

Réf.: jdg

RÉP. N° 13.174

## VENTE.

L'AN DEUX MILLE TROIS  
LE CINQ JUIN

Par devant nous Maître Didier GYSELINCK, Notaire résidant à Bruxelles, et Maître Yves DECHAMPS, Notaire résidant à Schaerbeek

## ONT COMPARU

Monsieur **FORCAT ICARDO** Miguel, de nationalité espagnole, né à Madrid (Espagne), le vingt-neuf avril mil neuf cent quarante-quatre, et son épouse, Madame **LUQUE HERNANDEZ** Carmen, de nationalité espagnole, née à La Orotava (Ténérife), le deux décembre mil neuf cent quarante-cinq, domiciliés ensemble à Ixelles, chaussée de Vleurgat, 242-244

Mariés sous le régime légal espagnol à défaut de contrat de mariage, régime non modifié, ainsi que déclaré.

Comparants dont l'identité a été établie au vu du registre national des personnes physiques où ils portent respectivement les numéros 440429 421-49 et 451220 408-21

Ci-après invariablement dénommés "la partie venderesse"

Laquelle partie venderesse 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 :

- Monsieur **BORIS SANCHEZ** Luis, de nationalité espagnole, né à Madrid (Espagne), le vingt-cinq août mil neuf cent cinquante-cinq, résidant à Watermael-Boitsfort, avenue de Visé, 72, et domicilié à Bruxelles, rue de la Loi, 200, époux séparé de fait de Madame Maria IGLESLA GOMEZ.

Marié sans avoir fait précéder leur union d'un contrat de mariage, régime modifié par une déclaration devant Monsieur le Consul d'Espagne en Belgique en date du dix-huit mars deux mille trois, aux termes de laquelle les époux ont adopté, conformément à la Loi Espagnole, le régime de la séparation de biens.

- Madame **HERNANDEZ MARTIN** Gabriela, de nationalité espagnole, née à Madrid (Espagne), le dix mai mil neuf cent cinquante-neuf, domiciliée à Schaerbeek, avenue du Diamant, 41, divorcée et non remariée, ainsi que déclaré.

Comparants dont l'identité a été établie au vu du registre national des personnes physiques où ils portent respectivement les numéros 550825 613 42 et 590510 542-44

E 809428



ROLE

Ci-après invariablement dénommés "la partie acquéreur".

La partie acquéreur, ici présente et acceptant, chacun à concurrence d'une moitié indivise, le bien immeuble suivant :

**COMMUNE D'IXELLES- septième division**

*ds*  
Dans un immeuble à cinq étages situé chaussée de Vleurgat, 242-244, comprenant quatorze appartements, quatorze caves, onze garages, neuf emplacements de parking et toutes autres dépendances, construit sur un terrain qui, selon titre, a une façade de quarante-deux mètres, trente-huit centimètres environ, et cadastré selon titre section B, numéro 140/L/12 pour dix ares septante-quatre centiares et numéro 140/M/12 pour quatre-vingt-cinq centiares, et actuellement cadastré section B, numéro 140 V 13 pour onze ares cinquante-neuf centiares:

*=*  
L'appartement dénommé "GRAND 4" dans l'acte de base du vingt-cinq juillet mil neuf cent soixante et un et sis au quatrième étage, côté gauche en regardant la façade dos à la chaussée, et composé actuellement, conformément à l'acte de base du quinze novembre mil neuf cent nonante-cinq, de:

*=*  
1) l'appartement "grand 4a", comprenant:

*=*  
a) en propriété privative et exclusive

*=*  
- au niveau du quatrième étage: hall d'entrée, cuisine avec placards, porte de service et terrasse, chambre avec placards, salle de bains (baignoire, lavabo, w.c.); dégagement avec placard-buanderie, grand living avec feu ouvert.

*=*  
- au niveau des sous-sol: la cave numéro 4

*=*  
b) en copropriété et indivision forcée: trente/huit millièmes des parties communes, parmi lesquelles le terrain prédicté

*=*  
c) et la jouissance privative du box de garage numéro G10: Box de garage sis à l'arrière de l'immeuble 242, chaussée de Vleurgat, contenant en superficie d'après mesurage vingt-quatre centiares.

*=*  
Lequel n'a aucune quotité dans les parties communes.

*=*  
2) L'appartement "grand 4b", comprenant:

*=*  
a) en propriété privative et exclusive

*=*  
- au niveau du quatrième étage: hall d'entrée, cuisine avec porte de service et terrasse, chambre numéro 1 à l'arrière avec placards, chambre numéro 2 en façade avec placards, chambre numéro 3 en façade avec placards, chambre numéro 4 à l'arrière avec placards, grand living avec feu ouvert, salle de bains numéro 1 (baignoire, lavabo, bidet, w.c.), salle de bains numéro 2 (baignoire, lavabo, w.c.); salle de douche avec lavabo.

b) en copropriété et indivision forcée: septante-cinq millièmes des parties communes, parmi lesquelles le terrain précédent.

c) et la jouissance privative du box de garage numéro G11: Box de garage sis à l'arrière de l'immeuble 242, chaussée de Vleurgat, contenant en superficie d'après mesurage vingt-cinq centiares.

Lequel n'a aucune quotité dans les parties communes.

Tels que lesdits biens sont décrits et figurés dans l'acte de base avec règlement de copropriété et plans y annexés reçus par le Notaire Lucien Carly, à Ixelles, le vingt-cinq juillet mil neuf cent soixante et un, transcrit, et à l'acte de base modificatif reçu par le Notaire Xavier Carly à Ixelles, en date du quinze novembre mil neuf cent nonante-cinq, transcrit.

#### ORIGINE DE PROPRIÉTÉ

Les vendeurs sont propriétaires du bien ci-avant décrit pour l'avoir acquis de SEMET Bernard Gaston Victor à Uccle; SEMET Michel Pierre Louis à Mennecy (France); SEMET Yves Marie Henri à Ohain; SEMET Jean-Marc René Frédéric André, à Rhode-Saint-Genèse; SEMET Françoise Valentine Marie à Ixelles; SEMET Frédérique Michelle Elisabeth Marguerite Marie à Lasne; SEMET Anne Yvonne Andrée Marie à la Hulpe; SEMET Alain Marc Victor à Topanga (Etats-Unis); SEMET Béatrice Françoise Marie Georgette à Lasne; SEMET Bruno Jacques Frédéric Marie à Couture-Saint-Germain; SEMET Etienne Serge Anne, à Limal suivant acte reçu par les Notaires Xavier Carly, à Ixelles, et Dechamps, soussigné, en date du quatorze décembre mil neuf cent nonante-cinq, transcrit au cinquième Bureau des Hypothèques à Bruxelles, le trois janvier suivant, volume 9249, numéro 15.

#### TITRE

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

#### CONTENANCE

La contenance ci-avant indiquée du terrain n'est pas garantie, et toute différence entre cette contenance et celle que pourrait révéler tout mesurage ultérieur, excédât-elle un/vingtième en plus ou en moins fera profit ou perte pour la partie acquéreur, sans bonification ni indemnité.

#### OCCUPATION - ENTREE EN JOUISSANCE - IMPOTS - CHARGES COMMUNES.

Le bien présentement vendu est libre d'occupation

La partie acquéreur en aura la pleine propriété et la jouissance dès ce jour par la prise de possession réelle, date à

E809427



partir de laquelle elle devra payer et supporter tous impôts et taxes généralement quelconques mis ou à mettre sur le bien vendu de même que la quote-part y afférente dans les charges communes.

#### ETAT DU BIEN - GARANTIES - SERVITUDES

Le bien est vendu, délivré et abandonné dans l'état où il se trouvait le treize février deux mille trois, bien connu de la partie acquéreur, avec toutes ses servitudes actives et passives, apparentes et occultes, continues et discontinues dont il pourrait être avantagé ou grevé, sauf à la partie acquéreur à profiter des unes et à se défendre des autres, le tout à ses frais, risques et périls, sans intervention de la partie venderesse ni recours contre elle et sans que la présente clause puisse conférer à qui que ce soit plus de droits qu'il n'en aurait, soit en vertu de la loi soit en vertu de tous titres réguliers et non prescrits.

A cet égard la partie venderesse déclare qu'elle n'a personnellement conféré aucune servitude sur le bien vendu, qu'elle décline toute responsabilité quant aux servitudes qui auraient pu avoir été concédées par des propriétaires antérieurs et qu'à sa connaissance il n'en existe pas d'autres que celles insérées dans l'acte de base avec règlement de copropriété dont question ci-après.

La partie acquéreur n'aura aucun recours contre la partie venderesse à raison soit de l'état des bâtiments, soit pour vices de construction, apparents ou non apparents, vétusté ou autre cause, soit pour vices du sol ou du sous-sol, ou de tous autres généralement quelconques, en un mot elle prendra le bien à ses risques et périls et la partie venderesse échappera à toutes garanties, spécialement à celles basées sur les articles 1641 et 1643 du Code Civil.

La partie venderesse déclare qu'à sa connaissance il n'existe pas de vices cachés pouvant affecter le bien vendu.

La partie venderesse déclare qu'à sa connaissance le bien vendu ne fait l'objet ni d'une procédure d'expropriation, ni d'une mesure prise dans le cadre de la protection des monuments et des sites.

#### ORDONNANCE ORGANIQUE DE LA PLANIFICATION ET DE L'URBANISME EN RÉGION BRUXELLOISE

En application de l'article 174 de l'Ordonnance organique de la planification et de l'Urbanisme le Notaire instrumentant a demandé par envoi en date du quinze avril deux mille trois, recommandé à la poste le même jour de délivrer les renseignements urbanistiques qui s'appliquent au bien vendu.

La réponse de la commune en date du douze mai suivant stipule littéralement ce qui suit:

"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 du 14 juin 2001, en vigueur au 29 juin 2001)

- zone d'habitation
- 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. 03/05/2001)
- du Règlement Régional d'Urbanisme (A.G. du 03/06/1999);
- du règlement général sur les bâties 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 a fait l'objet d'un permis d'urbanisme 20/2001 délivré dans le 20 août 2001 pour la transformation et l'extension d'un arrière bâtiment à usage résidentiel

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 janvier 1932 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 (art. 42 de l'Ordonnance du 4 mars 1993 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 du 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 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 (A.G.R.B.C. du 17.08.2002)

E809426



3 ROLE

*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 2002 (paru au Moniteur le 15 octobre 2002)*

La partie venderesse aux présentes déclare pour le surplus 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 et qu'il n'est pris aucun engagement quant à la possibilité d'effectuer sur le bien aucun des travaux visés à l'article 84, paragraphe 1 de l'Ordonnance. 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.

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

1) L'immeuble dont dépend le bien présentement vendu est régi par l'acte de base, contenant le règlement de copropriété, dont question ci-avant.

Il existe en outre un règlement d'ordre intérieur et des décisions d'assemblées générales consignées dans un registre; ce règlement et ce registre doivent obligatoirement être déposés au siège de l'association des copropriétaires, qui a son siège dans l'immeuble, et peuvent être consultés sans frais par tout intéressé.

L'acte de base, le règlement de copropriété, le règlement d'ordre intérieur et les décisions de l'assemblée générale sont opposables à la partie acquéreur. Celle-ci sera en effet, par le seul fait de la vente, subrogée dans tous les droits et obligations de la partie venderesse résultant dudit acte de base et de ses annexes; elle en fera son affaire personnelle et s'oblige à s'y conformer et à l'exécuter dans tous ses termes, de manière à ce qu'aucun recours ne puisse être exercé contre la partie venderesse par qui que ce soit. Elle sera également subrogée dans tous les droits et obligations résultant des décisions prises par l'assemblée des copropriétaires.

Elle s'oblige solidairement et indivisiblement avec ses héritiers, successeurs et ayants droit qui devront en respecter tous les points.

Les termes dudit acte de base sont censés être ici textuellement reproduits et la partie acquéreur déclare avoir reçu une copie de cet acte de base avec règlement de copropriété antérieurement aux présentes.

Lors de toute mutation en propriété ou en jouissance ayant pour objet les biens prédicts, tous actes translatifs ou déclaratifs de propriété et de jouissance, en ce compris les

baux, devront contenir la mention expresse que le nouvel intéressé a une parfaite connaissance des stipulations de l'acte de base avec règlement de copropriété et qu'il est subrogé dans tous les droits et obligations qui en résultent.

2) Conformément à l'article 577-11 paragraphe 1 du Code civil, le notaire instrumentant a demandé au syndic, par pli recommandé daté du quinze avril deux mille trois, notamment l'état des dépenses, frais et dettes qui y sont mentionnés.

Le syndic a répondu à cette lettre le six mai suivant. Les parties reconnaissent en avoir reçu une copie et dispensent le notaire instrumentant de la reproduire aux présentes.

La partie venderesse reste devoir supporter toutes charges extraordinaires si elles ont été décidées par assemblée générale avant la date du compromis de vente, savoir le quatorze février deux mille trois, ou nées avant cette date.

Les créances nées après la date des présentes, suite à une procédure entamée avant cette date, appartiennent à l'association des copropriétaires, sans que la partie acquéreur ne soit tenue au paiement d'une indemnité à la partie venderesse.

Sans préjudice aux dispositions qui précèdent, les charges communes (périodiques) seront supportées par la partie acquéreur à compter de son entrée en jouissance.

3) La quote-part de la partie venderesse dans le fonds de réserve demeure la propriété de l'association des copropriétaires et ne fera l'objet d'aucun décompte entre parties.

#### DOSSIER D'INTERVENTION ULTERIEURE

Le Notaire instrumentant attire l'attention des parties sur les dispositions de l'arrêté royal du vingt-cinq janvier deux mille un imposant notamment à propos du bien vendu, la tenue d'un dossier d'intervention ultérieure signalant les éléments utiles en matière de sécurité et de santé à prendre en compte lors d'éventuels travaux ultérieurs et l'obligation pour le propriétaire, en cas de location du bien, de tenir un exemplaire du dossier d'intervention ultérieure à la disposition du locataire.

La partie venderesse déclare ne pas avoir réalisé, depuis l'entrée en vigueur de cet arrêté, de travaux tombant sous son champ d'application et qu'en conséquence, il n'existe pas de dossier d'intervention ultérieure.

#### ASSURANCES

La partie acquéreur sera subrogée dans les droits et obligations découlant des contrats d'assurances contre l'incendie et autres risques passés par la gérance au nom de la copropriété. -

Elle devra contribuer au paiement des primes en proportion de ses droits tels que ceux-ci sont déterminés dans l'acte de base avec règlement de copropriété.

EAU - GAZ - ELECTRICITE.

La partie acquéreur devra continuer tous engagements relatifs aux abonnements à l'eau de la ville, au gaz et à l'électricité, ainsi qu'à la location des compteurs et en payer les redevances à échoir à partir du jour de son entrée en jouissance.

Les canalisations et compteurs que des organismes concessionnaires justifieraient leur appartenir ne font pas partie de la vente.

PRIX.

Après que le Notaire instrumentant ait donné lecture de l'article 203 alinéa premier du Code des Droits d'Enregistrement, les parties ont déclaré que la présente vente a été consentie et acceptée pour et moyennant le prix de **QUATRE CENT CINQUANTE MILLE EUROS**, que les vendeurs reconnaissent avoir reçu des acquéreurs savoir vingt-deux mille cinq cents euros antérieurement à ce jour et le solde, soit quatre cent vingt-sept mille cinq cents euros, présentement, en chèque.

Dont quittance entière et définitive, sous réserve d'encaissement.

ATTESTATION CONCERNANT LE PAIEMENT DU PRIX

Le Notaire instrumentant atteste que la partie acquéreur a payé le prix et les frais au moyen de chèque(s) tiré(s) sur le(s) compte(s) numéro(s) 642-0775780-72 et 001-2495095-40.

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.

DISPOSITIONS FISCALES.

1. RESTITUTION

Les vendeurs déclarent que le Notaire instrumentant a attiré leur attention sur les dispositions légales en matière de restitution des droits d'enregistrement et qu'ils ne réunissent pas les conditions nécessaires pour en bénéficier.

2. ABATTEMENT

Les acquéreurs déclarent avoir été informés par le Notaire instrumentant des dispositions contenues à l'article 46bis du Code des droits d'enregistrement, relative à l'abattement, et déclarent ne pas pouvoir en bénéficier.

3. TAXE SUR LA VALEUR AJOUTÉE.

Après que le Notaire instrumentant ait donné lecture des articles 62, paragraphe 2 et 73 du Code de la Taxe sur la Valeur Ajoutée, les vendeurs ont déclaré ne pas avoir :

- 1) la qualité d'assujetti à la taxe sur la valeur ajoutée;
- 2) cédé endéans les cinq années précédant la date du présent acte, un bâtiment avec application de la taxe sur la valeur ajoutée, conformément aux dispositions de l'article 8, paragraphes 2 ou 3 du Code de la Taxe sur la Valeur Ajoutée.

FRAIS.

Tous les frais, droits et honoraires à résulter des présentes sont à charge de la partie acquéreur.

ELECTION DE DOMICILE.

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile en leurs demeures ci-avant indiquées.

CERTIFICAT D'ÉTAT CIVIL.

Au vu des pièces d'état civil prévues par la loi, le Notaire instrumentant certifie l'exactitude des noms, prénoms, lieux et dates de naissance des personnes physiques comparantes tels qu'ils sont ci-dessus énoncés.

DECLARATIONS FINALES

Chaque comparant déclare :

- que son état civil est conforme à ce qui est précisé ci-avant;
- qu'il n'a à ce jour déposé aucune requête en règlement collectif de dettes;
- qu'il n'est pas pourvu d'un administrateur provisoire ou d'un conseil judiciaire
- qu'il n'a pas déposé de requête en concordat judiciaire;
- qu'il n'est pas pourvu d'un administrateur provisoire désigné par le Tribunal de Commerce;
- qu'il n'a pas été déclaré en faillite non clôturée à ce jour; et, d'une manière générale, qu'il n'est pas dessaisi de l'administration de ses biens.
- accepter que son numéro national soit reproduit aux présentes.

**DONT ACTE.**

Fait et passé à Bruxelles, en l'étude.

Date que dessus.

Les parties nous déclarent qu'elles ont pris connaissance du projet du présent acte le vingt-cinq mai deux mille trois, et donc plus de 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 partielle des autres dispositions, les parties ont signé avec nous,

5 ROLE

10  
Notaires, la minute des présentes demeurant à Maître  
GYSELINCK

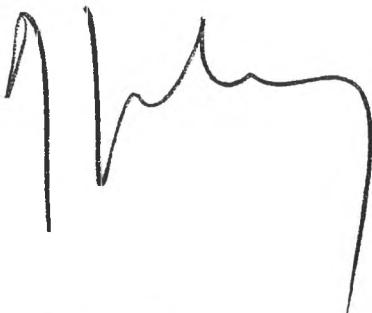
(Suivent les signatures)

Enregistré cinq rôles, cinq renvois au 1<sup>er</sup> bureau de  
l'Enregistrement d'Anderlecht le 11 juin 2003, vol.31, fol.26,  
case 19.

Reçu : cinquante-six mille deux cent cinquante euros  
(56.250,- €)

Le Receveur (signé) R. DE HAES L'inspecteur principal a.i.

POUR EXPÉDITION CONFORME



Dépôt vol. 282 n° 6209	Transcrit au 5 <sup>e</sup> bureau des hypothèques de Bruxelles
Dépôt : 4,44 le 19.06.2003	
Transcr. 96,40 volume 051-1906203-06209	
Inscr. d'office et inscrit d'office	
Total : 102,84 Coût cent trois euros	
Réf. n° 100	quatre vingt quatre cents

Le Conservateur PAFENOLS E.

