

[REDACTED]

ci-après dénommée "l'acquéreur",
lesquels comparants nous requièrent de dresser acte authentique des conventions
suivantes négociées et conclues entre elles.

VENTE.

Le vendeur déclare vendre, sous les garanties ordinaires de droit, à l'acquéreur,
qui accepte, le bien ci-après décrit :

VILLE DE BRUXELLES :

Dans un immeuble à appartements multiples sis avenue Franklin Roosevelt, 113
cadastrée ou l'ayant été section R, numéro 261 H et suivant extrait récent section R
numéro 261 M.

1° L'appartement dénommé « Appartement RD. » située au rez-de-chaussée à
droite en regardant l'immeuble de l'avenue, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : Un living, une cuisine avec office, un
hall, un water-closet, un dégagement, une salle de bains, un dressing et une chambre,
ainsi que dans les sous-sols, la cave numéro 9.

b) en copropriété et indivision forcée : quarante-neuf/millièmes des parties
communes ;

2° Le garage numéro 4, situé dans les sous-sols, comprenant :

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

b) en copropriété et indivision forcée : douze/millièmes des parties communes

Tel que ces biens sont plus amplement décrits à l'acte de base reçu le trente
novembre mil neuf cent soixante et un par le notaire Léon Verbruggen, à Bruxelles,
transcrit au premier bureau des hypothèques de Bruxelles le 15 décembre suivant,
volume 4011, numéro 1.

ORIGINE DE PROPRIETE.

[REDACTED] est propriétaire du bien
prédécrit pour l'avoir acquis de [REDACTED]
[REDACTED] aux termes de l'acte de vente reçu le trente-et-un mai deux mille cinq par le
notaire Ockerman, prénommé et le notaire Bruno le Maire à Bruxelles, transcrit sous la
référence 48-T-09.06.2005-4494.

[REDACTED], prénommé était propriétaire du bien prédécrit pour
l'avoir acquis de [REDACTED]
[REDACTED] aux termes de l'acte de vente reçu le dix novembre mil neuf cent quatre-vingt-deux,

9. L'acquéreur continuera les abonnements d'eau, gaz et électricité, et en paiera les redevances à partir de son entrée en jouissance.

URBANISME.

1. Les parties reconnaissent que les notaires instrumentants ont attiré leur attention sur les dispositions du code bruxellois de l'aménagement du territoire.

2. En application des dispositions du code dont question sub 1, le notaire détenteur de la minute a demandé au collège des bourgmestre et échevins de la Ville de Bruxelles de délivrer les renseignements urbanistiques qui s'appliquent au bien prédécrit.

Dans sa réponse du vingt-quatre mai deux mille cinq, le collège a communiqué les renseignements suivants :

« Pour le territoire où se situe le bien :

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

- Il existe un plan régional d'affectation du sol approuvé par l'Arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001, qui inscrit ce bien dans la carte d'affectation du sol :

- en zone d'habitation ;

- en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement ;

- en bordure d'espace structurant;

- il existe un plan particulier d'affectation du sol approuvé par Arrêté de l'Exécutif du 09/12/1968 – n°40-20.

*** en ce qui concerne les conditions auxquelles un projet de construction serait soumis :**

- le règlement régional d'urbanisme approuvé par l'Arrêté du Gouvernement du 03/06/1999 adoptant mes titres I à VII ;
- le règlement sur les bâtisses de la Ville de Bruxelles ;
- le règlement communal d'urbanisme visant les jeux de divertissement et les spectacles de charme, approuvé par l'Arrêté de l'Exécutif du 29/04/1993 ;
- le règlement communal d'urbanisme sur les dispositifs de publicité, approuvé par Arrêté du Gouvernement du 22/12/1994;
- le règlement communal d'urbanisme sur le placement extérieur d'antennes hertziennes, paraboliques ou réceptrices de radiodiffusion et des télévisions, approuvé par l'Arrêté du Gouvernement du 05/03/1998 ;
- Le règlement communal d'urbanisme sur la fermeture des vitrines commerciales, approuvé par l'Arrêté du Gouvernement du 23/03/2000 ;
- Le règlement concernant les zones de recul et le quartier des villas du quartier du Solboch, approuvé par le Conseil Communal du 02/05/1927.

*** 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.

*** Autres renseignements :**

- le bien n'est pas inscrit sur la liste de sauvegarde ;

- le bien n'est pas classé ni soumis à une procédure d'ouverture de classement ;

- le bien n'est pas situé dans un site classé ;

-Dans le cadre de la loi du 12 /04/1965, relative aux canalisations de produits gazeux, la société concernée souhaite que contact soit pris avec elle :

S.A. FLUXYS, avenue des Arts, 31 à 1040 Bruxelles (tél. 02/282.72.53) »

*** Renseignements supplémentaires :**

Suivant la réglementation en vigueur, la division d'une maison unifamiliale en appartements , la modification de la répartition des appartements dans un immeuble de logement ou la création d'un nouveau logement dans un immeuble d'habitation doivent faire l'objet d'un permis d'urbanisme. »

Les parties reconnaissent avoir reçu copie du courrier précité.

3. Ni le bien ni une partie du bien prédécrit n'ayant fait l'objet d'un permis d'urbanisme ou d'un certificat d'urbanisme laissant prévoir que pareil permis pourrait être obtenu, il n'est pris aucun engagement quant à la possibilité d'effectuer dans le bien l'un des actes et travaux visés à l'article 98, paragraphe 1 du code bruxellois de l'aménagement du territoire.

L'attention de l'acquéreur est attirée sur l'obligation d'obtenir un permis d'urbanisme avant de pouvoir procéder à l'exécution desdits actes et travaux.

4. Le vendeur déclare :

- qu'à sa connaissance, les autorisations nécessaires ont été obtenues pour toutes les constructions érigées et tous les travaux effectués, et que ces constructions et travaux ont été érigés et effectués conformément à ces autorisations ;

- qu'il n'a connaissance d'aucune infraction urbanistique.

5. L'acquéreur reconnaît que le notaire instrumentant a attiré son attention sur le fait que maintenir d'éventuelles infractions urbanistiques constitue également une infraction et peut donner lieu à des sanctions.

COPROPRIETE.

1. L'acquéreur sera subrogé dans tous les droits et obligations du vendeur résultant de l'acte de base de l'immeuble, des règlements de copropriété et d'ordre intérieur, et des décisions prises par l'assemblée générale des copropriétaires, lesquelles décisions sont conservées dans les livres et procès-verbaux de ces assemblées.

Tous actes translatifs ou déclaratifs de propriété ou de jouissance ayant pour objet le bien ci-dessus décrit, y compris les baux et les concessions de jouissance, devront contenir la mention expresse que les nouveaux intéressés ont parfaite connaissance des documents dont question ci-avant, et qu'ils seront subrogés dans tous les droits et obligations qui en découlent.

2. Conformément à l'article 577-11 du code civil, le notaire détenteur de la minute a demandé, par lettre recommandée du vingt-neuf novembre deux mille six, à Monsieur Vermynen, à 1170 Bruxelles, Avenue des Gerfaux, 8, syndic de l'immeuble, de lui faire parvenir l'état :

a) du coût des dépenses de conservation, d'entretien, de réparation et de réfection décidées par l'assemblée générale et dont le paiement n'est pas encore exigible ;

b) des frais éventuels liés à l'acquisition de parties communes, décidées par l'assemblée générale et dont le paiement n'est pas encore exigible ;

c) des dettes certaines dues par l'association des copropriétaires à la suite de litiges, dont le paiement n'est pas encore exigible.

Le syndic n'a pas répondu à ce jour.

DECLARATIONS DU VENDEUR.

Le vendeur déclare :

- qu'à sa connaissance, le bien vendu n'est grevé d'aucun droit de préférence, ni d'aucun droit de réméré, ni d'aucun droit de préemption conventionnel ou légal;
- qu'à sa connaissance, le bien vendu ne fait pas l'objet d'une mesure de protection prise en vertu de la législation relative à la conservation du patrimoine immobilier ;
- qu'à ce jour, il ne lui a pas été notifié d'avis de remembrement ou d'expropriation ;
- qu'il n'a connaissance d'aucun litige avec des architectes, entrepreneurs ou voisins ;
- que le bien vendu n'est pas inscrit à l'inventaire des sites d'activité inexploités ;
- que le bien vendu n'est pas une habitation qui a été déclarée inhabitable ;
- que le bien vendu n'est pas une habitation pour laquelle la délivrance d'un certificat de conformité, d'une attestation de conformité ou d'une attestation de contrôle de conformité a été refusé ;
- que ni la commune, ni le Centre Public d'Aide Sociale, ni une régie communale autonome, ni la Régie Foncière, ni la Société de Logement de la Région Bruxelloise, ni une société immobilière de service public, ni le Fonds du Logement des familles de la région de Bruxelles-Capitale ne dispose d'un droit de gestion publique sur le bien vendu.

GESTION DES SOLS POLLUES.

Le vendeur déclare :

- qu'à sa connaissance, aucune activité à risque n'est ou n'a été exercée dans les parties privatives vendues, ni dans les parties communes de l'immeuble, telles que ces activités figurent dans la liste des activités à risque établie par le gouvernement de la région de Bruxelles-Capitale en date du neuf décembre deux mil quatre ;
- qu'il n'a pas connaissance de pollution du sol qui pourrait porter préjudice à l'acquéreur ou à des tiers ou qui pourrait donner lieu à une obligation d'assainissement, à des limitations d'utilisation ou à d'autres mesures que les pouvoirs publics peuvent imposer en la matière ;

PRO FISCO.

1. Les parties reconnaissent que les notaires instrumentants leur ont donné lecture de l'article 203 du code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe, ainsi que de l'article 62, paragraphe 2 et de l'article 73 du code de la taxe sur la valeur ajoutée.

2. L'acquéreur déclare que les fonds utilisés pour financer la présente acquisition ne proviennent pas d'un jugement ou d'un arrêt soumis au droit proportionnel

d'enregistrement, et ce conformément aux articles 150 et 184bis du code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe.

3. L'acquéreur déclare qu'il ne demande pas l'application de l'article 46bis du code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe.

PRIX.

Les parties déclarent que la présente vente est consentie et acceptée pour et moyennant le prix de [REDACTED]

[REDACTED]

FRAIS.

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

DISPENSE D'INSCRIPTION D'OFFICE.

Monsieur le conservateur des hypothèques est dispensé de prendre inscription d'office lors de la transcription des présentes, pour quelque cause que ce soit.

CHANTIERS TEMPORAIRES OU MOBILES.

Les parties reconnaissent que notaires instrumentants ont attiré leur attention sur les dispositions de l'arrêté royal du vingt-cinq janvier deux mil un relatif aux chantiers mobiles et temporaires, et notamment sur l'obligation d'établir un dossier d'intervention ultérieure lors de l'exécution de travaux nécessitant l'intervention de plusieurs entrepreneurs ou de travaux concernant la structure, les éléments essentiels de l'ouvrage ou des situations contenant un danger décelable.

Le vendeur déclare qu'il n'a pas été exécuté de travaux nécessitant l'établissement d'un dossier d'intervention ultérieure depuis le premier mai deux mil un, date d'entrée en vigueur de l'arrêté royal dont question ci-avant.

IDENTITE.

Le notaire instrumentant confirme l'identité des comparants personnes physiques au vu de leur carte d'identité.

CERTIFICAT D'ETAT CIVIL.

Le notaire instrumentant atteste l'exactitude des nom, prénoms, lieu et date de naissance des parties personnes physiques, au vu de leur livret de mariage.

Les parties autorisent le notaire à mentionner au présent acte leur numéro d'inscription audit registre.

INFORMATION - CONSEIL.

Les parties déclarent que le notaire associé les a entièrement informés de leurs droits, obligations et charges découlant des actes juridiques dans lesquels elles sont intervenues et qu'il les a conseillées en toute impartialité.

DONT ACTE

Passé date et lieu que dessus.

Les comparants déclarent chacun avoir reçu le projet de l'acte il y a au moins cinq jours.

Les mentions visées à l'article 12 alinéa 1 et 2 de la Loi du 25 Ventôse an XI, de même que les modifications apportées au projet de l'acte communiqué préalablement ont été lues intégralement et l'acte entier a été commenté.

Après quoi, les comparants ont signé avec nous, notaire.

(suivent les signatures).

[REDACTED]

Fait à Bruxelles, le 19 décembre 2006.

(suit la signature).

POUR EXPEDITION CONFORME, délivrée avant
enregistrement conformément à l'article 173-1° du Code des
Droits d'Enregistrement.

Enregistré 4 rôle(s), 1 renvoi(s)
au 1^{er} Bureau de l'Enregistrement de
Woluwe, le 02/01/07 vol. 13
fol. 15, case 08

Signé: D. Pluquet