

SOCIETE CIVILE SOUS FORME DE
SOCIETE PRIVEE A
RESPONSABILITE LIMITEE
« Notaire Linker »
RPM Charleroi 0479.660.446

Rép.

Dossier 2009/6685

Droit d'écriture de cinquante (€ 50,00) payé sur déclaration par la SCSPL
NOTAIRE LINKER

L'AN DEUX MILLE NEUF

Le huit décembre,

Par devant Maître **Patrick LINKER**, Notaire de résidence à Jumet fusionné
avec Charleroi, à l'intervention de Maître **Jean-Didier GYSELINCK**, Notaire
associé de résidence à Bruxelles,

ONT COMPARU:

La société privée à responsabilité limitée « **VLEURGAT 305-307** », dont le siège social est établi à 1070 Bruxelles, square de l'Aviation numéro 7a. Inscrite au registre des personnes morales sous le numéro d'entreprise 0431.377.707. Constituée sous la dénomination « **HBSA** » suivant acte reçu par le notaire Jules MATTHYS, ayant résidé à Bruxelles, substituant son confrère le notaire Marc BERNAERTS, ayant résidé à Bruxelles, le quatre juin mil neuf cent quatre-vingt-sept, publié à l'annexe au Moniteur belge sous le numéro 870702-65. Dont les statuts ont été modifiés à plusieurs reprises et pour la dernière fois suivant procès-verbal dressé par le notaire Jean VAN den WOUWER, de résidence à Bruxelles, le dix-huit octobre deux mille sept, publié à l'annexe au Moniteur belge du onze décembre suivant sous le numéro 07177736. Ici représentée, conformément à l'article 11 de ses statuts, par sa gérante, étant Madame ITURRALDE CASTELO Luz Elena (Numéro national : 561116-492-87), née à Quito (Equateur) le seize novembre mil neuf cent cinquante-six, de nationalité hollandaise, domiciliée à Uccle (1180 Bruxelles), avenue Hamoir numéro 19. Nommée à cette fonction par décision de l'assemblée générale du dix-sept octobre deux mille, publiée à l'annexe au Moniteur belge sous le numéro 20001111-41.

Ci-après dénommée invariablement « **LE VENDEUR** ».

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

Monsieur **BENYS** Bruno Jean (Numéro de registre bis : 590825-569-73), né à Ivry-sur-Seine (France) le vingt-cinq août mil neuf cent cinquante-neuf, et son épouse Madame **DENIGOT** Marie-Christine (Numéro de registre bis : 630502-548-71), née à Creteil (France) le deux mai mil neuf cent soixante-trois, domiciliés à Ixelles (1050 Bruxelles), chaussée de Vleurgat numéro 305. Epoux mariés à Lesigny (France) le vingt-sept décembre mil neuf cent quatre-vingt-quatre sans avoir fait précéder leur union de conventions matrimoniales, non modifié à ce jour ainsi déclaré.

Comparants dont l'identité a été vérifiée au vu de leurs cartes d'identité.

Ci-après dénommés invariablement « **LES ACQUEREURS** ».

Ici présents et acceptant le bien ci-après décrit :

Description du bien

Commune d'Ixelles – Septième division

Une maison de commerce avec cour et dépendances sise chaussée de Vleurgat numéros 305-307, y développant selon titre une largeur de façade de dix mètres sept centimètres, contenant en superficie d'après titre un are deux centiares soixante-six dixmilliares, cadastrée selon titre et extrait cadastral récent section B numéro 275 H pour une contenance de un are.

Revenu cadastral non indexé: mille cinq cent nonante-huit euros (€ 1.598,00).

Origine de propriété

Le vendeur est propriétaire du bien ci-avant décrit pour l'avoir acquis de Monsieur Bruno Jean **BENYS** et son épouse Madame Marie-Christine **DENIGOT**, prénommés, alors à Paris (France), aux termes d'un acte reçu par le notaire Didier **GYSELINCK**, prénommé, et le notaire Pierre **DE DONCKER**, de résidence à Bruxelles, le dix-huit août deux mille trois, transcrit au cinquième bureau des hypothèques de Bruxelles le premier septembre suivant sous la référence 51-T-01/09/2003-09154.

Monsieur Bruno Jean **BENYS** et son épouse Madame Marie-Christine **DENIGOT**, prénommés, étaient propriétaires dudit bien pour l'avoir acquis de Madame Jeannine Suzanne **REMI**, à Schaerbeek, et de Madame Denise Joséphine **REMI**, à Wavre, aux termes d'un acte reçu par le notaire Damien **COLLON-WINDELINCKX**, à Etterbeek, et le notaire Geneviève **CLUYDTS**, ayant résidé à Schaerbeek, le deux août mil neuf cent nonante-neuf, transcrit au cinquième bureau des hypothèques de Bruxelles le vingt août suivant, volume

10.415 numéro 8.

Mesdames Jeannine et Denise REMI, prénommées, en étaient propriétaires depuis plus de trente (30) ans.

De laquelle qualification de propriété les acquéreurs déclarent se contenter et n'exiger d'autre titre qu'une expédition des présentes.

CONDITIONS GENERALES

La présente vente est consentie et acceptée aux clauses et conditions suivantes :

1. Propriété - jouissance – impôts

Le vendeur déclare que le bien vendu est libre de bail et d'occupation.

Les acquéreurs auront 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 eux d'en payer et supporter dès lors toutes charges, taxes, contributions et impositions généralement quelconques.

Les acquéreurs paient présentement à titre de prorata de précompte immobilier pour l'année deux mille neuf, une somme forfaitaire de septante euros cinq cents (€ 70,05), en un chèque. Dont quittance sous réserve d'encaissement, faisant double emploi avec toutes autres délivrées pour le même objet.

2. Etat du bien - servitudes

Le bien est vendu dans l'état où il se trouvait le jour de la signature du compromis de vente, soit le vingt-sept septembre deux mille neuf, sans recours contre le vendeur, soit pour vices de construction apparents ou non-apparents, vétusté ou autre cause, soit pour vices cachés du sol ou du sous-sol. Le vendeur déclare qu'à sa connaissance, le bien n'est grevé d'aucun vice caché.

Le vendeur se dégage de toute garantie découlant des articles 1641 et 1643 du Code civil.

Le bien est vendu aux acquéreurs avec toutes ses servitudes actives et passives, apparentes et occultes, continues et discontinues, dont il pourrait être avantagé ou grevé, sauf aux acquéreurs à faire valoir les unes et à se défendre des autres, le tout à leurs frais, risques et périls, sans intervention du vendeur ni recours contre lui.

3. Contenance - indication cadastrales

Le bien est vendu sans garantie de la contenance susindiquée dont le plus ou le moins avec la contenance réelle fera profit ou perte pour les acquéreurs, sans bonification ni indemnité, la différence excédât-elle même un/vingtième.

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

4. Assurances

Le vendeur s'engage à maintenir le contrat existant au moins huit (8) jours à compter du présent acte. Passé ce délai, les acquéreurs feront leur affaire personnelle de l'assurance du bien vendu.

5. Compteurs – canalisations

Les acquéreurs devront continuer à la décharge du vendeur toutes concessions d'eau, de gaz et d'électricité pouvant exister et en payer les redevances à partir des plus prochaines échéances.

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 présente vente.

D'une manière générale et par le fait même de la vente objet des présentes, les acquéreurs seront subrogés dans tous les droits et actions que le vendeur pourrait avoir vis-à-vis des tiers pour quelque cause que ce soit.

SECURITE DES CHANTIERS – DOSSIER D'INTERVENTION

Les parties reconnaissent avoir été informées par les notaires prénommés 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 au fait effectuer après le premier mai deux mille un. Le vendeur déclare ne pas avoir effectué ou fait effectuer des travaux visés par cet Arrêté Royal depuis le premier mai deux mille un.

INSTALLATION ELECTRIQUE

Les parties déclarent avoir été parfaitement informées lors de la signature du compromis de vente par le notaire rédacteur des présentes de l'Arrêté Royal du premier juin deux mille six modifiant l'article 276 du Règlement général sur les installations électriques.

Les acquéreurs et le vendeur déclarent avoir convenu de ne pas faire exécuter de contrôle dans le sens de l'article 276bis du Règlement général sur les installations électriques du dix mars mil neuf cent quatre-vingt-un, dès lors que les acquéreurs prévoient de rénover entièrement l'installation électrique. Les acquéreurs reconnaissent être au fait qu'ils doivent en informer par écrit la

Direction générale de l'Energie, Division Infrastructure. Ils déclarent savoir également que la nouvelle installation électrique ne pourra être mise en service qu'après un rapport de contrôle positif établi par un organisme agréé.

CONDITIONS URBANISTIQUES

1. Aménagement du Territoire

Renseignements urbanistiques

Conformément à l'article 275 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire, le notaire Patrick LINKER, soussigné, a demandé à la Commune d'Ixelles, par lettre recommandée en date du vingt-trois octobre deux mille neuf, de lui délivrer les renseignements urbanistiques sur les dispositions réglementaires, régionales ou communales, qui s'appliquent au bien vendu.

Les renseignements communiqués par la Commune d'Ixelles en date du vingt-six novembre deux mille neuf sont les suivants, ci-après littéralement reproduits :

« 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 trois mai deux mille un, Moniteur belge du quatorze juin deux mille un, en vigueur au vingt-neuf juin deux mille un) : zone d'habitation, liseré de noyau commercial et le long d'un espace structurant.

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 (A.G.R.B.C. du trois mai deux mille un) ;*
- *du Règlement Régional d'Urbanisme (A.G.R.B.C. du vingt-et-un novembre deux mille six) ;*
- *du Règlement général sur les bâtisses de la Commune d'Ixelles.*

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 :

Le bien n'a fait l'objet d'aucun certificat ou permis d'urbanisme délivré dans les trois (3) 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 premier janvier mil neuf cent trente-deux sont à titre transitoire considérés comme inscrits d'office dans l'inventaire du patrimoine immobilier de la Région jusqu'à la publication de cet inventaire (article 333 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire).

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 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 bien n'est pas soumis au droit de préemption relatif à l'Ordonnance du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du dix-huit juillet deux mille deux (Moniteur belge du dix-sept août deux mille deux).

Le bien n'est pas 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 douze septembre deux mille deux (Moniteur belge du quinze octobre deux mille deux). »

Les parties déclarent avoir reçu une explication de ces renseignements et déclarent avoir reçu copie de la réponse de la Commune.

Déclarations et mentions obligatoires

1. Nous, Notaire, mentionnons, en application de l'article 99 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire, que conformément au plan régional d'affectation du sol, le bien est situé en zone d'habitation, liseré de noyau commercial et le long d'un espace structurant, tel que cela ressort également du courrier de la Commune.

2. Le vendeur déclare que le bien ne fait pas 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 dès lors aucun engagement quant à la possibilité d'effectuer sur le bien des actes et travaux visés à l'article 98 paragraphe premier du Code bruxellois de l'aménagement du territoire.

3. Nous, Notaire, mentionnons qu'aucun des actes et travaux visés à l'article 98 paragraphe premier du Code bruxellois de l'aménagement du territoire ne peuvent être effectués sur le bien, tant que le permis d'urbanisme y relatif n'a pas été obtenu.

2. Droit de préemption

Le bien vendu n'est pas sis dans un périmètre soumis au droit de

préemption tel que visé dans le Code bruxellois de l'aménagement du territoire.

3. Ordonnance relative à la gestion des sols pollués du treize mai deux mille quatre

Les parties déclarent avoir été informées des dispositions de l'ordonnance du treize mai deux mille quatre relative à la gestion des sols pollués et plus particulièrement des obligations en matière d'environnement concernant un terrain identifié comme pollué ou pour lequel existent de fortes présomptions de pollution, plus particulièrement l'obligation pour le cédant de soumettre le terrain sur lequel s'est exercée ou s'exerce une activité à risque à une reconnaissance de l'état du sol, le cas échéant, à une étude de risques avec, pour conséquence éventuelle, la prise de mesures conservatoires de contrôle, de garantie et de traitement ou de mesures d'assainissement.

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance, aucune activité à risque reprise dans la liste des activités à risque, fixées dans l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du neuf décembre deux mille quatre fixant la liste des activités à risque, ne s'est exercée ou ne s'exerce sur le bien.

CONDITIONS SPECIALES

L'acte dont question ci-avant reçu par le notaire Didier GYSELINCK, prénommé, et le notaire Pierre DE DONCKER, de résidence à Bruxelles, le dix-huit août deux mille trois, contient les conditions spéciales ci-après littéralement reproduites :

« (...) A cet égard, les vendeurs déclarent qu'ils n'ont personnellement conféré aucune servitude sur le bien vendu, qu'ils déclinent toute responsabilité quant aux servitudes qui auraient été pu avoir été concédées par des propriétaires antérieurs et qu'à leur connaissance, il n'en existe pas d'autres que celles résultant des stipulations suivantes insérées dans leur titre de propriété (reprenant les stipulations figurant dans le procès-verbal de vente publique du dix-huit mai mil neuf cent trente-deux dressé par le notaire MARCHANT, ayant résidé à Uccle) et littéralement reproduites comme suit :

Servitudes

Les eaux résiduaires et pluviales de l'immeuble à vendre prédécrit s'évacuent actuellement par un égout prenant passage sur la propriété contiguë appartenant à la société anonyme l'Urbaine et débouchant dans l'égout public.

Les vendeurs ne certifient et ne garantissent pas que cet avantage constitue une servitude active au profit du bien à vendre. L'acquéreur ne pourra, en aucune manière, se retourner contre les vendeurs si, éventuellement, la société propriétaire de l'immeuble contigu réclame la suppression de cette

servitude.

En outre, un jour de souffrance de quarante-cinq centimètres sur cinquante centimètres existe dans le mur de fond séparatif de la propriété contiguë de la société anonyme l'Urbaine et ce, à l'avantage de cette dernière Société.

Les vendeurs ne certifient et ne garantissent pas que cet avantage constitue une servitude au profit de la Société l'Urbaine ; l'acquéreur aura éventuellement à s'entendre avec la société l'Urbaine pour la suppression de ce jour de souffrance.

Les acquéreurs seront subrogés aux droits et obligations en découlant pour autant qu'elles soient encore d'application et ce sans intervention des vendeurs ni recours contre eux. »

Les acquéreurs seront subrogés dans tous les droits et obligations du vendeur relativement auxdites conditions spéciales, sans intervention de sa part ni recours contre lui, pour autant que lesdites stipulations soient encore d'application.

PRIX – QUITTANCE

Lecture leur ayant été donnée de l'article 203 du Code des droits d'enregistrement, les parties ont déclaré que la présente vente est consentie et acceptée pour et moyennant le prix de **cinq cent mille euros (€ 500.000,00)** dont le vendeur reconnaît avoir reçu antérieurement **dix mille euros (€ 10.000,00)** en un chèque tiré du compte numéro 671-0102023-50, et présentement le solde soit **quatre cent nonante mille euros (€ 490.000,00)** sous forme de chèque tiré sur la banque

chèque numéro

compte numéro

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 à résulter du présent acte sont à charge des acquéreurs.

DISPENSE D'INSCRIPTION

Monsieur le Conservateur des Hypothèques compétent est expressément 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 ou sièges sociaux respectifs ci-dessus indiqués.

CERTIFICAT D'ETAT CIVIL

Les notaires prénommés attestent et certifient au vu des pièces officielles d'état civil requises par la loi, l'exactitude des nom, prénoms, lieu et date de naissance des comparants personnes physiques, ces derniers ayant expressément autorisé le notaire instrumentant à mentionner leur numéro national. Ils déclarent avoir vérifié la dénomination, la forme juridique, la date de l'acte constitutif et le siège social ou statutaire ainsi que l'assujettissement à la Taxe sur la Valeur Ajoutée du comparant personne morale. Ils confirment en outre que l'identité des personnes physiques comparaissant aux présentes leur a été prouvée au moyen des cartes d'identité ou des documents probants d'état civil.

DECLARATIONS PRO FISCO

1.- Abattement – En vue de bénéficier de l'abattement prévu à l'article 46bis du Code des droits d'enregistrement – Région de Bruxelles-Capitale tel que modifié par l'Ordonnance du dix février deux mille six, les acquéreurs:

- a) déclarent avoir signé avec le vendeur en date du vingt-sept septembre deux mille neuf un compromis de vente relatif au bien objet des présentes et qu'à cette date, ils n'étaient pas propriétaires pour la totalité en pleine propriété d'un autre immeuble destiné en tout ou en partie à l'habitation;
- b) s'engagent à établir leur résidence principale à l'endroit de l'immeuble acquis endéans les deux (2) ans de la date de l'enregistrement de cet acte;
- c) s'engagent à maintenir leur résidence principale dans la Région de Bruxelles-Capitale pendant une durée ininterrompue d'au moins cinq (5) ans à compter de la date de l'établissement de sa résidence principale dans l'immeuble pour lequel la réduction a été obtenue.

2.- Les parties reconnaissent que le notaire instrumentant leur a donné lecture des prescriptions édictées par les articles 62 paragraphe 2 et 73 du Code de la taxe sur la valeur ajoutée. Sur notre interrogation, le vendeur nous a déclaré être assujetti à ladite taxe sous le numéro 431.377.707.

3.- 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 partielle des droits premièrement perçus. Le vendeur déclare ne pas remplir les conditions qui lui permettraient de bénéficier de la restitution des droits d'enregistrement visée à l'article 212 du Code des droits d'enregistrement.

4.- Le notaire instrumentant a également donné lecture de l'article 184bis du Code des droits d'enregistrement et les acquéreurs déclarent 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

Les acquéreurs reconnaissent avoir reçu du notaire soussigné toutes informations quant à l'octroi à leur profit de primes et subsides accordés pour la construction, la rénovation, le ravalement et les travaux de confort en Région de Bruxelles-Capitale.

DECLARATIONS DIVERSES

1- **Droit d'écriture** - Le droit d'écriture s'élève à cinquante euros (€ 50,00).

2- **Article 9 de la Loi Ventôse** - Les comparants affirment que le notaire instrumentant les a éclairés de manière adéquate au sujet des droits, obligations et charges découlant du présent acte, et qu'il leur a donné un conseil de manière impartiale. Elles déclarent trouver équilibré le présent acte ainsi que tous les droits et obligations qui s'y rapportent et déclarent les accepter expressément.

DONT ACTE.

Fait et passé à Charleroi (ex Jumet).

Les parties nous déclarent qu'elles ont pris connaissance du projet du présent acte dans un délai qui leur a été suffisant pour en prendre parfaite connaissance.

Et après lecture commentée, intégrale en ce qui concerne les parties de l'acte visées à cet égard par la loi, et partielle pour les autres dispositions, les parties ont signé avec nous, Notaires, la minute restant au notaire Patrick LINKER.