~  
~~prénomme, pour compte de l'acquéreur, au profit du vendeur.~~  
*La Banque Bruxelles Lambert compte 310-9159.009-57 chèque T*  
**TOUTES CHARGES PRO FISCO ET/OU AVANTAGES PRO FISCO, INCLUS.**

DONT QUITTANCE, pleine et entière faisant double emploi avec  
toutes autres qui auraient pu avoir été données antérieurement,  
sous réserve d'encaissement du chèque.

#### FRAIS

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

#### DISPENSE D'INSCRIPTION

Monsieur le Conservateur des Hypothèques compétent est expres-  
sément dispensé de prendre inscription d'office lors de la  
transcription des présentes.

#### ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes les parties font élection de domicile en leurs demeures respectives susindiquées.

### CERTIFICAT D'ETAT CIVIL

Les notaires soussignés attestent et certifient sur le vu des pièces officielles d'état civil requises par la loi, l'exactitude des nom, prénoms, lieu et date de naissance.

### DECLARATION PRO FISCO

L'acquéreur déclare ne pas pouvoir bénéficier de la réduction des droits d'enregistrement sur base de l'article 53 du Code des Droits d'Enregistrement.

Ensuite le notaire instrumentant a donné lecture aux parties qui le reconnaissent:

- a) de l'article 203 du code de l'enregistrement sur la dissimulation dans les prix;
- b) des articles 62 paragraphe 2 et 73 du code de la Taxe sur la Valeur Ajoutée; le vendeur déclare avoir été interrogé à ce sujet et déclare être assujetti à la Taxe sur la Valeur Ajoutée sous le numéro 554.592.154.

Le notaire instrumentant a également attiré l'attention toute spéciale des parties sur le prescrit de l'article 212 du Code des droits d'enregistrement prévoyant une restitution des droits premièrement perçus.

Le notaire instrumentant a également donné lecture de l'article 184 BIS du Code des Droits d'Enregistrement et l'acquéreur déclare que les fonds utilisés pour le paiement du prix ne proviennent pas d'un jugement ou arrêt dont les droits d'enregistrement n'ont pas été acquittés. Le vendeur déclare ne pas être redevable de tels droits.

### PRIMES ET SUBSIDES

L'acquéreur reconnaît que le notaire instrumentant a attiré son attention sur l'existence des dispositions légales et réglementaires concernant les primes et subsides accordés notamment pour la construction, la rénovation, le ravalement et les travaux de confort.

### DECLARATION

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

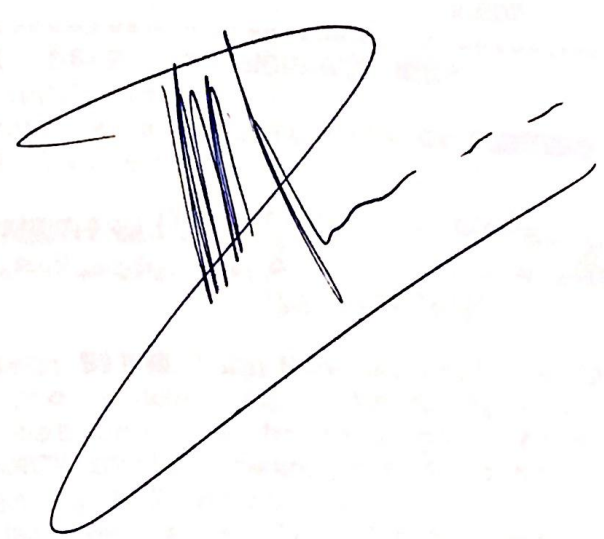
pour la  
 son la  
 2015 et  
 lettres et  
 copies  
 de la  
 2019  
 et  
 2011

**DONT ACTE**  
 Fait et passé à Ixelles en l'étude.  
 Lecture faite, les comparants ont signé avec Nous, Notaire.

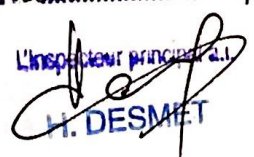
M. Notaire  
 72

Notaire

  
 H. DESMET



Enregistré ..... six ..... rôle(s) ..... quatre ..... renvoi(s)  
 au 1er bureau de l'Enregistrement d'Ixelles  
 le 3 mai ..... 1999  
 vol. 10 ..... fol. 93 ..... case. 19  
 Reçu deux et dix huit mille sept cent quatre francs  
 (218 750)

L'inspecteur principal  
  
 H. DESMET