

S.H./ 47.463

L'AN DEUX MIL SIX .

Le VINGT NEUF SEPTEMBRE

Devant Nous, Jean-Luc INDEKEU, Notaire résidant à Bruxelles

et du Notaire Jean-Pierre LYCOPS, Notaire de résidence à Ixelles, le

premier nommé tenant minute.

ONT COMPARU :

Ci-après dénommée "la partie venderesse"

Lequel comparant, Nous a déclaré par les présentes vendre, céder et transporter, sous la garantie ordinaire et de droit et pour quitte et libre de toutes charges privilégiées ou hypothécaires généralement quelconques à :

Ci-après dénommé "la partie acquéreur"

Lequel déclare acquérir la pleine propriété du bien immobilier ci-après décrit :

COMMUNE DE IXELLES (septième division)

Dans un immeuble à appartements multiples dénommé résidence Hanovre, située chaussée de Vleurgat, 213 érigé sur un terrain cadastré ou l'ayant été section, B partie des numéro 266/U/10 266/V/10, 266/H/2, 266/K2 , 266/F/7 et 266/W/10 pour une superficie de 10 ares 92 cares et actuellement cadastré section B numéro 266/G/11

L'appartement du Type F sis au quatrième étage dénommé

*à l'intervention  
des deux époux  
une feuille  
double*

*JA*  
*[Signature]*  
*42*

R637610



F4, comprenant, à l'arrière gauche de l'immeuble côté jardin, comprenant :

- a) en propriété privative et exclusive : hall, un séjour avec balcon, une cuisine, un water closet, une chambre avec salle de bains communicante.
- b) En copropriété et indivision forcée : cent quatre vingt-quatre /dixmillièmes (184/10000 eme) des parties communes dont le terrain.

L'emplacement pour voiture numéro 27, comprenant :

- a) en propriété privative et exclusive : l'emplacement proprement dit :
- b) en copropriété et indivision forcée : 14/10.000eme des parties communes dont le terrain.

REVENU CADASTRAL : mille deux cent et deux euros (1.202 euros )

Cet immeuble est régi par l'acte de base reçu par le Notaire Fernand LEFERE, de résidence à Bruxelles, en date du vingt-trois novembre mil neuf cent septante-trois, transcrit au cinquième bureau des hypothèques le sept février suivant

**« ci-après dénommé le bien »**

**ORIGINE DE PROPRIETE**

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

**CONDITIONS.**

La présente vente est consentie et acceptée aux charges.

R637609

*Deudie  
Jeyill  
Davy*  
BE  
7.50  
BEL

clauses et conditions suivantes:

**OCCUPATION.**

Le bien présentement vendu est libre de toute occupation.

**PROPRIETE - JOUISSANCE - IMPOTS.**

La partie acquéreur aura la propriété du bien vendu à compter de ce jour; elle en aura la jouissance par la libre disposition, à compter de ce jour, à charge pour elle de payer et supporter toutes les charges communes, ainsi que les contributions, taxes et impositions généralement quelconques, mises ou à mettre sur ledit bien au profit de l'Etat, des Communautés, des Régions, des Communes ou de tout autre organisme public, également à compter de ce jour.

Toutes taxes relatives à l'immeuble ou à son occupation réclamées postérieurement à ce jour seront supportées exclusivement par la partie acquéreur.

La partie venderesse déclare n'avoir, à sa connaissance, aucun arriéré d'impôts communaux, ni aucune taxe relative à l'immeuble ou son occupation.

Les notaires soussignés attirent l'attention des comparants sur le fait que le vendeur reste tenu, à l'égard de l'administration fiscale, du paiement de la totalité du précompte immobilier pour l'année en cours.

Le vendeur déclare avoir reçu ce jour de l'acquéreur une somme de cent nonante euros cinquante trois centimes (190,53 euros), représentant sa quote-part dans le précompte immobilier de l'année deux mille six, dont quittance

**ETAT DU BIEN - SERVITUDES.**

Le bien se vend dans l'état et la situation où il se trouve, et avec toutes les servitudes actives et passives, apparentes et occultes, continues et discontinues dont il pourrait être avantagé ou grevé, sauf

R637609

*Deuxième  
feuille  
Double*



*Handwritten signature and initials*

à la partie acquéreur à faire valoir les unes à son profit et à se défendre des autres, mais le tout à ses frais, risques et périls, sans l'intervention de la partie venderesse ni recours contre elle.

Cette stipulation n'est pas une clause de style, mais une condition formelle de la présente vente, la partie venderesse déclarant qu'à sa connaissance il n'existe pas d'autres servitudes ou obligations concernant le bien présentement vendu que celles pouvant résulter des stipulations de l'acte de base et du règlement de copropriété.

La partie venderesse déclare que le bien vendu n'est grevé d'aucune option d'achat, d'aucun droit de réméré, ni d'aucun droit de préemption.

#### **COPROPRIETE - CHARGES COMMUNES - ACTE DE BASE.**

##### **1. Copropriété.**

Conformément à l'article 577-11 paragraphe 1er du Code Civil, le Notaire Jean-Luc Indekeu, prénommé, a demandé au syndic de l'immeuble,

Etant la société anonyme I.B.H., chaussée de Vleugat, 213 à 1050 Bruxelles, de lui faire parvenir un état .

1° du coût des dépenses de conservation, d'entretien, de réparation et de réfection décidées par l'assemblée générale avant la date de la transmission du bien, mais dont le paiement ne devient exigible que postérieurement à cette date;

2° des frais éventuels liés à l'acquisition des parties communes, décidées par l'assemblée générale avant la date de la transmission du bien, mais dont le paiement ne devient exigible que postérieurement à cette date;

3° des dettes certaines dues par l'association des copropriétaires à la suite de litiges nés antérieurement à la date de la transmission du bien, mais dont le paiement ne devient exigible que postérieurement à cette date.

R637608

*Trainer  
heulle  
Doubts*



Par transmission du bien, les parties entendent la date du deux juin deux mil six.

Le syndic lui a répondu par courrier du quatorze août deux mille six, dont l'acquéreur déclare en avoir reçu copie.

La quote-part de la partie venderesse dans le fonds de réserve demeure la propriété de l'association des copropriétaires, le tout conformément à la loi.

## 2. Charges communes.

Sans préjudice aux dispositions qui précèdent, toutes les charges communes, ordinaires et extraordinaires, sont supportées par la partie acquéreur, à compter de ce jour.

Le vendeur s'adressera directement au syndic afin de récupérer l'excédent éventuel de sa quote part dans le fonds de roulement après déduction de sa quote-part dans les frais des exercices non encore clôturés de la période en cours ; l'acquéreur sera tenu de reconstituer sa quote-part dans le dit fonds de roulement selon décompte qui lui sera transmis par le syndic.

L'acquéreur sera tenu d'informer la gérance de son acquisition dans les huit jours de l'acte authentique ainsi que de régler directement avec elle toutes les questions relatives à la copropriété.

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

Le vendeur déclare qu'il n'y a pas d'instance en justice pendante devant les cours et tribunaux concernant l'association des copropriétaires de l'immeuble.

## 3. Acte de base.

a) La partie acquéreur reconnaît avoir reçu un exemplaire de l'acte de base dont question ci-avant.

La partie acquéreur sera subrogée dans tous les droits et

R637608

Traine  
feuille  
Double



*[Handwritten signature]*

obligations stipulés dans l'acte de base et les règlements de copropriété et d'ordre intérieur se rapportant au bien prédécrit, ainsi que dans tous les droits et obligations qui en découlent, étant, en outre, subrogée dans tous les droits et obligations qui résultent des modifications régulièrement décidées par les assemblées générales des copropriétaires, lesquelles décisions sont conservées dans les livres et procès-verbaux de ces assemblées.

La partie acquéreur s'oblige à s'y soumettre et ce, tant pour lui-même que pour ses héritiers et successeurs à tous titres.

#### **CONTENANCE.**

Les contenances ci-dessus indiquées ne sont pas garanties, toute différence en plus ou en moins que pourrait révéler un mesurage ultérieur, fût-elle supérieure à un/vingtième devant faire profit ou perte pour la partie acquéreur, sans bonification, ni indemnité.

#### **GARANTIE.**

Le bien est vendu dans l'état où il se trouve, sans garantie des bâtiments, des vices de construction, apparents ou cachés, ni des vices du sol ou du sous-sol, et parfaitement connu de l'acquéreur pour l'avoir visité.

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance il n'existe pas de vices cachés (asbeste, mэрule, etc), ni de servitudes concernant le bien vendu, sauf celles pouvant éventuellement résulter du titre de propriété ou de l'acte de base, et que personnellement il n'en a conféré aucune. bien est vendu avec tous ses vices apparents et cachés, en ce compris ceux affectant le sous-sol, sans que la partie venderesse ne soit tenue à quelque garantie que ce soit.

#### **ASSURANCES.**

En ce qui concerne les contrats d'assurances contre les risques d'incendie et/ou autres risques qui pourraient exister relativement aux biens présentement vendus, la partie acquéreur devra se conformer

aux dispositions de l'acte de base et du règlement de copropriété dont question ci-dessus.

La partie venderesse maintiendra la police existant actuellement jusqu'à la première assemblée générale des copropriétaires.

### URBANISME.

Le bien prédécrit est situé dans la Région de Bruxelles-Capitale.

I.- Pour répondre au prescrit de l'article 85 de l'Ordonnance Organique de la Planification et de l'Urbanisme du vingt-neuf août mil neuf cent nonante et un, et notamment en ce qui concerne l'affectation du bien prévue en ce moment plans régionaux et communaux, le Notaire Jean-Luc Indekeu, prénommé, mentionne que les services communaux compétents lui ont renseigné par lettre du

*Vingt Neuf Septembre Deux mille six*

les renseignements demandés. La partie acquéreur déclare avoir reçu copie dudit courrier aux présentes. Le vendeur déclare

*que le bien n'est pas situé dans un espace de développement renforcé du logement.*

II.- La partie venderesse déclare que le bien 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, sauf ce qui est dit ci-après, et qu'il n'est pris aucun engagement quant à la possibilité d'effectuer des actes et travaux visés à l'article 84 paragraphe premier de ladite Ordonnance.

Elle déclare en outre qu'aucun des actes et travaux visés à l'article 84, paragraphe 1, précité, ne peuvent être effectués sur le bien prédécrit, tant que le permis d'urbanisme n'a pas été obtenu.

III.- La partie venderesse déclare que sous réserve de ce qui a été dit ci-avant, le bien dont question n'a pas fait l'objet d'une inscription sur la liste de sauvegarde ou de classement, et qu'il n'est pas repris dans les limites d'un plan d'expropriation.

### ASSAINISSEMENT DU SOL EN REGION BRUXELLOISE

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 partie venderesse 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".

En application de l'Ordonnance, la partie venderesse déclare:

a/ Ne pas avoir exercé sur le bien présentement vendu d'activités à risque pouvant engendrer une pollution du sol;

b/ Ne pas avoir connaissance qu'un permis d'environnement aurait été délivré pour tout ou partie du bien vendu ni de l'existence présente ou passée sur ce même bien d'un établissement ou de l'exercice présent ou passé d'une activité figurant sur la liste des établissements et activités susceptibles de causer une pollution du sol au sens de la dite Ordonnance en vigueur en Région bruxelloise.

c/ Qu'aucune reconnaissance de l'état du sol dans le sens de l'Ordonnance n'a été effectuée sur le bien présentement vendu et que par conséquent aucune garantie ne peut être donnée quant à la nature du sol et son état de pollution éventuel.

Pour autant que ces déclarations aient été faites de bonne foi, la partie venderesse est exonérée vis-à-vis de la partie acquéreur de toute charge relative à une éventuelle pollution du sol qui serait

constatée dans le futur et des éventuelles obligations d'assainissement du sol relatives au bien vendu.

Les parties déclarent savoir que la nullité du contrat de vente peut être demandée si une pollution est constatée et que le bien n'a pas fait l'objet d'une reconnaissance de l'état du sol avant le transfert de la propriété.

### **CODE DU LOGEMENT BRUXELLOIS**

En application de l'article 280 du Code Bruxellois sur l'Aménagement du Territoire, les parties ont été informées du fait que le Code Bruxellois du Logement 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.

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 d'Inspection, CCN, rue du Progrès, 80 à 1030 Bruxelles.

La partie venderesse déclare que :

- le bien vendu ne fait pas l'objet d'une location meublée et n'est donc pas visé par les dispositions dudit Code,
- le bien vendu ne fait pas l'objet d'une demande de certificat de conformité,
- le bien vendu ne fait pas l'objet d'un droit de gestion publique tel que défini aux articles 18 et suivants dudit Code.

### **CHANTIERS MOBILES**

Les parties reconnaissent avoir été informées par le Notaire instrumentant de la portée de l'Arrêté Royal du vingt-cinq janvier deux mille un, obligeant tout propriétaire qui effectue ou fait effectuer plusieurs travaux à la fois à ses biens à faire appel à un coordinateur

de sécurité et imposant à tout vendeur la remise d'un dossier d'intervention ultérieure pour les travaux qu'il a effectués ou fait effectuer après le premier mai deux mil un. La partie venderesse déclare ne pas avoir effectué ou fait effectuer des travaux visés par cet arrêté royal depuis le premier mai deux mil un.

**PRIX.**

Et après lecture donnée par le Notaire instrumentant du premier alinéa de l'article 203 du Code des droits d'Enregistrement, les parties ont déclaré que la présente vente est consentie et

**ATTESTATION RELATIVE AU PAIEMENT DES PRIX ET**

**FRAIS**

Le Notaire instrumentant atteste que le prix de vente et les frais ont été payés au moyen d'un <sup>16 11<sup>2</sup></sup> chèque numéro *entièrement en espèces*

*présentes* tiré sur le compte numéro de la banque *FORTIS* *xi*  
**FRAIS.** *Uniquement bancaire.*

Tous les frais, droits et honoraires à résulter des présentes, seront payés et supportés par la partie acquéreur.

**DISPENSE D'INSCRIPTION D'OFFICE.**

Monsieur le Conservateur des Hypothèques est expressément dispensé de prendre inscription d'office de quelque chef que ce soit, lors de la transcription des présentes.

**ELECTION DE DOMICILE.**

Pour l'exécution des présentes, il est fait élection de domicile

*De sept d'obin  
 approver  
 par le propriétaire  
 de la totalité  
 de la propriété  
 autre immeuble  
 tenu en tout ou  
 partie à l'Hali  
 engage à établir  
 des clauses pua-  
 ble à l'enchant  
 de l'immeuble acqui  
 sition lors de la  
 de l'enregistre-  
 ment de cet acte  
 engage à sta-  
 ble de résidence  
 principale dans la  
 région de Bruxelles-  
 capitale pendant six  
 mois à compter de la  
 date de la date  
 de l'acquisition de  
 l'immeuble principal  
 auquel la rétrocession a  
 été obtenue*

par la partie venderesse en son siège social susindiqué et par la partie acquéreur en son domicile susindiqué (*Parcellois 921012 2x d'elles*)

**ETAT CIVIL**

Nous, Notaire soussigné, certifions l'orthographe du nom et l'exactitude des prénoms, lieu et date de naissance de la partie acquéreur, tels qu'ils sont indiqués ci-dessus au vu des documents légaux.

**DECLARATION POUR L'ENREGISTREMENT**

1) La partie acquéreur ~~ne~~ demande ~~pas~~ l'application de l'article 46bis du Code des Droits d'Enregistrement (Région de Bruxelles-Capitale). *La partie acquéreur a déclaré qu'elle*

2) Le Notaire soussigné a rappelé à la partie venderesse, qui le reconnaît, les dispositions de la loi du vingt-deux décembre mil neuf cent quatre-vingt-neuf en matière de restitution des droits d'enregistrement en cas de revente d'immeubles endéans les délais prescrits.

3) La partie venderesse déclare avoir été informée par les notaires soussignés des dispositions légales en matière de taxation de la plus value réalisée lors de la revente d'un immeuble dans un délai de cinq ans suivant son acquisition.

**DECLARATIONS DIVERSES**


1) Les comparants déclarent qu'ils ne sont pas pourvus d'un administrateur provisoire ou d'un conseil judiciaire ou d'un administrateur provisoire désigné par le Tribunal, ni qu'ils ont été déclarés en faillite non clôturée à ce jour, et d'une manière générale disposer de la pleine capacité juridique.

2) La partie acquéreur reconnaît avoir été informée par les Notaires soussignés des conditions d'obtention des primes à l'acquisition, à la construction ou à la rénovation d'un logement.

**DECLARATION EN MATIERE DE LA TAXE SUR LA VALEUR**

**AJOUTEE.**

*Les Nals  
 de la  
 prouvo*



Après avoir donné lecture des articles 62 § 2 et 73 du Code de la Taxe sur la Valeur Ajoutée, le Notaire instrumentant a demandé à la partie venderesse si elle est assujettie pour l'application dudit Code.

Le vendeur n'est pas assujetti à la T.V.A.

**DONT ACTE.**

Fait et passé à Bruxelles.

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

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, ès dites qualités, ont signé avec Nous, Notaire.

La minute du présent acte restera au Notaire Jean-Luc Indekeu, qui l'inscrira dans son répertoire.

*Monsieur Nals  
et Rendoi  
approuvé  
[Signature]*

Enregistré ..... révisé .....  
au bureau de l'Enregistrement de Bruxelles  
le 11-10-2008 .....  
vol .....  
Reçu .....  
Le Receveur  
[Signature]