

**VENTE**

**Dossier : DD/GG/2050220/CC**

**Répertoire : 20666.**

---

L'an deux mille cinq,  
le douze mai,

Par devant Nous, Maître **Denis DECKERS**, Notaire Associé, membre de "Berquin, Ockerman, Deckers, Spruyt, van der Vorst & Dekegel, Notaires associés", société civile à forme commerciale d'une société coopérative à responsabilité limitée, ayant son siège social à 1000 Bruxelles, avenue Lloyd George, 11, et le numéro d'entreprise 0474.073.840 (RPM Bruxelles), à l'intervention de Maître **Bernard THIRAN**, Notaire à Farciennes,

**ONT COMPARU :**

ci-après dénommée "**le vendeur**",

ci-après dénommée "**l'acquéreur**",

Lesquelles comparantes 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 :

**COMMUNE d'IXELLES:**

Deux maisons d'habitation sises rue Vandembroeck, 4 et 6, comprenant quatre appartements une chambre et deux flats, la maison portant le numéro de police 4 étant cadastrée d'après titre et extrait récent de la matrice cadastrale deuxième division, section A, numéro 70/02/Z/4, pour une contenance de quarante-six centiares ; la maison

d'habitation portant le numéro de police 6 étant cadastrée même division, même section, numéro 70/02/Y/4, pour une contenance de quarante-six centiares, l'ensemble tenant outre à la dite rue, à Laval-Grove Jean, Lehiany Taib et Boulealf Fatima, et à d'autres.

**ORIGINE DE PROPRIETE.**

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

**CONDITIONS GENERALES.**

La vente est consentie et acceptée aux conditions suivantes.

1. L'acquéreur aura la propriété du bien vendu à partir de ce jour.

Il en aura la jouissance par la perception des loyers, également à partir de ce jour.

L'acquéreur déclare avoir parfaite connaissance des conditions d'occupation du bien et avoir reçu du vendeur toutes les informations y relatives.

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance, le locataire n'a pas effectué dans le bien des travaux susceptibles d'entraîner une indemnisation en sa faveur.

L'acquéreur reconnaît que les garanties locatives constituées par les locataires lui ont été transférées.

L'acquéreur déclare avoir été informé par le notaire instrumentant de la protection légale dont bénéficie le locataire ayant affecté le bien loué à sa résidence principale, et des possibilités de préavis prévues par la loi au profit de l'acquéreur d'un immeuble.

2. Le bien est vendu :

- pour franc, quitte et libre de toute inscription ou transcription privilégiée ou hypothécaire généralement quelconque ;

- avec tous les droits et actions pouvant résulter de la responsabilité décennale des architectes et entrepreneurs.

3. Le bien est vendu dans l'état où il se trouvait au moment où s'est formée la présente convention.

Le vendeur déclare ne pas avoir connaissance de dégradations qui seraient intervenues depuis cette date.

4. Le vendeur ne sera tenu à aucune garantie du chef de vices apparents ou cachés du sol, du sous-sol, du bâtiment et des installations. Il déclare ne pas avoir connaissance de l'existence de vices cachés.

5. Le bien est vendu avec toutes ses mitoyennetés et ses servitudes actives et passives. **L'acquéreur sera notamment subrogé au vendeur quant aux mitoyennetés des murs et clôtures limitrophes.**

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance **il n'existe pas de servitudes pouvant grever la valeur du bien de manière substantielle**, et le bien n'est pas grevé d'autres servitudes que celles mentionnées ci-après sub "*Conditions particulières*", et que personnellement, il n'en a conféré aucune.

6. La superficie mentionnée ci-avant n'est pas garantie. Toute différence en plus ou en moins, fût-elle supérieure à un vingtième, fera profit ou perte pour l'acquéreur, sans recours.

7. A partir de ce jour, l'acquéreur devra faire son affaire personnelle de l'assurance du bien.

8. A partir de ce jour, l'acquéreur paiera et supportera toutes les taxes et contributions généralement quelconques, mises ou à mettre sur le bien.

Le vendeur déclare qu'aucune taxe de recouvrement n'est due. Si c'était le cas, il serait personnellement tenu au paiement.

Le vendeur reconnaît avoir reçu de l'acquéreur sa quote-part du précompte immobilier de l'exercice d'imposition en cours, soit **quatre cent soixante-sept euros soixante-six cents**.

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

#### **CONDITIONS PARTICULIERES.**

Dans l'acte reçu par le Notaire Pierre LEMAIGRE, prénommé, le vingt-et un août mil neuf cent quatre-vingt-cinq, dont question ci-avant, il est stipulé des conditions particulières qui ne sont plus d'application.

#### **URBANISME.**

1. Les parties reconnaissent que le notaire instrumentant a 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 instrumentant a demandé au collège des bourgmestre et échevins de la commune d'Ixelles de délivrer les renseignements urbanistiques qui s'appliquent au bien prédécrit.

Dans sa réponse du onze mars deux mille cinq, le collège a répondu ce qui est ci-dessous intégralement reproduit :

« Pour le territoire où se situe le bien :

A. En ce qui concerne la destination :

Plan régional d'Affectation du Sol (Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 3 mai 2001, Moniteur Belge du 14 juin 2001, en vigueur au 29 juin 2001) :

- zone d'habitation ;

*La copie de ces prescription 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 (AG 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 ;

C. En ce qui concerne une expropriation éventuelle qui porterait qu 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<sup>er</sup> 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 1933 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 es compris dans le périmètre du programme de revitalisation du quartier « Blyckaerts » (Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capital du 20.12.2002).*

*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 12 avril 1965.*

*Le bien n'est pas soumis au droit de préemption relative à l'ordonnance du Gouvernement de la région de Bruxelles-capitale du 18.07.2002 (Moniteur Belge du 17.08.2002).*

*Le bien est 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 (Moniteur Belge du 15 octobre 2002). »*

**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 érigées 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.

**DROIT DE PREEMPTION.**

Le bien vendu n'est pas situé dans un périmètre soumis au droit de préemption, tel que visé dans l'ordonnance du dix-huit juillet deux mil deux relative au droit de préemption d'application dans la région de Bruxelles-Capitale.

**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 ;
- 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 sur la parcelle vendue, 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 le notaire instrumentant 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.

déclare :

- ne pas être assujettie à ladite taxe ;

- ne pas avoir cédé un immeuble sous le régime de la taxe sur la valeur ajoutée dans les cinq années précédentes ;

- ne pas faire partie d'une association momentanée ou une association de fait assujettie à 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

#### **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.

**ELECTION DE DOMICILE.**

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile à leur adresse susindiquée.

**CHANTIERS TEMPORAIRES OU MOBILES.**

Les parties reconnaissent que les notaires soussignés 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.

**REGLEMENT COLLECTIF DES DETTES.**

Les parties déclarent ne pas avoir introduit de requête en règlement collectif des dettes, conformément à la loi du cinq juillet mil neuf cent nonante-huit.

**IDENTITE.**

Les notaires soussignés confirment l'identité des comparants au vu de leur carte d'identité et carte de séjour.

**CERTIFICAT D'ETAT CIVIL.**

Les notaires soussignés attestent l'exactitude des nom, prénoms, lieu et date de naissance des parties, au vu d'un extrait du registre national.

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

DONT ACTE.

Fait et passé à Bruxelles, date que dessus.



Après lecture intégrale et commentée de l'acte, les parties signent avec le notaire instrumentant et le notaire intervenant.

***Suivent les signatures.***

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