

Vente
Dossier: LM/p34272

Répertoire n°: 60.926

L'AN DEUX MIL DIX

Le trente novembre

A Anderlecht, en l'Etude

Devant Nous, Maître Michel CORNELIS, Notaire de résidence
à Anderlecht,

ONT COMPARU :

D'UNE PART :

Mademoiselle FAHM Laleh, célibataire, numéro national
62.06.12-48217, née à Téhéran (Iran) le douze juin mil neuf cent
soixante-deux, domiciliée à ~~Etterbeek (1040 Bruxelles)~~, rue de
Toulouse, 29, bte 6. *Bruxelles 76 rue de Flodrie*

Déclarant ne pas avoir fait de déclaration de cohabitation légale.

Comparante dont l'identité a été établie au vu de sa carte
d'identité.

Ci-après dénommé "le vendeur".

ET :

D'AUTRE PART :

Mademoiselle DELBECQ Céline, née à Tournai, le 06 mars
1986, célibataire, NN 860306-224-65, domiciliée à 1070 Anderlecht,
Rue Bara 7

déclarant de ne pas avoir fait de déclaration de cohabitation
légale.

Comparante dont l'identité a été établie au vu de sa carte
d'identité.

Ci-après dénommé : "l'acquéreur".

Lesquels comparants ont requis les notaires soussignés d'acter
en la forme authentique la convention suivante directement
intervenue entre eux, savoir:

Le vendeur déclare par les présentes, avoir vendu sous les
garanties ordinaires de droit et pour franc, quitte et libre de
toutes dettes et charges privilégiées ou hypothécaires
généralement quelconques, à et au profit de l'acquéreur, le
bien ci-après décrit

DESCRIPTION DU BIEN

COMMUNE D'IXELLES (première division)



*Premier
pour*

[Signature]

[Signature]

[Signature]

2 Dans l'immeuble situé rue du Conseil, numéro 51, sur et avec terrain cadastré selon titre et extrait récent de la matrice cadastrale, section A numéro 960/S/5 pour une contenance d'après titre et cadastre de un are douze centiares (1a 12 ca) :

L'APPARTEMENT duplex numéro 3, côté arrière, qui comprend :

Au niveau du premier étage :

a) En propriété privative et exclusive :

Un séjour avec cuisine américaine, une chambre avec escalier menant au deuxième étage ;

Au niveau du deuxième étage :

Une chambre à coucher, une salle de bain avec water-closet, un escalier menant au premier étage

b) En copropriété et indivision forcée :

les deux cent quatorze/millièmes (214/1.000 ièmes) indivis dans les parties communes en ce compris le terrain.

Le revenu cadastral non-indexé n'est pas encore déterminer.

Tel que ces parties privatives et communes se trouvent décrites à l'acte de base dressé par le notaire Michel CORNELIS, à Anderlecht, le 10 avril 2010, transcrit au cinquième bureau des hypothèques de Bruxelles, le 23 avril suivant, sous la formalité 51-T-23/04/2010-04358.

ORIGINE DE PROPRIETE

Les vendeurs sont propriétaires du bien prédécrit pour l'avoir acquis aux termes d'un acte reçu par le notaire Mathieu Derynck à Bruxelles à l'intervention de Pierre Moulin à Destelbergen, en date du 29 janvier 2004, transcrit au 5^e bureau des hypothèques de Bruxelles sous la formalité 51-T-17/02/2004-01788, de : 1/ Madame Marchand Denise Esther Louis, veuve de Roegiers Lucien Gaston Marguerite à Sint Denijs Westrem 2/ Madame Roegiers Anne Gabrielle Michèle, épouse de Caron Philippe Maurice Jean André Marie à Destelbergen 3/ Madame Roegiers Françoise Hélène Robert épouse de Serck Alain Marie Maurice Robert à Zevergem 4/ Monsieur Roegiers Denis Jacques Christine et son épouse Madame Derom Christine Charlotte Angèle Christophe à Merendree et 5/ Madame Roegiers Caroline Francine Maurice à Nomain (France).

Pour l'origine trentenaire les parties se réfèrent à l'acte de base.

L'acquéreur devra se contenter de la qualification de propriété qui précède à l'appui de laquelle il ne pourra exiger d'autre titre qu'une expédition des présentes.

PROPRIETE - OCCUPATION - IMPOTS.

L'acquéreur aura la pleine propriété du bien prédécrit à compter de ce jour.

Il en aura la jouissance par la prise en possession réelle à partir de ce jour.

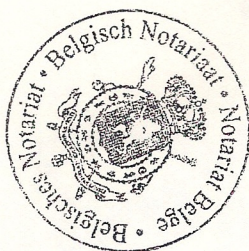
Les acquéreurs en paieront et supporteront tous les impôts et toutes les taxes et contributions à partir de l'entrée en jouissance.

A ce propos, le vendeur reconnaît avoir reçu de l'acquéreur sa quote-part, dans le précompte immobilier de deux mille dix, dont quittance.

CHARGES ET CONDITIONS.

La présente vente est faite et acceptée aux charges, clauses et conditions suivantes :

1. le bien se vend dans l'état où il se trouvait le jour du compromis de vente, sans recours contre le vendeur pour quelque cause que ce soit, notamment pour erreur dans la description du bien, du chef de vices de construction, vices cachés, vétusté, mauvais état ou entretien des bâtiment, et avec ses servitudes actives et passives, apparentes et occultes, continues et discontinues dont il pourrait être avantagé ou grevé, libre à l'acquéreur à faire valoir les unes à son profit et à se défendre des autres, mais le tout à ses frais, risques et périls et sans l'intervention du vendeur ni recours contre lui, pour quelque cause que ce soit ;
2. la contenance susindiquée n'est pas garantie en conséquence toute différence entre la contenance réelle et celle ci-dessus renseignée fera profit ou perte pour l'acquéreur, cette différence excédât-elle même un vingtième ;
3. l'acquéreur devra continuer pour le temps restant à courir, tous contrats pouvant exister au sujet de l'eau, du gaz, de l'électricité et des compteurs ainsi que toutes polices d'assurance contre l'incendie et se conformer aux dispositions



Deuren
penult

[Signature]

[Signature]

[Signature]

du règlement de co-propriété et en payer les primes et redevances à partir de ce jour ;

4. les compteurs, canalisations et tous objets que des administrations ou des tiers justifieraient leur appartenir et qui seraient placés dans le bien présentement vendu, ne font pas partie de la présente vente.

5. Copropriété

Le vendeur déclare que, s'agissant d'une copropriété à organiser, il n'existe pas encore de comptes de copropriété ni de syndic et qu'à ce jour, aucune décision n'a été prise quant à la réalisation d'éventuels travaux, sous réserve de la réunion du mois de mai 2010 intervenue entre le vendeur et les copropriétaires actuels (au nombre de deux) qui a pris la décision d'ouvrir un compte à la banque Dexia pour les charges de la copropriété; Une copie du PV de cette réunion a été remis à l'acquéreur avant la signature de l'acte de vente.

L'acquéreur supportera les charges ordinaires à compter de ce jour, au prorata de la période en cours.

L'acquéreur supportera :

1. toutes les dépenses, frais liés à l'acquisition des parties communes et dettes certaines décidées par l'assemblée générale ou dues avant la date de signature de l'acte authentique et dont le paiement ne devient exigible que postérieurement à cette date.

2. toutes les charges ordinaires à partir de la date de son entrée en jouissance.

Un paiement est réputé exigible à compter du jour ouvrable qui suit la date d'envoi de la demande de paiement par le syndic.

B. Le vendeur supportera :

1. toutes les dépenses, frais liés à l'acquisition des parties communes et dettes certaines dues par l'association des copropriétaires à la suite de litiges à condition qu'ils soient décidés par l'assemblée générale ou nés avant la date de signature de l'acte authentique et que le paiement soit devenu exigible avant la date de la signature de l'acte authentique.

2. Les appels de fonds destinés au fonds de réserve décidés par l'assemblée générale et exigibles avant la date de la signature de l'acte authentique.

C. Les créances nées après ce jour, 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.

6. Acte de copropriété.

L'acquéreur reconnaît avoir pris connaissance de l'acte de base susdit, accepte toutes les clauses et conditions et servitudes éventuelles pouvant résulter dudit acte comme régissant l'immeuble dont fait partie le bien acquis et sera subrogé ainsi que tous ses héritiers et successeurs ou ayants-cause à tous titres dans tous les droits et obligations résultant dudit acte de base, une copie de celui-ci a été remise, ce qu'il reconnaît.

Lors de toute mutation en propriété ou en jouissance ayant pour objet le bien prédécrit, tous actes translatifs ou déclaratifs ainsi que les baux devront contenir la mention expresse que le nouvel intéressé a une parfaite connaissance de l'acte de base et qu'il est subrogé dans tous les droits et obligations résultant ou qui résulteront des modifications régulièrement décidées par les assemblées générales des copropriétaires.

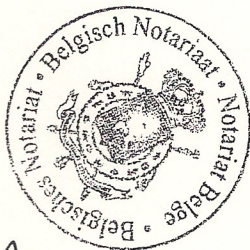
7. Urbanisme

7.1/ CODE BRUXELLOIS DE L'AMENAGEMENT ET DU TERRITOIRE (COBAT)

En application de l'article 275 du COBAT, le notaire instrumentant a demandé le 03 décembre 2009 à la commune d'Ixelles, de délivrer les renseignements urbanistiques, qui s'appliquent au bien vendu.

Dans sa réponse en date du 28 décembre 2009, la commune d'Ixelles a déclaré que l'affectation prévue par les plans régionaux et communaux est :

"En réponse à votre demande de renseignements urbanistiques en date du 03 décembre 2009 concernant le bien sis rue du Conseil 51 (appartement), nous avons l'honneur de vous délivrer le présent document, dressé sous réserve des résultats de l'instruction approfondie à laquelle il serait procédé au cas où une demande de certificat d'urbanisme, de permis d'urbanisme ou de permis de lotir était introduite au sujet du bien considéré.



Pour le territoire où se situe le bien :

+ en ce qui concerne la destination :

- est situé en zone d'habitation au plan régional d'affectation du sol du 03 mai 2001, moniteur Belge du 14 juin 2001, en vigueur au 29 juin 2001.

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

- Respect du règlement Régionale d'Urbanisme du 21 novembre 2006 ainsi que du règlement communale sur les bâtisses et du règlement régional d'urbanisme.

+ 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.

+ en ce qui concerne l'existence d'un périmètre de préemption :

- A ce jour, l'administration communale n'a connaissance d'aucun périmètre de préemption dans lequel le bien considéré serait repris.

+ autres renseignements :

- le bien est situé dans l'Espace de Développement Renforcé du Logement et de la Rénovation.

- pas de mesures de classement.

Les parties déclarent avoir reçu copie de la réponse de la Commune d'Ixelles.

Le vendeur aux présentes déclare que le bien objet des présentes 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 objet de l'acte tant que le permis d'urbanisme n'a pas été obtenu.

7.2/ CODE BRUXELLOIS DU LOGEMENT.

Les parties déclarent avoir été informées de ce que le Code Bruxellois du Logement adopté par Ordonnance du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale le dix-sept

juillet deux mil trois est entré en vigueur le premier juillet deux mille quatre.

Ledit code impose la mise en conformité de tous les logements donnés en location avec les normes de sécurité, de salubrité et d'équipement des logements telles que décrites en ladite ordonnance.

Particulièrement, le bailleur qui projette de mettre en location un petit logement (vingt-huit mètres carrés ou moins) ou un logement meublé doit impérativement disposer, au préalable, d'un permis de location appelé "attestation de conformité" délivré par le Service Régional d'Inspection, CCN, rue du Progrès 80 à 1030 Bruxelles.

Le bailleur non concerné par ces cas de figure demeure toutefois tenu des normes de qualité et de salubrité des lieux loués sous peine d'une amende éventuelle.

Le vendeur déclare que le bien vendu ne fait pas l'objet à ce jour d'un droit de gestion publique.

7.3/ Sols Pollués.

En application de l'ordonnance de la Région de Bruxelles-Capitale du treize mai deux mille quatre relative à la gestion des sols pollués, le vendeur déclare qu'à sa connaissance:

-le terrain sur lequel a été érigé le bien prédécrit n'est pas pollué et qu'il n'existe pas de fortes présomptions que ledit terrain soit pollué, et

-qu'il n'est exercé dans le bien prédécrit et/ou le terrain sur lequel il a été érigé, aucune activité à risques de nature à causer une pollution du sol.

L'acquéreur déclare avoir été informé de la possibilité de recourir aux services d'un expert afin d'analyser la qualité du terrain, objet des présentes.

Aux termes d'un courrier adressé par le Notaire instrumentant du 02 novembre 2010, il a été demandé à l'Institut bruxellois pour la Gestion de l'Environnement (IBGE) si le bien présentement vendu est inséré dans l'inventaire des sols pollués.

Par réponse écrite du 03 novembre 2010, ledit Institut a répondu littéralement ce qui suit:

" J'accuse bonne réception de votre courrier du 02 novembre 2010 dans lequel vous me demandez de vous