

OLIVIER VERSTRAETE
Notaire
Société Civile sous forme de SPRL
R.P.M. de Bruxelles numéro 471.901.436
Boulevard du Souverain, 288
1160 Auderghem

L'AN DEUX MILLE HUIT

Le vingt-six juin

Devant Nous, Maître Olivier Verstraete, notaire de résidence à Auderghem, détenteur de la minute et à l'intervention de Maître Christian Maes, notaire de résidence à Leuven.

ONT COMPARU:

De première part.

Monsieur **STEVENS Benny Pierre Omer**, né à Leuven le vingt-cinq mars mil neuf cent soixante-sept, numéro national 67.03.25 105-88, et son épouse Madame **TIMMERMANS Marleen Maria Claude**, née à Leuven le dix juillet mil neuf cent septante, numéro national 70.07.10 054-01, domiciliés à 3010 Leuven (Kessel-Lo), Platte Losstraat 464.

Mariés sous le régime légal, à défaut de contrat de mariage, non modifié jusqu'à présent, ainsi qu'ils le déclarent.

Dénommés ci-après "la partie venderesse".

De seconde part.

Mademoiselle **VANOVERTVELDT Sara Sylvie**, née à Watermael-Boitsfort le seize décembre mil neuf cent septante-neuf, numéro national 79.12.16 256-37, célibataire et déclarant ne pas avoir fait une déclaration de cohabitation légale, domiciliée à 1150 Woluwe-Saint-Pierre, chaussée de Stockel 412.

Dénommée ci-après "la partie acquéreur".

Lesquels comparants Nous ont requis de dresser comme suit acte des conventions intervenues entre eux :

La partie venderesse déclare avoir vendu sous les garanties ordinaires de droit et pour franc, quitte et libre de toutes charges ou inscriptions hypothécaires généralement quelconques, à la partie acquéreur, qui accepte, le bien suivant :

PREMIER RÔLE

I. Commune d'Evere (deuxième section cadastrale) :

Dans un immeuble à appartements sur une parcelle sis Avenue Henry Dunant 64-66 et la Rue Pierre Dupont connu (suivant matrice cadastrale et titre), 90/1 et 89/4/D d'une superficie suivant mesurage de cinquante et un ares et vingt-huit centiares (51a 28ca), actuellement connu au cadastre Section D numéro 90/T pour une superficie de cinquante et un ares et vingt-huit centiares (51a 28ca) :

Le Studio dénommé A 43 au quatrième étage, comprenant :

- en propriété privative et exclusive : hall d'entrée, water closet, placard, living avec cuisine et chambre avec salle de bain avec baignoire.

- en co-propriété et indivision forcée : les deux cent et trois/dixmillièmes des parties communes dont le terrain.

L'emplacement de parking sous la Phase A au niveau -1 numéro 1 situé à l'arrière à gauche de l'immeuble, comprenant :

- en propriété privative et exclusive : l'emplacement de parking proprement dit et accessoires

- en co-propriété et indivision forcée : les trente-deux/dixmillièmes des parties communes dont le terrain.

Le revenu cadastral non indexé dudit bien s'élève à neuf cent trente-sept euros (937,00 €).

Tel que ce bien se trouve décrit à l'acte de base dont question ci-après.

II. Le mobilier suivant : une chambre à coucher composée d'un lit pour deux personnes, d'un sommier et d'un pont de lit.

Bien connu de la partie acquéreur, qui le déclare.

ORIGINE DE PROPRIETE

Les vendeurs sont propriétaires du bien prédicté pour l'avoir acquis de la société anonyme « ORINMA », dont le siège social était à Herselt, Aarschotsesteenweg 200F (RC 86712 TVA 464.901.796) aux termes d'un acte reçu par le Notaire Dirk Luyten à Mechelen à l'intervention du Notaire Christian Maes à Leuven, le 07 mai 2001, transcrit au troisième bureau des hypothèques à Bruxelles, le 27 juin suivant dépôt 6323.

CONDITIONS ORDINAIRES

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

2. La partie acquéreur en aura la jouissance à partir de ce jour à charge d'en payer et supporter les impôts, taxes et charges généralement quelconqués à partir de la même date.

Le bien vendu étant loué, l'acquéreur aura la jouissance du bien vendu par la perception des loyers à partir de ce jour.

L'acquéreur déclare avoir parfaite connaissance des conditions d'occupation.

Il sera subrogé, sous réserve de ses droits personnels, dans tous les droits et obligations du vendeur vis-à-vis des occupants.

La partie venderesse déclare avoir libéré une partie de la garantie locative au profit du locataire. Une somme de mille trois cent quatre-vingts euros restera bloquée en l'Etude pour garantir les dégâts locatifs. Le vendeur liquidera le solde de la garantie locative avec le locataire.

La partie venderesse déclare avoir envoyé en date du trente et un mars 2008 le renon aux locataires afin de mettre fin au contrat de location, le bail venant à échéance le 15 juillet 2008 et ceci à la demande de la partie acquéreur.

La partie acquéreur reconnaît avoir reçu sa quote-part dans le loyer du mois de juin soit la somme **septante-neuf euros dix cents (79,10 EUR)**, les originaux du bail et de l'état des lieux, ainsi que (le document bancaire relatif au transfert de) la garantie locative.

La partie venderesse déclare avoir reçu à titre forfaitaire et transactionnel ce jour de la partie acquéreur la quote-part de celle-ci dans le précompte immobilier deux mille huit, soit la somme de **trois cent vingt et un euros neuf cents (321,09 €)**. Dont quittance.

3. La partie acquéreur interviendra dans les charges communes de la manière et dans la proportion prévue au règlement général de copropriété à partir de son entrée en jouissance.

Le notaire détenteur de la minute a requis le syndic de l'immeuble, par envoi recommandé du 18 avril 2008, de lui délivrer les renseignements dont question à l'article 577-11 § 1 du Code Civil.

Le syndic a répondu à cette lettre le 29 avril 2008.

Les parties déclarent avoir été informées par le notaire instrumentant de cette réponse et en avoir reçu copie.

a. La partie venderesse supportera :

< toutes les dépenses extraordinaires, les frais liés à l'acquisition des parties communes, et les 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 (pour les litiges) avant ce jour;

- 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.

< toutes les charges ordinaires jusqu'à ce jour.

< les appels de fonds destinés au fonds de réserve exigible avant la signature de l'acte authentique.

b. La partie acquéreur supportera les charges ordinaires à compter de ce jour. Le décompte sera établi par les soins du syndic.

c. La partie venderesse 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; la partie acquéreur sera tenue de reconstituer sa quote-part dans le dit fonds de roulement selon décompte qui lui sera transmis par le syndic.

d. La quote-part de la partie venderesse dans le fonds de réserve demeure la propriété de l'association des copropriétaires.

e. Les créances nées après ce jour 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 à ce sujet.

La partie acquéreur est tenue d'informer la gérance de son acquisition, dans les huit jours des présentes,

ainsi que de régler directement avec elle, hors l'intervention du notaire soussigné, toutes les questions relatives à la copropriété.

4. La partie acquéreur est subrogée dans tous les droits et obligations de la partie venderesse résultant de polices d'assurance collectives contre les risques d'incendie ou autres actuellement en cours; si le bien vendu faisait l'objet d'une police individuelle d'assurance complémentaire, celle-ci prendra fin de plein droit, conformément à l'article 57 de la loi du vingt-cinq juin mil neuf cent nonante-deux sur le contrat d'assurance terrestre, trois mois après la date du présent acte, sauf si le contrat d'assurance venait à échéance préalablement. La partie acquéreur fera son affaire personnelle de l'assurance contre tous risques et déclare prendre toutes dispositions à ce sujet.

5. Tous les compteurs, tuyaux, branchements ou dépendances quelconques des canalisations d'eau, de gaz et d'électricité ou autres qui ne seraient pas la propriété de la partie venderesse ne font pas partie de la présente vente. La partie acquéreur devra en opérer le transfert dès son entrée en jouissance et en payer des abonnements, les redevances à compter des plus prochaines échéances.

6. La partie acquéreur sera subrogée dans tous les droits et obligations de la partie venderesse en ce qui concerne les mitoyennetés, les clôtures et délimitations, la voirie actuelle et future, les rapports avec les administrations publiques, voisins et autres tiers, ainsi que dans tous les droits et obligations pouvant résulter des stipulations de titres de propriété réguliers et non prescrits.

7. 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 deux mil quatre, le Notaire soussigné a demandé le 28 avril 2008 à la commune dont dépend le bien vendu de lui délivrer les renseignements urbanistiques qui s'appliquent à ce bien.

Dans sa lettre du 15 mai 2008, la commune a notamment déclaré que :

"**Pour le territoire où se situe le bien :**
***en ce qui concerne la destination :**

- selon le PRAS (Arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001) : en zone d'habitation,

- selon le PRD (Arrêté du Gouvernement du 12 septembre 2002) : carte I - Projet de ville : ne se situe pas en espace de développement renforcé du logement et de la rénovation,

- selon le PPAS 730, appelé "ARTEMIS", approuvé le 19.07.2007 : catégorie 2 : espace public qui relie les quartiers résidentiels, soient les avenues des Anciens Combattants et Henry Dunant entre le passage Pierre Dupont et l'avenue des Anciens Combattants.

- le bien se trouve dans le lotissement n°31 approuvé le 31.12.1966,

- le bien ne se trouve pas dans un périmètre du plan de préemption. (on omet)

* en ce qui concerne les conditions auxquelles un projet de construction serait soumis : celles des prescriptions générales 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.

* autres renseignements : nihil

* Remarques : nihil.

La partie acquéreur reconnaît en outre avoir reçu copie de la lettre adressée par l'administration communale de laquelle relève le bien vendu, reprenant les informations urbanistiques délivrées par cette dernière.

La partie venderesse déclare avoir obtenu toutes les autorisations nécessaires pour les constructions, travaux et actes soumis à autorisation, qui auraient été effectués par elle.

Elle déclare en outre qu'elle n'a pas demandé de permis d'urbanisme, de permis de lotir ou de certificat d'urbanisme laissant prévoir que pareil permis pourrait être obtenu pour des constructions, travaux ou actes non exécutés, et que, par conséquent, 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 paragraphe 1 du COBAT.

Aucun des actes et travaux dont question ne peut être effectué sur le bien objet des présentes tant que le permis d'urbanisme n'a pas été obtenu.

Pour le surplus, la partie venderesse déclare ne pas avoir connaissance d'infractions urbanistiques relatives au bien.

Déclarations du vendeur

La partie venderesse déclare enfin qu'à sa connaissance, le bien prédicté :

- n'est pas inscrit à l'inventaire du patrimoine immobilier,

- n'est pas concerné par des mesures de protection prises en vertu de la législation sur les monuments et les sites et qu'à ce jour, il ne lui a pas été notifié de prescription d'ordre urbanistique, projet d'expropriation, ni d'avis de remembrement,

- n'est pas inscrit sur la liste de sauvegarde et ne fait non plus l'objet d'une procédure d'inscription sur la liste de sauvegarde,

- n'est pas classé et ne fait non plus l'objet d'une procédure de classement.

La partie venderesse déclare également que l'affection actuelle du bien vendu est résidentielle et qu'à sa connaissance, cette affection est en tout point conforme à la réglementation en matière d'urbanisme applicable à cet endroit.

Code du Logement

En application de l'article 280 du COBAT, le Notaire instrumentant informe les parties du fait que le Code bruxellois du logement 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.

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 et garantit sous sa propre responsabilité que le bien vendu ne fait pas l'objet à ce jour d'un droit de gestion publique.

Sols Pollués

Les parties déclarent connaître les prescriptions concernant l'éventuelle obligation de reconnaissance de l'état du sol et de l'étude de risque avec, pour conséquence éventuelle, la prise de mesures conservatoires, de contrôle, de garantie et de traitement ou de mesures d'assainissement, tels que stipulé dans l'Ordonnance du treize mai deux mil quatre relative à la gestion des sols pollués.

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

Elle déclare, en outre, n'avoir reçu aucune notification en vertu de l'article 7 de l'Ordonnance du treize mai deux mille quatre, reprenant le bien objet des présentes à l'inventaire des activités à risque.

Dès lors, le transfert de propriété envisagé ne nécessite pas d'analyse orientative du sol.

Le Notaire instrumentant a écrit en date du 28 avril 2008 à l'Institut Bruxellois pour la Gestion de l'Environnement.

Dans sa réponse en date du 19 mai 2008 suivant, l'Institut a répondu textuellement ce qui suit :

« Nous ne disposons actuellement d'aucune information pour le terrain sis à Avenue Henry Dunant 64-66 (90/T) à 1140 Bruxelles.

Néanmoins, si des activités à risque (au sens de l'arrêté 9/12/04) se sont déroulées et/ou se déroulent encore actuellement sur le site concerné, une reconnaissance de l'état du sol doit être réalisée avant tout aliénation de droit réel (vente par exemple) conformément à ce que stipule l'article 10 2° de l'ordonnance du 13/05/04 relative à la gestion des sols pollués (MB 24/06/04, entrée en vigueur depuis le 04/07/04).

Le paragraphe ci-dessus a pour but d'attirer l'attention sur le fait que l'IBGE ne dispose pas toujours de toute l'information nécessaire pour pouvoir réaliser un inventaire exhaustif. Considérant ce principe de base et pour informer le plus clairement possible les parties concernées par une convention de vente, nous mentionnons ce paragraphe de façon systématique dans tous nos courriers

relatifs à l'inventaire des sites potentiellement pollués. En effet, l'IBGE a inventorié uniquement les sites pour lesquels des autorisations d'exploiter ont été délivrées et disponibles au sein de ses services. Ainsi, par exemple, les activités clandestines, les activités pour lesquelles les autorisations délivrées par les communes n'ont pas été transmises par l'IBGE ou encore les activités qui anciennement n'étaient pas soumises à permis, ne pouvaient être inventoriées.

Ces informations vous sont données sous toute réserve puisque l'inventaire n'a pas encore fait l'objet d'une rectification telle que prévue par l'ordonnance du 13/05/04 relative à la gestion des sols pollués.»

Les parties déclarent savoir qu'à 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'Institut Bruxellois pour la Gestion de l'Environnement peut être poursuivie devant les cours et Tribunaux de l'ordre judiciaire par ledit Institut et par les cessionnaires ou ayants droits.

Droit de préemption

La partie venderesse déclare qu'à sa connaissance que le bien ne fait pas l'objet d'un droit de préemption au profit de la Région, de la Communauté ou de Sociétés de logement ou d'autres bénéficiaires de ce droit résultant des articles 6 et suivants de l'Ordonnance du dix-huit juillet deux mil deux, publiée au Moniteur belge du dix-sept août suivant et en vigueur depuis le premier janvier deux mil trois.

8. Le bien vendu passe à la partie acquéreur avec toutes les servitudes actives et passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues dont il pourrait être avantagé ou grevé, sans exception, la partie acquéreur devant faire valoir les unes à son profit et se défendre des autres, le tout et à ses frais, risques et périls, sans l'intervention de la partie venderesse ni recours contre elle.

9. La partie acquéreur déclare connaître le bien pré décrit et l'accepter dans l'état où il se trouvait le 25 mars 2008, sans en exiger de plus ample description et sans

recours contre la partie venderesse pour dégradations, vices de construction, vices apparents ou cachés, vétusté ou toute autre cause; à cet égard, la partie venderesse certifie qu'il n'existe à sa connaissance aucun vice caché en ce compris la présence de mérule et d'asbeste.

10. Les indications cadastrales ne sont données qu'à titre de simple renseignement. La superficie du bien vendu n'est pas garantie; la différence en plus ou en moins, même supérieure à un/vingtième fera profit ou perte pour la partie acquéreur sans répétition de part ni d'autre.

11. La partie acquéreur devra supporter tous les frais, droits et honoraires des présentes.

12. Conditions particulières : la partie venderesse déclare n'avoir personnellement constitué sur le bien vendu aucune servitude et ne pas savoir qu'il en existe d'autres que celles éventuellement mentionnées ci-après.

Conditions particulières :

La présente vente a lieu sous les conditions spéciales qui figurent dans l'acte de vente précité reçu par le notaire Dirk Luyten, à Mechelen, le 07 mai 2001, ci-après littéralement reproduites, à savoir :

"Volmacht

De kopers, voormeld, verklaren hierbij uitdrukkelijk aan de naamloze vennootschap Orinma, voormeld, alle macht te verlenen om voor en namens hen alle wijzigende basisakten voor het appartementsgebouw op te maken, te verlijden en te ondertekenen voor zover door deze wijzigende basisakten geen veranderingen worden aangebracht aan het aantal duizendsten in de gemene delen verbonden aan de hierbij verkochte onroerend goederen, of de bijdraen in de gemeenschappelijke kosten die ten laste worden gelegd van de hierbij verkochte onroerende goederen niet verzaard worden.

Deze volmacht heeft derhalve voornamelijk tot oogmerk de wijzigingen in de verdeling van andere privatiële lokalen en in de eraan te verbinden aandelen in de gemene delen.

Bijkomende basisakten zullen ter kennis gebracht worden van de medeëigenaars.

De naamloze vennootschap Orinma zal tegenover de hypothekwaarder geen bewijs moeten leveren van de