

116

BW/mm/HD

L'AN DEUX MILLE HUIT

LE vingt neuf septembre

Par devant Nous, Maître Philippe WETS, notaire associé de résidence à Uccle, et Maître Liliane PANNEELS, notaire à Woluwe-Saint-Pierre et à l'intervention du notaire Paul DAUWE, notaire à Auderghem.

## ONT COMPARU

### DE PREMIÈRE PART :

1) Monsieur **BROGNIEZ** Marc (carte d'identité 590 7222680 86 - registre national 60 03 25 039 07), né à Watermael-Boitsfort, le vingt cinq mars mil neuf cent soixante, époux en deuxièmes nocces de Madame WILKIN Natacha Lucienne Marie, née à Bien Hoa (Vietnam), le douze septembre mil neuf cent soixante sept, domicilié à 1350 Orp-Jauche (Enines), rue Bois des Fosses, 18.

Marié sous le régime de la séparation des biens pure et simple aux termes de son contrat de mariage reçu par le notaire Paul DAUWE, à Auderghem, le sept mars deux mille un, régime non modifié à ce jour ainsi que déclaré.

2) Monsieur **BROGNIEZ** Thomas (carte d'identité 590 065299 94 - registre national 83 09 14 433 80), né à Uccle, le quatorze septembre mil neuf cent quatre vingt trois, célibataire, domicilié à 1932 Sint-Stevens-Woluwe, Eksterberg, 31.

Lequel déclare ne pas avoir fait de déclaration de vie commune.

3) Mademoiselle **BROGNIEZ** Nadège (carte d'identité 590 1180500 36 - numéro national 86 01 26 174 83), née à Braine-l'Alleud, le vingt six janvier mil neuf cent quatre vingt six, célibataire, domiciliée à 1932 Sint-Stevens-Woluwe, Eksterberg, 31.

Laquelle déclare ne pas avoir fait de déclaration de vie commune.

Ci-après invariablement dénommés « le vendeur ».

### DE SECONDE PART :

Monsieur **LIMÃO DOLORES** Artur Manuel (carte d'identité 590 1828226 93 - registre national 49 04 12 203 09), né à Grândola (Portugal), le douze avril mil neuf cent quarante neuf, divorcé, domicilié à Etterbeek, rue de Chambéry, 92, 1040 Bruxelles.

Lequel déclare ne pas avoir fait de déclaration de vie commune.

Ci-après invariablement dénommé « l'acquéreur » ou « les acquéreurs ».

Lesquels Nous ont requis de dresser en la forme authentique les conventions suivantes directement intervenues entre eux :

vente par A & B

1 Rôl  
Rôl



### VENTE

Le vendeur déclare 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.

Le bien suivant, ci-après dénommé « le bien » :

#### COMMUNE D'IXELLES – Septième division

Dans un immeuble dénommé "ALPHA ET OMEGA", **rue de l'Abbaye, 65A**, à l'angle de la chaussée de Vleurgat, présentant selon titre des façades respectives de trente mètres dix-sept centimètres et de vingt mètres quarante centimètres, construit sur un terrain contenant selon titre sept ares quarante cinq centiares, cadastré ou l'ayant été section B numéro 140 T 12 pour sept ares quarante-cinq centiares :

**Le studio III-1 au troisième étage**, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive: hall, cuisine, living meublé, salle de bains, water-closet.

b) en copropriété et indivision forcée: nonante sept/millièmes indivis des parties communes.

Tel que ce bien est décrit à l'acte de base avec règlement de copropriété dressé par le notaire Jacques DELCROIX, à Etterbeek, le vingt quatre septembre mil neuf cent septante trois, transcrit.

Revenu cadastral: Sept cent trente et un euros (EUR.731,00).

#### ORIGINE DE PROPRIÉTÉ

Monsieur BROGNIEZ Marc, Monsieur BROGNIEZ Thomas et Mademoiselle BROGNIEZ Nadège, prénommés, déclarent être propriétaires du bien suite aux événements suivants:

A l'origine, le bien appartenait à Monsieur BROGNIEZ René Ferdinand Jean, inspecteur O.N.P.T.S., et son épouse Madame DENIS Mauricette Geneviève Lucienne, sans profession, à Woluwe-Saint-Lambert, pour l'avoir acquis de 1) Monsieur PILLOY André Isidore Emile, inspecteur de police, et son épouse Madame TENRET Marcelle, sans profession, à Jumet, et 2) Madame PILLOY Nadine Léa Laure Ghislaine, sans profession, épouse de Monsieur TATON Noël, à Villers-la-Ville, aux termes d'un acte reçu par le notaire Paul DE SMEDT, à Woluwe-Saint-Pierre, et le notaire Claude A. MONDELAERS, à Anderlecht, le seize février mil neuf cent quatre vingt huit, transcrit au cinquième bureau des hypothèques de Bruxelles, le neuf mars suivant, volume 7288 numéro 04.

Les conjoints PILLOY-TENRET, prénommés, étaient propriétaires de ce bien depuis plus de trente ans à dater des présentes.

Monsieur BROGNIEZ René, prénommé, est décédé à Etterbeek, le seize juillet mil neuf cent nonante et un, sans laisser d'autres

dispositions successorales qu'une donation à son épouse survivante de tous les biens qui composent sa succession, ladite donation ayant été enregistrée, et en laissant pour seul héritier légal et réservataire, son fils issu de son mariage avec Madame DENIS Mauricette, prénommée, savoir, Monsieur BROGNIEZ Marc, prénommé.

La succession de Monsieur BROGNIEZ René fut donc recueillie pour moitié en pleine propriété et moitié en usufruit par son épouse survivante, Madame DENIS Mauricette, prénommée, et pour le surplus, par son fils, Monsieur BROGNIEZ Marc, prénommé.

Madame DENIS Mauricette, veuve de Monsieur BROGNIEZ René, est décédée à Woluwe-Saint-Lambert, le quinze avril deux mille sept.

Aux termes de son testament olographe daté du vingt cinq juillet deux mille cinq, déposé au rang des minutes du notaire Liliane PANNEELS, à Woluwe-Saint-Pierre, le dix mai deux mille sept, enregistré, la défunte a pris les dispositions suivantes:

"Je lègue à mes petits enfants:

1. Thomas Brogniez, né le 14/9/1983
2. Nadège Brogniez, née le 26/01/1986,

la plus large quotité disponible permise par la loi des biens mobiliers et immobiliers qui pourront dépendre de ma succession."

Madame DENIS Mauricette, prénommée, n'a laissé pour seul héritier légal et réservataire, que son fils unique, issu de son union avec Monsieur BROGNIEZ René, savoir, Monsieur BROGNIEZ Marc, prénommé.

Il résulte de ce qui précède que la succession de Madame DENIS Mauricette a été recueillie à concurrence d'une moitié en pleine propriété par son fils, Monsieur BROGNIEZ Marc, et à concurrence de l'autre moitié par ses petits enfants, savoir Monsieur BROGNIEZ Thomas et Mademoiselle BROGNIEZ Nadège, prénommés.

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 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



A 1  
sur 197  
de  
7288  
4

A 2-3  
sur 2007  
de  
7288  
4

2 Rôle  
Roi

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.

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 cent dix-neuf euros quatre-vingt-un cents (€ 119,81), 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 vingt cinq juin deux mille huit ;
- 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 vingt cinq juin deux mille huit 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

A ce sujet, le notaire instrumentant a interrogé le syndic de l'association des copropriétaires par lettre recommandée du vingt neuf juillet deux mille huit 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 trente juillet deux mille huit. Les parties reconnaissent avoir reçu copie de cette lettre antérieurement et dispensent le notaire instrumentant de la reproduire au présent acte.

7. L'acquéreur reconnaît avoir parfaite connaissance de l'acte de base contenant le règlement de copropriété et d'ordre intérieur régissant l'immeuble dont fait partie le bien vendu. Le vendeur s'engage à fournir un exemplaire de l'acte de base dans le mois des présentes.

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 du présent acte et de ses suites.

9. L'acquéreur devra continuer à la décharge du vendeur tous contrats d'assurance qui pourraient exister relativement au bien 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 de ce jour.

#### 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



3 Rôle  
Hol

deux mille quatre, le notaire instrumentant a demandé le vingt neuf juillet deux mille huit à la commune d'Ixelles de délivrer les renseignements urbanistiques qui s'appliquent au bien prédécrit.

Dans sa réponse en date du douze août suivant la commune a notamment déclaré ce qui suit :

« (...) Pour le territoire où se situe le bien:

A. En ce qui concerne la destination:

Plan Régional d'Affectation du Sol (...)

- Zone d'habitation et le long d'un espace structurant  
(chaussée de Vleurgat).

(...)

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 (...)

D. Autres renseignements:

(...)

La façade à rue du bien (côté rue de l'Abbaye) est située dans la zone légale de protection du bien classé sis 59, rue de l'Abbaye – Musée Constantin Meunier (Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 16 octobre 1997).

(...)

Le bien n'est pas soumis au droit de préemption relatif à l'Ordonnance du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale (...)

Le bien n'est pas situé dans un espace de développement renforcé du logement et de la rénovation (...) »

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

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](http://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 (28m<sup>2</sup>), 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 ne fait pas l'objet 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, ci-après IBGE, 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'IBGE peut être poursuivie en justice par ledit Institut et par les cessionnaires ou ayants droits.

4	Rôle Rol
---	-------------

Les parties reconnaissent avoir reçu copie de la lettre de l'I.B.G.E. du dix neuf août dernier qui stipule n'avoir aucune information pour le bien prédécrit.

### SERVITUDES

Le vendeur déclare qu'il n'a personnellement conféré aucune servitude sur le bien et qu'à sa connaissance il n'en existe pas d'autres que celles stipulées dans l'acte de base précité et ses suites.

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 **SOIXANTE ET UN MILLE EUROS (EUR.61.000,00)** que le vendeur reconnaît avoir reçu de l'acquéreur à concurrence de six mille cent euros (EUR.6.100,00) antérieurement à ce jour et présentement à concurrence de cinquante quatre mille neuf cents euros (EUR.54.900,00) en chèque 148290 tiré sur le compte 057 0484130 67 de Dexia.

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

### DÉCLARATIONS PRO FISCO

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 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.

### INSTALLATIONS ÉLECTRIQUES

L'Arrêté royal du premier avril deux mille six modifiant l'article 3 de l'Arrêté royal du dix mars mil neuf cent quatre-vingt-un rendant obligatoire le Règlement général sur les Installations électriques pour les installations domestiques et certaines lignes de transport et de distribution d'énergie électrique et modifiant l'article 276 du Règlement général sur les Installations électriques et qui a été publié au Moniteur Belge du vingt avril deux mille six **ne s'applique pas aux présentes**, la convention entre parties étant antérieure à l'entrée en vigueur de cet arrêté.

### DOSSIER D'INTERVENTION ULTÉRIEURE

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

0 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 du présent acte.

### CERTIFICAT D'IDENTITÉ

Le notaire instrumentant atteste que l'identité des comparants a été établie au vu des pièces 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, et domicile des comparants.

5	Rôle Roi
---	-------------

Les comparants autorisent expressément le notaire à faire mention de leur numéro de registre national au présent acte et dans ses suites.

### ÉLECTION DE DOMICILE

Les comparants font élection de domicile en leur domicile susindiqué.

Les parties Nous déclarent qu'elles ont pris connaissance du projet du présent acte dans un délai suffisant.

### DROITS D'ÉCRITURE (Code des droits et taxes divers)

Le droit s'élève à cinquante euros (€50,00).

### 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 Philippe WETS.

(suivent les signatures)

Enregistré cinq rôles deux renvois au premier bureau  
de l'enregistrement d'Anderlecht, le 03 octobre 2008  
deux mille huit, volume 49 folio 42 case 13 . Reçu : cent vingt cinq  
euros  
(125 €)

L'inspecteur principal ai (signé)

B. Fouquet

POUR EXPEDITION CONFORME



Transcrit à Hyp-Bruxelles5

Dépôt	1,90 €
Salaire	93,01 €
Total	<b>94,91 €</b>
REF: 187	

51-T-03/10/2008-11388

nonante-quatre euros

nonante et un cents

pour Le Conservateur, Pafenols

04 NOV. 2008  
LIBOTEN