

VENTE

Le vendeur déclare par les présentes vendre sous les garanties ordinaires de droit et pour quitte et libre de toutes dettes et charges privilégiées et hypothécaires généralement quelconques à l'acquéreur ici présent et qui déclare faire cette acquisition pour son compte personnel.

Les biens suivants, ci-après dénommés « le bien » :

COMMUNE DE WOLUWE-SAINT-LAMBERT – deuxième division

Dans un immeuble à appartements multiples sis avenue Paul Hymans, 122, Parc Aristide Briand – Pavillon II, contenant selon titre et mesurage y relaté dix-huit ares cinquante-sept centiares soixante-six dixmillièmes, cadastré selon titre section C partie du numéro 86/e, cadastré ou l'ayant été section [REDACTED] pour une contenance de dix-huit ares cinquante-huit centiares :

L'appartement numéro quinze (15) situé au quatrième étage, côté droit, façade avenue comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

Au niveau du quatrième étage :

Un hall, une cuisine avec terrasse, un living avec terrasse, deux chambres, un dégagement, une salle de bains, un water-closet.

Au niveau du sous-sol :

La cave portant le numéro quinze (15).

b) en copropriété et indivision forcée : les dix-neuf/millièmes (19/1.000èmes) des parties communes dont le terrain.

Tels que ces biens se trouvent décrits à l'acte de base contenant règlement de copropriété reçu par le Notaire Jacques Van Wetter, à Ixelles, le dix-neuf avril mil neuf cent soixante-deux, transcrit au cinquième bureau des hypothèques de Bruxelles, le quatre mai suivant, volume 2664 numéro 1.

Revenu cadastral : mille cent cinq euros (€ 1.105,00).

ORIGINE DE PROPRIÉTÉ

[REDACTED] venderesses aux présentes, déclarent être propriétaires du bien prédécrit suite aux événements suivants :

A l'origine, le bien appartenait à [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] comme suit :

- le terrain de la société civile sous forme anonyme

[REDACTED], en liquidation, à Bruxelles ;

- les constructions de la société anonyme « [REDACTED] »

[REDACTED], en abrégé [REDACTED] à Bruxelles

aux termes d'un acte reçu par le Notaire Jacques Van Wetter, à Ixelles, le vingt-neuf mai mil neuf cent soixante-deux, transcrit au cinquième bureau des hypothèques de Bruxelles, le huit juin suivant, volume 2679 numéro 2.

Monsieur [REDACTED], prénommé, est décédé intestat à [REDACTED]

[REDACTED] en laissant comme seules héritières légales et [REDACTED]

[REDACTED] et [REDACTED]

[REDACTED] étant [REDACTED]

[REDACTED] cédée à [REDACTED]

[REDACTED] succession a été recueillie par ses filles Nicole et Marie [REDACTED]

[REDACTED] conjointement pour la totalité en pleine propriété et

séparément chacune pour une moitié indivise en pleine propriété.

L'acquéreur devra se contenter de l'établissement de propriété qui précède et ne pourra exiger d'autre titre de son acquisition qu'une expédition du présent acte.

OCCUPATION

Le bien vendu est libre d'occupation.

CONDITIONS

La présente vente est faite aux charges et conditions suivantes que l'acquéreur s'oblige à exécuter, savoir :

1. Il prendra le bien dans son état à la date de la convention sans recours contre le vendeur en indemnité ou réduction de prix soit pour mauvais état, vétusté, vices apparents ou cachés des constructions, du sol ou du sous-sol, sauf dol ou connaissance d'un vice caché par le vendeur, soit pour erreur dans les mesures ou indications cadastrales, soit pour différence entre les contenances exactes et exprimées excédant même un/vingtième.

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance le bien n'est affecté d'aucun vice caché.

2. Il souffrira les servitudes passives, apparentes ou non apparentes, continues ou discontinues, pouvant grever le dit bien, sauf à s'en défendre, et à profiter de celles actives, le tout, s'il en existe, à ses risques et périls ; sans cependant que la présente clause puisse donner à qui que ce soit plus de droits qu'il n'en aurait, soit en vertu de la loi, soit en vertu de titres réguliers et non prescrits.

3. Les compteurs, conduites, appareils et autres installations n'appartenant pas au vendeur sont exclus de la vente et réservés au profit de qui de droit.

L'acquéreur sera subrogé dans tous les droits et obligations du vendeur en ce qui concerne les contrats d'abonnement aux eaux, gaz et électricité, et devra en payer les redevances à partir de son entrée en jouissance.

S819217

Dernière
feuille



4. Il aura la pleine propriété du bien à partir de ce jour et il en aura la jouissance à partir de ce jour.

5. Il supportera les contributions et impôts de toute nature auxquels le bien peut et pourra être assujéti à compter de ce jour. A ce sujet, le vendeur reconnaît avoir reçu de l'acquéreur sa quote-part dans le précompte immobilier en cours, soit la somme de deux cent soixante-sept euros quatre-vingt-cinq cents (€ 267,85), à titre forfaitaire, dont quittance.

6. Le vendeur supportera :

1° toutes les dépenses et frais liés à l'acquisition des parties communes, et toutes 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 le sept mai deux mille six ;
- 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'à ce jour;

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

L'acquéreur supportera les charges ordinaires à compter de ce jour, et les charges extraordinaires à dater du sept mai deux mille six sous réserve de ce qui est dit ci-avant. Le décompte sera établi par les soins du syndic.

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

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

A ce sujet, le notaire instrumentant a interrogé le syndic de l'association des copropriétaires par lettre recommandée du seize juin deux mille six sur l'état :

- du coût des dépenses de conservation, d'entretien, de réparations et de réfection décidés par l'assemblée générale avant la date de la transmission, mais dont le paiement ne devient exigible que postérieurement à cette date;
- des frais liés à l'acquisition de parties communes décidée par l'assemblée générale avant la date de la transmission mais dont le paiement ne devient exigible que postérieurement à cette date;
- des 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.

Il lui a été répondu en date du onze juillet suivant. Les parties reconnaissent avoir reçu copie de cette lettre antérieurement et dispensent le notaire instrumentant de la reproduire aux présentes.

7. L'acquéreur reconnaît avoir parfaite connaissance, pour en avoir reçu une copie, de l'acte de base contenant le règlement de copropriété et d'ordre intérieur régissant l'immeuble dont fait partie le bien vendu.

L'acquéreur est subrogé dans tous les droits et obligations qui en résultent et sera tenu de les imposer à tous ses successeurs, locataires ou ayant cause à quelque titre que ce soit.

Il en est de même des décisions régulièrement prises par les assemblées générales des copropriétaires et constatées dans leurs livres et procès-verbaux.

Tous actes translatifs ou déclaratifs de propriété ou de jouissance y compris les baux, devront contenir la mention expresse que les nouveaux intéressés ont une parfaite connaissance des actes de base, livres et procès-verbaux et qu'ils sont subrogés dans tous les droits et obligations et décisions qui en résultent.

8. L'acquéreur supportera tous les frais, droits et honoraires à résulter des présentes.

9. L'acquéreur devra continuer à la décharge du vendeur tous contrats d'assurance qui pourraient exister relativement au bien vendu à compter de la prochaine échéance conformément aux dispositions de l'acte de base et aux décisions prises par la copropriété à cet égard. A défaut, l'acquéreur fera son affaire personnelle de l'assurance du bien à dater des présentes.

CODE BRUXELLOIS DE L'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE

Conformément à l'article 275 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire (COBAT), adopté par arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du neuf avril deux mille quatre, le notaire instrumentant a demandé le dix-neuf juin deux mille six à la commune de Woluwe-Saint-Lambert de délivrer les renseignements urbanistiques qui s'appliquent au bien prédécrit.

Dans sa réponse en date du cinq juillet suivant la commune de Woluwe-Saint-Lambert a notamment déclaré ce qui suit :

« (...) »

- le bien n'est pas repris dans les limites d'un plan particulier d'affectation du sol, de lotissement ou d'expropriation approuvé.
- le bien est situé dans une zone d'habitation et le long d'un espace structurant du plan régional d'affectation du sol (...)
- il n'est pas repris dans une liste de sites ou monuments classés ou susceptibles de l'être, ni inscrit d'office à l'inventaire du patrimoine immobilier de la Région de Bruxelles-Capitale.
- il n'est grevé d'aucune emprise pour canalisation de produits gazeux ou autres.

- le présent document ne dispense pas de se rendre titulaire du permis d'urbanisme pour l'exécution de travaux ou l'accomplissement d'actes énumérés à l'article 98 du code

S819216



bruxellois de l'aménagement du territoire, ou du permis de lotir exigé par l'article 103 du même arrêté.

Nous vous informons qu'un règlement communal, voté le 26/06/2003 permet aux acquéreurs d'obtenir, sous certaines conditions, une prime à l'acquisition d'un logement dont le montant varie en fonction de sa surface.

Tout renseignement à ce propos peut être obtenu auprès du service des propriétés communales (Tel : 02/761.28.18).

En tout état de cause, nous vous invitons à inscrire dans l'acte relatif à la vente d'un logement pour lequel la prime est sollicitée, l'extrait suivant dudit règlement :

Article 7

Le demandeur ne peut, dans un délai de 10 ans prenant cours à dater de la signature de l'acte authentique ou de la réception provisoire, ni procéder à l'aliénation du logement, ni le donner en location, entièrement ou partiellement.

En cas de vente du bien dans le délai de 10 ans, celle-ci est subordonnée au droit de préemption par la commune au prix de l'acquisition de celui-ci, indexé selon l'index des prix de la construction majoré des frais d'acte, de la TVA et des droits d'enregistrement. Le prix d'acquisition pourra cependant être majoré des éventuels frais d'aménagement et/ou d'amélioration. Ceux-ci seront justifiés sur la base de factures acquittées. Il est entendu que le coût éventuel des peintures et des revêtements souples des murs et des sols sera amorti de manière linéaire au taux de 11,11 % l'an.

La Commune fera connaître sa décision dans un délai de 60 jours à partir de la réception de l'offre du propriétaire, le cachet de la poste faisant foi. Passé ce délai, le droit de préemption est éteint et le propriétaire peut vendre son bien.

En cas de vente, le nouvel acquéreur devra remplir les conditions énoncées à l'article 4 et le prix d'acquisition ne pourra dépasser celui dû par la commune dans le cadre de l'exercice de son droit de préemption. Toute vente qui ne respecterait pas ces deux conditions sera frappée d'une amende égale à la différence entre le prix de vente réel et le prix de vente maximum permis. Le demandeur sera tenu en plus de payer à la commune, à titre d'indemnité, une somme équivalente au montant de la prime octroyée par celle-ci pro rata temporis.

En cas de force majeure dont le Collège des Bourgmestre et Echevins apprécie la réalité ou en cas de décès du demandeur ou de son conjoint ou de la personne avec laquelle il vit maritalement, la revente du bien dans le délai de 10 ans est subordonnée au droit de préemption par la commune au prix de l'acquisition de celui-ci, indexé selon l'index des prix de la construction majoré des frais d'acte, de la TVA et des droits d'enregistrement. Le prix d'acquisition pourra cependant être majoré des éventuels frais d'aménagement et/ou d'amélioration. Ceux-ci seront justifiés sur la

base des factures acquittées. Il est entendu que le coût éventuel des peintures et des revêtements souples des murs et des sols sera amorti de manière linéaire au taux de 11,11 % l'an.

La Commune fera connaître sa décision dans un délai de 60 jours à partir de la réception de l'offre du propriétaire, le cachet de la poste faisant foi. Passé ce délai, le droit de préemption est éteint et le propriétaire peut vendre son bien.

Toute vente à un prix supérieur à celui découlant de l'exercice du droit de préemption sera frappée d'une amende égale à la différence entre le prix de vente réel et le prix de vente maximum.

Le nouvel acquéreur devra remplir les conditions énoncées à l'article 4 et le prix d'acquisition ne pourra dépasser celui dû par la commune dans le cadre de l'exercice de son droit de préemption.

Article 8

Les contraintes prévues aux articles 4 et 7 sont applicables pendant 10 ans à dater de l'inscription au registre de la population du demandeur et en cas de vente du bien qui fait l'objet de la prime, ces articles 4 et 7 devront figurer dans les compromis de vente successifs et dans les actes authentiques relatifs au logement. Dans les compromis de vente devra être mentionné que le nouvel acquéreur déclare avoir pris connaissance de ces contraintes, qu'il déclare et confirme y adhérer et qu'il certifie sur l'honneur remplir intégralement les conditions énoncées à l'article 4.

Le demandeur est tenu d'inviter son notaire – ou tout autre intermédiaire – à notifier à la commune son intention de vente du logement à laquelle est joint le projet d'acte qui interviendrait avant la fin du délai de dix (10) ans prédéfini. (...)»

L'acquéreur reconnaît avoir reçu une copie de ladite lettre antérieurement et dispense le notaire instrumentant de la reproduire plus amplement aux présentes.

Le vendeur déclare :

- que le bien prédécrit 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 98 du COBAT. Par conséquent, aucun des actes et travaux dont question ne peut être effectué sur le bien tant que le permis d'urbanisme n'a pas été obtenu.

- qu'il a obtenu toutes les autorisations nécessaires pour les actes et travaux visés qui auraient été effectués par ses soins et garantit à l'acquéreur la conformité de ces actes et travaux avec les prescriptions en la matière.

- qu'à sa connaissance le bien n'est affecté, par le fait d'un tiers, d'aucun acte ou travail irrégulier.

- que le bien n'est pas frappé d'insalubrité, qu'il ne lui a pas été notifié de projet d'expropriation et enfin que le bien n'est concerné

par aucune mesure de protection prise en vertu de la législation sur les monuments et les sites.

CODE BRUXELLOIS DU LOGEMENT

Les parties déclarent avoir été dûment informées par le notaire instrumentant 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 des logements, telles que publiées au Moniteur Belge du dix-neuf septembre deux mille trois (www.moniteur.be) sous la référence 2003031-454.

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

ORDONNANCE RELATIVE À LA GESTION DES SOLS POLLUÉS

Les parties déclarent avoir été informées par le notaire instrumentant des prescriptions de l'ordonnance du treize mai deux mille quatre relative à la gestion des sols pollués et plus particulièrement de l'obligation pour le cédant 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.

La reconnaissance de l'état du sol est réalisée par une personne agréée conformément aux articles 70 et suivants de l'ordonnance du cinq juin mil neuf cent nonante-sept relative aux permis d'environnement.

L'étude de risque est réalisée par une personne agréée dans la discipline « pollution du sol ».

Le vendeur déclare ne pas avoir été avisé de l'insertion du bien dans l'inventaire des sols pollués ou pour lesquels existent de fortes présomptions de pollution importante, établi par l'Institut Bruxellois de Gestion de l'Environnement et qu'il n'a connaissance d'aucune pollution du bien.

A défaut pour les personnes visées à l'article 11 de l'ordonnance d'avoir respecté leurs obligations, la nullité de toute cession de droits réels sur un terrain où s'exerce ou s'est exercée une activité à risque ou sur un terrain identifié comme pollué par la cartographie des sols de l'Institut Bruxellois de Gestion de l'Environnement peut être poursuivie devant les Cours et Tribunaux

de l'Ordre judiciaire par ledit Institut et par les cessionnaires ou ayants droits.

Le Notaire instrumentant a interrogé à l'Institut Bruxellois pour la Gestion de l'Environnement en date du dix-neuf juin deux mille six. Dans sa réponse en date du douze juillet deux mille six, l'IBGE a répondu notamment littéralement ce qui suit :

« (...) »

- Avenue Paul Hymans 122 [REDACTED] à 1200 Bruxelles : le site n'est pas repris au projet d'inventaire.

Néanmoins, si des activités à risque (au sens de l'arrêté 9/12/04) se sont déroulées et/ou se déroulent encore actuellement sur le site concerné, une reconnaissance de l'état du sol doit être réalisée avant toute aliénation de droit réel (vente par exemple) conformément à ce que stipule l'article 10 2° de l'ordonnance du 13/05/05 relative à la gestion des sols pollués (MB 24/06/04, entrée en vigueur depuis le 04/07/04).

Le site n'a pas fait l'objet d'une étude de sol, ni de mesures de gestion en vertu de la présente ordonnance.

Ces informations vous sont données sous toute réserve puisque l'inventaire n'a pas encore fait l'objet d'une rectification telle que prévue par l'ordonnance du 13/05/04 relative à la gestion des sols pollués.

(...) »

SERVITUDES

Le vendeur déclare qu'il n'a personnellement conféré aucune servitude sur le bien vendu et qu'à sa connaissance il n'en existe pas d'autres que celles stipulées dans son titre de propriété ou dans l'acte de base et ses suites dont question ci-avant.

L'acquéreur fera son affaire personnelle des dites stipulations et servitudes, pour autant qu'elles soient encore d'application et il sera purement et simplement subrogé dans tous les droits et obligations du vendeur à cet égard.

PRIX

Lecture de l'article 203 du code des droits d'enregistrement leur ayant été faite par le notaire instrumentant, le vendeur et l'acquéreur déclarent que la présente vente est consentie et acceptée moyennant le prix de **CENT TRENTE-DEUX MILLE CINQ CENTS EUROS (€ 132.500,00)** que le vendeur reconnaît avoir reçu de l'acquéreur à concurrence de TREIZE MILLE DEUX CENT CINQUANTE EUROS (€ 13.250,00) antérieurement à ce jour et présentement à concurrence de CENT DIX-NEUF MILLE DEUX CENT CINQUANTE EUROS (€ 119.250,00) en chèque numéro 523126 tiré sur le compte numéro 001-4423158-34 de FORTIS BANQUE

DONT QUITTANCE faisant double emploi avec toute autre délivrée pour le même objet à l'encaissement du chèque.

DÉCLARATIONS DIVERSES

1. L'acquéreur, après avoir été informé par le notaire instrumentant des dispositions contenues à l'article 46bis du Code des droits d'enregistrement relatives à l'abattement - ce qu'il reconnaît expressément - sollicite l'application dudit article 46bis, et :

a) 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 ;

b) s'engage à établir sa résidence principale à l'endroit du bien vendu endéans les deux ans de la date de l'enregistrement de cet acte ;

c) 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.

En conséquence, il sollicite la diminution de la base imposable de soixante-mille euros (€ 60.000,00).

2. Après que le notaire instrumentant ait donné lecture aux comparants des dispositions des articles 62 paragraphe deux et 73 du Code de la Taxe sur la Valeur Ajoutée, et après qu'il ait spécialement demandé au vendeur s'il possède la qualité d'assujetti, ou l'a possédée au cours des cinq dernières années à dater d'aujourd'hui, à titre professionnel ou occasionnel, pour l'application du Code de la Taxe sur la Valeur Ajoutée, le vendeur a répondu qu'il n'est pas assujetti à ladite taxe.

3. Interrogé par le notaire instrumentant sur l'existence d'un dossier d'intervention ultérieure afférent au bien prédécrit conformément à l'Arrêté Royal du vingt-cinq janvier deux mille un concernant les chantiers temporaires ou mobiles, le vendeur a répondu de manière négative et a confirmé que, depuis le premier mai deux mille un, aucun travaux pour lesquels un dossier d'intervention ultérieure devait être rédigé n'ont été effectués par un ou plusieurs entrepreneurs.

RÈGLEMENT COLLECTIF DE DETTES

Les comparants reconnaissant avoir été informés par le notaire instrumentant du contenu de la loi du cinq juillet mil neuf cent nonante-huit concernant le règlement collectif de dettes, déclarent ne pas avoir introduit de requête en règlement collectif de dettes et déclarent savoir qu'à ce jour aucun avis de règlement collectif de dettes n'a été rendu par le juge des saisies compétent.

DISPENSE D'INSCRIPTION

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

CERTIFICAT D'ÉTAT CIVIL

Le notaire instrumentant atteste que l'identité des comparants a été établie au vu des cartes d'identité mentionnées ci-dessus.

Pour satisfaire à la loi hypothécaire, le notaire instrumentant atteste, en outre, conformément à la loi, l'exactitude des nom, prénoms, lieu et date de naissance des parties aux présentes.

Les comparants autorisent expressément le notaire instrumentant à faire mention de leur numéro de registre national aux présentes et dans leurs suites.

ÉLECTION DE DOMICILE.

Les comparants font élection de domicile en leur domicile respectif susindiqué.

Les parties Nous déclarent qu'elles ont pris connaissance du projet du présent acte au moins cinq jours ouvrables avant la signature des présentes.

DONT ACTE

Passé à Uccle, en l'Etude.

Et après lecture commentée, intégrale en ce qui concerne les parties de l'acte visées à cet égard par la loi, et partiellement des autres dispositions, les parties ont signé avec Nous, Notaires, la minute restant appartenir au Notaire Pierre-Edouard NOTERIS.

Approuvé la
notaire de huit
mois et de la loi
dépensés

9 8

[Signatures and stamps]

Enregistré... rôle(s) m... renvoi(s)

au 1er bureau de l'enregistrement d'Uccle

le 03 août 2005 5313

vol. 301 fol. 52

Reçu... Mefaille... deux euros

Le Receveur, enjoint ces

[Signature] (€ 9.000, 50)

To positive et
transmettre
à l'acquéreur
le dossier d'
intervention ultérieure
dans le mois des
présentes.
RENOUVOI APPROUVE

[Signatures and initials]