



Louis DECOSTER

Notaire - Notaris

Avenue Louis Bertrand - 2 - Louis Bertrandlaan

Bruxelles - 1030 - Brussel
(Schaerbeek - Schaarbeek)

Louis Decoster, Notaire
Société civile sous forme de SPRL
RPM 464630790
1030 Schaerbeek - avenue Louis Bertrand, 2 - boîte 1.

VENTE

REP.: 1983

L'an deux mille neuf.

Le trente septembre.

Par devant Maître Dirk DE LANDTSHEER, Notaire à Schaerbeek, substituant son Confrère, Maître Louis DECOSTER, notaire à Schaerbeek, empêché ratione personae.

ONT COMPARU:

Monsieur ALONSO MONTOYA, Rafael, né à Madrid, le dix-sept mai mil neuf cent soixante-cinq (numéro national : 65051762373), et son épouse, Madame HUIDOBRO RUIZ, Maria Elena, née à Madrid, le trente juillet mil neuf cent soixante-neuf (numéro national : 69073047427), domiciliés à Schaerbeek, avenue des Jardins, 62.

PROCURATION

Madame HUIDOBRO RUIZ Maria, prénommée, est ici représentée par son époux, Monsieur ALONSO MONTOYA Rafael, prénommé, en vertu d'une procuration reçue par le Notaire Louis DECOSTER, prénommé, le vingt-six juin deux mille neuf, dont le brevet restera joint à l'expédition de l'acte en vue de sa transcription.

Comparants identifiés sur base de la carte d'identité.

Lesquels autorisent expressément le notaire instrumentant à faire mention au présent acte de leur numéro national.

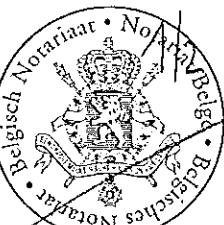
Ci-après dénommés : "le vendeur".

Le vendeur déclare par les présentes, vendre sous les garanties ordinaires de droit et pour franc, quitte et libre de toutes charges et inscriptions hypothécaires généralement quelconques, les biens ci-après décrits, à :

1) Madame GIGOUNON, Fabienne Reine Françoise, née à Binche, le deux février mil neuf cent soixante-neuf, divorcée non remariée, domiciliée à 1140 Evere, avenue Notre-Dame, 79.

2) Monsieur DOURTE, Bruno Charles Monique, né à Ixelles, le quatorze mars mil neuf cent soixante-neuf, célibataire, domicilié à Evere, avenue Notre-Dame, 79.

Comparants identifiés sur base de leur carte d'identité.



12

+ Accroissement
US au PP.

Rôle n° X

Lesquels autorisent expressément le notaire instrumentant à en faire mention au présent acte.

Ici présents et déclarant accepter l'acquisition des biens ci-après décrits, chacun à concurrence d'une moitié indivise.

Ci-après dénommés "l'acquéreur".

Convention entre co-acquéreurs : CLAUSE D' ACCROISSEMENT AVEC OPTION

Afin d'organiser leur cohabitation et de protéger le survivant d'eux en cas de prédécès de l'un deux, les acquéreurs conviennent de créer entre eux une indivision particulière concernant le bien immeuble acquis aux présentes, ci-après dénommé le bien, qu'ils considèrent comme un patrimoine d'affectation,

Les acquéreurs conviennent que lors du décès du prémourant d'eux et sans effet rétroactif, l'usufruit de la part du prémourant dans ledit bien accroîtra la part du survivant en cas d'existence d'enfants dans le chef de l'un ou l'autre des acquéreurs; toutefois l'accroissement se fera pour la pleine propriété de la part du prémourant dans ledit bien au bénéfice du survivant en cas d'absence d'enfants dans le chef de l'un ou l'autre des acquéreurs, mais ce, dans un cas comme dans l'autre, uniquement à condition que le survivant exerce cette option de manière expresse après le décès du prémourant, selon les modalités et dans le délai précisés ci-après.

Dès lors, chaque acquéreur cède, sous la condition susmentionnée, l'usufruit ou la pleine propriété de sa part à l'autre sous la condition suspensive de son prédécès; en contrepartie de cette cession, le cessionnaire acquiert la chance d'acquérir l'usufruit ou la pleine propriété de la part de l'autre, pour autant qu'il lui survive.

Cette convention est conclue et acceptée réciproquement, à titre onéreux, comme un contrat aléatoire, sous les conditions et modalités suivantes:

1) Le survivant des acquéreurs doit exprimer sa volonté d'exercer le dit droit d'accroissement de manière expresse dans un acte notarié reçu endéans les quatre mois du décès du prémourant. Il s'agit d'un délai prescrit sous peine de déchéance. A défaut d'avoir exprimé sa volonté de la façon et dans le délai susmentionné, le survivant des acquéreurs sera présumé

avoir renoncé de façon irrévocable au droit d'accroissement.

2) Les deux parties estiment que leurs chances de survie sont égales compte tenu des antécédents familiaux, de l'état de santé actuel et du mode de vie de chacun d'eux.

3) Cette convention est conclue entre les acquéreurs pour une période de deux ans à compter de ce jour. Elle est ensuite, de par la volonté actuellement exprimée des parties, automatiquement prorogée pour des périodes successives de deux ans, à moins que l'un des acquéreurs ne fasse connaître à l'autre sa volonté d'y mettre fin, ce qui devra être fait par déclaration devant notaire effectuée par l'un d'eux au plus tard trois mois avant l'expiration de la période de deux ans en cours. Une expédition en sera adressée par lettre recommandée à l'autre acquéreur.

Les acquéreurs conviennent qu'en tout état de cause, la convention originale subsistera après prorogation, leur volonté étant que soit toujours pris en considération l'aléa tel qu'il existe ou existait lors du présent échange de consentements.

En outre, les acquéreurs peuvent, à tout moment, de commun accord, faire modifier ou faire constater la fin de celle convention par acte notarié, soumis à la formalité de transcription au bureau des hypothèques, aux termes de quoi ils se retrouveront à nouveau dans une indivision ordinaire, le cas échéant assortie à l'interdiction de sortir d'indivision pendant une durée de maximum cinq ans, tel que prévu à l'article 815 du Code Civil.

4) L'accroissement porte également sur tous les travaux, transformations et améliorations éventuels qui auraient été apportés ou effectués au bien. A défaut de preuve contraire, les acquéreurs sont présumés avoir exprimé leur accord tacite à ce sujet.

5) Le survivant des acquéreurs au profit duquel l'accroissement se réalise ne sera redevable d'aucune indemnité aux héritiers et ayants droit du prémourant du chef de la présente convention, étant donné qu'il s'agit d'un contrat aléatoire. Le caractère onéreux de cette convention est souligné par l'intention de chaque acquéreur d'être protégé pour le cas où il serait le survivant.



Rôle n° 2

6) Il est stipulé que le survivant des acquéreurs devra payer et continuer à rembourser tous les crédits et tous les montants impayés contractés en vue de l'acquisition commune et des travaux, transformations et améliorations éventuels, après emploi de l'assurance solde restant dû. L'attention des parties est attirée par le notaire Louis DECOSTER, soussigné, sur l'importance de la désignation du bénéficiaire de ces assurances.

7) Tant que cette convention produira ses effets, les acquéreurs ne pourront aliéner leurs droits dans le bien, ni à titre onéreux, ni à titre gratuit, ni en demander le partage ou la licitation, hypothéquer le bien ou concéder une servitude, sauf accord mutuel préalable.

De même, tant que cette convention produira ses effets, les acquéreurs ont la jouissance commune du bien à charge d'en supporter ensemble les charges, chacun en fonction de ses droits de propriété dans le bien, nonobstant l'application éventuelle de l'article 1477 § 3 du Code civil qui impose aux cohabitants légaux de contribuer aux charges de la vie commune en proportion de leurs facultés.

En cas de rupture de la cohabitation et pour autant que le bien ne soit plus occupé que par un des acquéreurs, celui-ci devra payer à l'autre acquéreur une indemnité d'occupation égale à la moitié de la valeur locative normale du bien. A défaut d'accord entre les parties, le montant de cette indemnité sera déterminé par un expert, qui sera désigné à la demande de la partie la plus diligente par le Président du Tribunal de Première Instance de la situation du bien. L'expert agira de façon contradictoire pour le compte commun des deux acquéreurs il sera, pour le surplus, exempté de toutes formalités.

8) Les acquéreurs déclarent être informés que, sur base de la position actuelle de l'administration de l'enregistrement et sous réserve de modifications éventuelles des lois et/ou usages fiscaux, le survivant sera tenu de déposer une déclaration au bureau de l'enregistrement compétent ou de faire dresser un acte authentique contenant cette déclaration endéans les quatre mois du décès du prémourant et de s'acquitter des droits d'enregistrement sur base de la valeur de l'usufruit ou de la pleine propriété, suivant le cas cité plus haut, des droits indivis du prémourant dans le bien.

9) Les dispositions contenues dans les points 3) et 7) ci-avant sont de toute façon d'application à partir de ce jour et tant que la présente convention reste d'application entre les acquéreurs, afin de pouvoir conclure une convention valable entre eux, c'est-à-dire indépendamment du fait que le survivant lève ou ne lève pas l'option d'accroissement prévue au point 1) ci-avant.

10) Une éventuelle nullité d'une disposition de la présente clause d'accroissement ne vise que cette disposition, qui sera alors censée non écrite, mais ne peut, suivant la volonté expresse des parties, pas conduire à la nullité de la clause d'accroissement toute entière.

11) Cette convention ne cessera pas de produire ses effets dans l'hypothèse où les acquéreurs contractent mariage entre eux, sauf dans l'hypothèse où ils viendraient à décider ensemble d'y mettre fin, par contrat de mariage ou par tout autre écrit bilatéral à faire enregistrer avant la date du mariage.

Cette convention cessera de produire ses effets en cas revente du bien ci-après décrit.

DESCRIPTION DES BIENS.

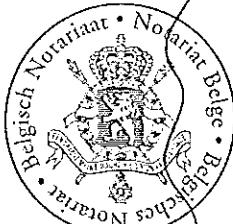
COMMUNE DE SCHAERBEEK - QUATRIEME DIVISION

Dans un immeuble divisé par appartements dénommé « Résidence Les Orchidées », construit sur un terrain situé à front de l'avenue des Jardins, où l'immeuble porte les numéros 60, 62, 64 et 66, le terrain présentant en ligne droite une façade de soixante-cinq mètres, d'après titre cadastré section B numéro 96 N 5, contenant en superficie d'après titre cinquante-sept ares cinquante-huit centiares et d'après cadastre cinquante-sept ares deux centiares.

L'appartement sis au onzième étage type C (entrée au numéro 62), comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : une porte palière, un hall, dégagement armoire, water-closet, salle de bain avec douche et armoire murale, cuisine avec évier installé et bulex, terrasse, grand living, deux chambres dont l'une avec armoires placards installés et l'autre avec terrasse, la cave numéro C 11.

b) en copropriété et indivision forcée : les nonante-trois/dixmillièmes de l'ensemble des parties communes y compris le terrain.



Rôle n° 3

Revenu cadastral : mille quatre cent cinquante et un euros (1.451,00 €).

ACTE DE BASE.

Tel que ce bien est décrit à l'acte de base reçu par le Notaire Paul WETS, à Schaerbeek, le vingt-deux décembre mil neuf cent soixante et un, transcrit.

BIENS MEUBLES COMPRIS DANS LA VENTE

Sont compris dans la vente les objets mobiliers suivants:

- la cuisine équipée comprenant four électrique, taque gaz, hotte, armoires et lave-vaisselle ;
- les rideaux et les tentures dans toutes les pièces ;
- la machine à laver.

Ces biens sont estimés pro fisco à deux mille cinq cents euros (2.500,00 €)

ORIGINE DE PROPRIETE.

Monsieur et Madame ALONSO-MONTOYA-HUIDOBRO RUIZ, prénommés, sont propriétaires du bien pour l'avoir acquis de Monsieur THYS Philippe Jean Julien, à Overijse, en vertu d'un acte reçu par le Notaire Andrée VERELST, à Grimbergen, le vingt-trois novembre deux mille cinq, transcrit au troisième bureau des hypothèques de Bruxelles, le deux décembre suivant, sous la formalité 50-T-02/12/2005-16261, 11260

Originaiement, Monsieur THYS Philippe, prénommé, et son épouse, Madame PIOTROWSKA Iga Marta, étaient propriétaires du bien précédé dit pour l'avoir acquis de Mademoiselle DUMOULIN Véronique Albert Yvonne, à Schaerbeek, suivant acte reçu par le Notaire Willy WALRAVENS, à Dilbeek-Schepdaal, le vingt-neuf juillet mil neuf cent nonante-trois, transcrit au troisième bureau des hypothèques de Bruxelles, le quatre août suivant, volume 11280 numéro 16.

Monsieur THYS Philippe, prénommé, est devenu seul propriétaire du bien pour en avoir acquis la moitié indivise appartenant à son ex-époux, Madame PIOTROWSKA Iga, prénommée, en vertu de l'acte de cession reçu par le Notaire Andrée VERELST, soussignée, le vingt-six avril deux mille, transcrit au troisième bureau des hypothèques de Bruxelles, le dix-neuf mai suivant, volume 13345 numéro 5.

Mademoiselle DUMOULIN Véronique, prénommée, en était propriétaire pour l'avoir acquis de Madame HOURLAY Georgette Marie Alphonsine, veuve de Monsieur GUELFF Henri, à Woluwé-Saint-Lambert, en vertu d'un acte de

vente reçu par le Notaire Xavier WETS, à Schaerbeek, à l'intervention du Notaire Robert LEDENT, à Malmédy, le treize novembre mil neuf cent quatre-vingt-sept, transcrit au troisième bureau des hypothèques de Bruxelles, le huit janvier mil neuf cent quatre-vingt-huit, volume 9926 numéro 14.

Originaiement, le bien prédicté appartenait aux époux GUELFF Henri-HOURLAY Georgette, pour l'avoir acquis aux termes d'un acte reçu par le Notaire Jules MATHYS, à Bruxelles, substituant son Confrère, Maître Guy-Lauren van der BEEK, à Schaerbeek, à l'intervention du Notaire Guy ERNOTTE, à Malmédy, le dix janvier mil neuf cent soixante-six, transcrit.

Monsieur GUELFF Henri, prénommé, est décédé à Malmedy, le seize août mil neuf cent quatre-vingt, laissant, en l'absence d'héritier réservataire, son épouse survivante comme seule héritière en vertu de son testament olographe du vingt-sept novembre mil neuf cent quarante-neuf, lequel a été déposé au rang des minutes du Notaire Yvon DELBECQUE, à Woluwé-Saint-Lambert, le huit octobre mil neuf cent quatre-vingt.

Par ordonnance rendue par le Tribunal de Première Instance de Bruxelles, le quinze janvier mil neuf cent quatre-vingt, Madame GUELFF-HOURLAY, prénommée, a été envoyée en possession de la succession de son époux.

TITRE.

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

PROPRIETE-JOUISSANCE-OCCUPATION.

L'acquéreur aura la pleine propriété des biens présentement vendus à partir de ce jour.

Il en aura la jouissance à partir de ce jour également par la libre disposition.

L'acquéreur devra payer toutes les contributions, taxes, les taxes annuités éventuelles et impositions généralement quelconques mises ou à mettre sur les biens vendus à compter de ce jour et ce dans les proportions indiquées dans le règlement de copropriété.

L'acquéreur paie ce jour au vendeur sa quote-part dans le précompte immobilier du bien vendu, laquelle s'élève à deux cent vingt-six euros soixante et un (226,61 €), en chèque, dont quittance sous réserve



Rôle n° 4

d'encaissement en cas de paiement par chèque.

CONDITIONS.

La présente vente a lieu aux clauses et conditions suivantes:

1. Les biens sont vendus à l'acquéreur dans leur état actuel, le vendeur n'est pas responsable des défauts et vices qui sont apparents et que l'acquéreur a pu lui-même constater et l'acquéreur sera sans recours contre le vendeur soit du chef de vices cachés, mais uniquement dans la mesure où le vendeur ne les connaissait pas, sans que cette affirmation puisse entraîner un quelconque recours de la part de l'acquéreur envers le vendeur compte tenu de l'ancienneté éventuelle du bâtiment et de l'absence de connaissances techniques du vendeur en ces domaines, le vendeur déclarant ne pas avoir connaissance de vice caché affectant le bien vendu, en ce compris la mérule ou l'amiante et avec toutes les servitudes actives et passives, apparentes et occultes, continues et discontinues pouvant les avantager ou les grever, sauf à l'acquéreur à faire valoir les unes à son profit et à se défendre des autres, à ses frais risques et périls, sans intervention du vendeur ni recours contre lui et sans garantie des cotes figurant aux plans et des mesures de superficie tant du terrain et des autres parties communes que des parties privatives, dont le plus ou le moins fera profit ou perte pour l'acquéreur, même si la différence excède un/vingtième et sans répétition de part ni d'autre.

2. L'acquéreur devra continuer en lieu et place du vendeur, pour le temps restant à courir, tous contrats d'assurance contre les risques de l'incendie, bris de glace et autres risques et tous abonnements au gaz, à l'eau, et à l'électricité qui pourraient exister relativement aux biens vendus et en payer les primes et redevances, comme charges communes à partir de son entrée en jouissance.

3. Tous compteurs, installations et canalisations d'eau, gaz et électricité se trouvant dans les biens vendus et qui pourraient ne pas appartenir au vendeur ne font pas partie de la vente.

CODE BRUXELLOIS DE L'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE.

Conformément aux dispositions de l'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du neuf avril deux mille quatre adoptant le Code Bruxellois de

l'Aménagement du Territoire (COBAT), le Notaire instrumentant a demandé à la Commune de Schaerbeek de délivrer les renseignements urbanistiques, qui s'appliquent au bien vendu.

Dans sa réponse en date du trois août deux mille neuf, la Commune a déclaré littéralement ce qui suit :

« Pour le territoire où se situe le bien :

« a) en ce qui concerne la destination ; ce bien est soumis aux prescriptions :

« - du Plan Régional d'Affectation du Sol, (Arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001, paru au Moniteur belge du 14 juin 2001) où il est repris en **zone d'habitation à prédominance résidentielle**.

« b) en ce qui concerne les conditions auxquelles un projet de construction serait soumis, sont d'application :

« - le Règlement Régional d'Urbanisme ;

« - le Règlement Général sur les Bâtisses de la Commune

« - le Règlement Communal d'Urbanisme sur le placement des antennes paraboliques extérieures.

« c) en ce qui concerne une expropriation éventuelle qui porterait sur le bien :

« - à ce jour, l'administration communale n'a connaissance d'aucun plan d'expropriation concernant le bien considéré ;

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

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

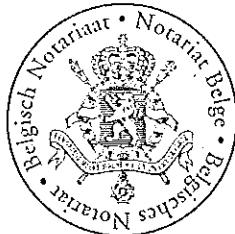
« e) autres renseignements :

« - si l'immeuble a été construit avant 1932, il est inscrit à l'inventaire du patrimoine immobilier (art. 333 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire) ;

« - Le bien NE se situe PAS en zone d'Espace de développement renforcé du logement et de la rénovation.

« Votre attention est attirée sur le danger que constitue l'achat/vente d'un immeuble grevé d'une infraction urbanistique. La responsabilité du propriétaire peut être engagée.

« Nous conseillons au vendeur et à l'acheteur de prendre conseil auprès de leur notaire et de venir consulter les archives du service urbanisme afin de



Rôle n° 5

vérifier la situation légale du bien (volume bâti autorisé, affectation et utilisation du bien, nombre de logements, notamment).

« Dans la publicité relative à la vente d'un bien, le notaire, l'agence immobilier et le vendeur doivent indiquer sans équivoque la destination la plus récente et la plus précise des biens.

« Nous vous invitons à remettre la lettre d'information ci-jointe au(x) nouveau(x) propriétaire(s) du bien. »

Le vendeur déclare qu'à défaut de permis d'urbanisme ou de certificat d'urbanisme, laissant prévoir que pareil permis pourrait être obtenu, il ne prend aucun engagement quant à la possibilité d'effectuer sur les biens vendus aucun des actes et travaux visés à l'article 98 paragraphe 1 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (COBAT).

Par conséquent, le Notaire instrumentant attire l'attention de l'acquéreur sur le fait qu'aucun des actes et travaux dont question ne peuvent être effectués sur les biens objet de l'acte, tant que le permis d'urbanisme n'a pas été obtenu.

Le vendeur déclare :

- que le bien n'est à sa connaissance, pas concerné par des mesures d'expropriation ou de protection prises en vertu de la législation sur les monuments et les sites, ni soumis à une servitude d'alignement ;

- garantir la conformité des actes et travaux qu'il a personnellement effectués sur le bien avec les prescriptions urbanistiques ;

- qu'à sa connaissance, le bien n'est affecté, par le fait d'un tiers, d'aucun acte ou travail irrégulier ;

- que le bien est actuellement affecté à usage d'habitation et qu'à sa connaissance, cette affectation est régulière et qu'il n'y a aucune contestation à cet égard.

CODE DU LOGEMENT

Les parties ont été informées 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.

En outre, la mise en location de logements meublés ou de logements dont la superficie est égale ou inférieure à vingt-huit mètres carrés ($28m^2$) doit faire l'objet d'une attestation de conformité délivrée par le Service régional d'inspection, C.C.N, rue du Progrès, 80, à Schaerbeek.

Le vendeur déclare que:

- le bien vendu ne fait pas l'objet d'une location meublée ou dont la superficie est égale ou inférieure à vingt-huit mètres carrés et n'est donc pas visé par les dispositions de ce Code soumettant ces locations dans la Région de Bruxelles-Capitale à l'obtention d'une attestation de conformité,

- le bien vendu ne fait pas l'objet d'une demande de certificat de conformité et qu'aucun certificat de conformité ne lui a été refusé relativement au bien vendu,

- le bien vendu ne constitue pas un « petit logement » au sens dudit Code ;

- il n'est pas frappé d'une interdiction de location ni d'une amende administrative ;

- le bien vendu ne fait pas l'objet d'un droit de gestion publique tel que défini aux articles 18 et suivants de ladite Ordonnance.

Le vendeur déclare que le bien vendu n'est pas équipé de détecteurs de fumée.

ORDONNANCE SUR LA GESTION DES SOLS POLLUES (BRUXELLES-CAPITALE)

Les comparants ont été dûment informés par le notaire des obligations et formalités prévues par l'Ordonnance du treize mai deux mille quatre relative à la gestion des sols pollués.

A cet égard, les comparants déclarent qu'ils n'ont pas été avisés de l'insertion du bien concerné dans l'inventaire de sols pollués, qu'ils n'y ont pas exercé d'activité considérée « à risque » pouvant engendrer une pollution de sol et qu'à leur connaissance aucun permis d'environnement n'a été délivré pour celle-ci.

Ils déclarent en outre qu'aucune reconnaissance de l'état du sol n'a eu lieu et que par conséquent aucune garantie ne peut être donnée à cet égard.

Par sa lettre du quinze juillet deux mille neuf, le notaire Louis DECOSTER, soussigné, a interrogé l'Institut Bruxellois de gestion de l'environnement aux fins de

Rôle n° 6

savoir si le bien vendu est repris à l'inventaire des sols pollués géré par l'institut. Ce dernier, par sa lettre du vingt-quatre juillet deux mille neuf, répondre ce qui suit :

« ... concerne : L'ordonnance du 13/5/04 relative à la gestion des sols pollués / Inventaire des sites potentiellement pollués.

Schaerbeek (21904_B_0096_N_005_00) ...

Le site est repris à l'inventaire

Motifs de reprise

Dépôts de liquides inflammables

Etant donné que des activités à risque (au sens de l'AGRBC du 9/12/04 - MB. 20/01/05) se sont déroulées et/ou se déroulent encore actuellement sur le site concerné, une reconnaissance de l'état du sol doit être réalisée avant toute 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).

L'obligation de reconnaissance de l'état du sol qui vous incombe est liée à la présence d'un dépôt de liquides inflammables. Toutefois, l'arrêté du 9/12/2004 fixant la liste des activités à risques (MB. 20/01/05) dispense les dépôts de mazout de chauffage des bâtiments dont le volume est inférieur ou égal à 10.000 l de l'obligation de réaliser une reconnaissance de l'état du sol pour autant que les pièces justificatives soient portées à notre connaissance

Pour toute information sur les modalités de dérogation à l'application de l'article susmentionné (copropriétés), la procédure d'assouplissement de l'article 23 de la même ordonnance en matière de transferts de droits réels ainsi que sur les possibilités d'octroi d'une prime pour la réalisation d'une étude de sol, nous vous invitons à consulter notre site Internet :

www.ibgebib.be/Templates/Professionnels/informer.aspx?id=2438&ekfrm=0&detail=tab3.

La parcelle en objet a déjà fait l'objet d'une procédure de validation telle que prévue par l'art. 7 de l'Ordonnance du 13/02/2004 relative à la gestion des sols pollués (M.B. 24/6/2004). »

L'acquéreur reconnaît avoir reçu copie de ce courrier antérieurement aux présentes.

- 2) En application de l'Ordonnance, le vendeur déclare :
- a) ne pas avoir exercé sur le bien présentement vendu d'activités à risque pouvant engendrer une pollution du sol.
 - b) ne pas avoir connaissance qu'un permis d'environnement aurait été délivré pour tout ou partie du bien vendu ni de l'existence présente ou passée sur ce même bien d'un établissement ou de l'exercice présent ou passé d'une activité figurant sur la liste des établissements et activités susceptibles de causer une pollution du sol au sens de ladite Ordonnance en vigueur en Région de Bruxelles-Capitale.
 - c) qu'aucune reconnaissance de l'état du sol dans le sens de l'Ordonnance n'a été effectuée sur le bien présentement vendu et que par conséquent aucune garantie ne peut être donnée quant à la nature du sol et son état de pollution éventuel.
 - d) 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»**, à l'exception de ce qui précède tel que repris dans le courrier de l'IBGE du vingt avril dernier

Vu que 1) les vendeurs ne sont ni propriétaires ni exploitants de cette activité à risque, 2) l'ensemble de la copropriété est bâti sur le terrain sur lequel s'exerce ou s'est exercée l'activité à risque, et 3) l'acte de base de la copropriété a été passé avant le vingt janvier deux mille cinq, la dérogation à l'application de l'article 10 de l'Ordonnance du treize mai deux mille quatre visant les copropriétés est d'application.

Il ressort en effet d'un document daté du vingt-sept juin deux mille huit et intitulé « Dérogation à l'application de l'article 10 de l'ordonnance du 13 mai 2004 visant les copropriétés » émanant de l'institut Bruxellois pour la Gestion de l'Environnement, disponible comme dit ci-dessus sur le site de l'IBGE, littéralement ce qui suit :
" Comme vous le savez déjà, l'IBGE a reçu en mars 2005 des instructions du cabinet de son ministre de tutelle, Madame Evelyne Huytebroeck, visant à exempter la personne qui aliène un droit réel (vente, etc.) sur des appartements, bureaux, ... faisant partie d'une

Rôle n° X

copropriété disposant d'activités à risque (citerne à mazout, etc...), de l'obligation de réaliser une reconnaissance de l'état du sol.

Nous attirons néanmoins votre attention sur le fait que cette exemption ne s'applique que si l'activité à risque en question est exploitée par l'ensemble de la copropriété ou que si l'ensemble de la copropriété est bâti sur le terrain sur lequel s'exerce ou s'est exercée l'activité à risque et pour autant que l'acte de base de la copropriété soit passé avant le 20 janvier 2005. En outre, une activité à risque ne doit en aucun cas être exploitée par ou pour le compte de la personne qui aliène un droit réel sur le site en objet.

Il existe 3 exemples concrets où cette dérogation est d'office acceptée :

1. Une copropriété, dont l'acte de base est passé avant le 20/01/05, et qui exploite actuellement pour l'ensemble de ses copropriétaires une activité à risque (ex. citerne à mazout qui profite à l'ensemble des copropriétaires)
2. Une copropriété, dont l'acte de base est passé avant le 20/01/05, qui n'exploite pas d'activité à risque actuellement mais qui est bâtie (en partie ou en totalité) sur un terrain ayant abrité une activité à risque historique (ex. ancienne décharge)
3. Une copropriété se trouvant sur une parcelle cadastrale où d'autres activités à risque sont exploitées par et/ou pour une personne autre que la copropriété (ex. station-service, nettoyage à sec, imprimerie, etc.), et ce indépendamment de la date de passation de l'acte de base. Attention, la dérogation ne sera pas d'application si cette personne vend la partie de la parcelle sur laquelle la ou les activités à risque en question sont exploitées par elle ou pour son compte ni même lorsque cette personne allène un tout autre droit réel lié à la même parcelle.

Si vous répondez à toutes ces conditions et que vous vous retrouvez dans un des cas de figure cités ci-dessus, Il y a lieu de considérer la présente comme étant une dérogation à l'obligation de réaliser une reconnaissance de l'état du sol sans devoir accomplir d'autres formalités.

Cette décision a été prise en raison des difficultés entre autres techniques rendant impossible l'exécution de ladite reconnaissance conformément aux dispositions de

l'ordonnance susmentionnée.

Toutefois, les obligations liées à l'ordonnance du 13/05/04 pour le site en objet restent à charge de l'exploitant de l'activité à risque, ou à défaut à charge de la copropriété dans son entièreté, et non à charge de l'unique copropriétaire qui souhaite aliéner un droit réel sur son appartement, bureau, parking, etc.

Nous vous informons également que, dans le cadre d'une sortie d'indivision par un de ses membres indivis et par analogie, pour les mêmes motifs que la dérogation ci-dessus visant les copropriétés existant avant l'entrée en vigueur de l'ordonnance précitée, l'IBGE n'exige pas la réalisation d'une reconnaissance de l'état du sol. Cette dérogation n'est en aucun cas valable si toutes les parties indivises venaient à vendre le bien à une tierce personne.

Il va de soi que toutes ces dérogations n'empêchent pas qu'un site soit repris au projet d'inventaire des sols pollués et potentiellement pollués et qu'une reconnaissance de l'état du sol ainsi que les conséquences qui en découleraient soient réalisées si un autre fait générateur tel que prévu à l'article 10 de l'ordonnance susmentionnée venait à se produire. ».

INSTALLATION ELECTRIQUE

Anciennes installations déclarées: Le vendeur déclare que l'objet de la présente vente est une unité d'habitation dans le sens de l'article 276 bis du Règlement général sur les Installations électriques du 10 mars 1981, dont l'installation électrique n'a pas fait l'objet d'un contrôle complet prévu par ledit règlement préalablement à la mise en service de l'installation. Par procès-verbal du vingt-cinq septembre deux mille neuf dressé par l'ASBL AIB Vinçotte Belgium, il a été constaté que l'installation ne satisfaisait pas aux prescriptions du règlement. Au terme d'un délai de 18 mois à compter de ce jour, il y aura lieu de constater si les manquements ont été rectifiés. L'acheteur est tenu de communiquer son identité et la date du présent acte à l'organisme agréé précité qui a effectué le contrôle. L'acheteur conserve toutefois la liberté de désigner par la suite un autre organisme agréé afin d'effectuer les contrôles ultérieurs. L'acheteur reconnaît avoir été informé par le notaire des sanctions prévues dans le Règlement général, ainsi que des dangers et responsabilités en cas

d'utilisation d'une installation qui ne satisfait pas aux prescriptions dudit Règlement, et du fait que les frais du nouveau contrôle par l'organisme seront à sa charge. L'acheteur reconnaît avoir reçu un exemplaire du procès-verbal des mains du vendeur.

CHARGES COMMUNES - COPROPRIETE.

La présente vente est soumise à toutes les clauses et conditions de l'acte de base reçu par le Notaire Paul WETS, à Schaerbeek, le vingt-deux décembre mil neuf cent soixante et un, transcrit.

Ledit acte de base a été commenté par le Notaire Louis DECOSTER, soussigné, aux parties qui reconnaissent en avoir reçu communication préalable cinq jours au moins avant les présentes et dispensent formellement le notaire soussigné d'en reproduire les dispositions aux présentes. DONT DECHARGE.

Les parties déclarent le bien comprendre et vouloir s'y soumettre.

En conséquence, l'acquéreur devra se soumettre et se conformer à toutes les charges, clauses et conditions, prescriptions et stipulations, sans aucune exception ni réserve figurant à l'acte de base, au règlement de copropriété, au règlement d'ordre intérieur du dit immeuble et aux décisions régulièrement prises par l'assemblée générale. Ledit acte de base contenant l'indication des droits et obligations respectifs de chacun des propriétaires d'une partie de l'immeuble, vis-à-vis des autres propriétaires, chaque propriétaire comme condition essentielle de son acquisition devant accepter ce règlement dans toute sa teneur et toute son étendue comme étant strictement imposé pour former la loi commune tant pour les propriétaires actuels que pour les futurs propriétaires, leurs successeurs et ayants-droit à tout titre.

Lors de toute mutation en propriété ou en jouissance ayant pour objet les locaux prédécrits, tous actes translatifs ou déclaratifs devront contenir la mention expresse que les nouveaux intéressés ont une parfaite connaissance dudit acte de base et qu'ils seront subrogés dans tous les droits et obligations qui en résultent.

Les charges communes seront supportées par l'acquéreur:

- a) à compter de son entrée en jouissance en ce qui

concerne les charges périodiques;

b) à compter de son entrée en jouissance en ce qui concerne tant les charges extraordinaires qui n'auraient pas, à ce jour, fait l'objet d'une décision de l'assemblée générale, que celles qui ayant été décidées n'ont pas encore été exécutées, le bien étant vendu dans son état actuel.

A ce sujet, le vendeur déclare qu'il n'a pas connaissance de décisions récentes de l'assemblée générale relatives à des charges extraordinaires non encore exécutées ou en cours d'exécution.

Le vendeur déclare qu'il n'y a pas d'instance en justice pendante concernant la copropriété.

Le vendeur a communiqué à l'acquéreur tous les procès-verbaux des assemblées générales en sa possession.

La quote-part éventuelle du vendeur dans le fonds de réserve, propriété de l'Association des Copropriétaires, est acquise à l'acquéreur sans indemnité.

Le gérant restituera au vendeur sa quote-part dans le fonds de roulement sous déduction des charges qui resteraient dues à la copropriété par le vendeur lors de la clôture de son compte.

INFORMATION DONNÉE AU SYNDIC.

Conformément à l'article 577-11 paragraphe 1 du Code Civil, le notaire Decoster, soussigné, a demandé au syndic de l'immeuble, par lettre datée du vingt-huit juillet deux mille neuf, de lui faire parvenir notamment l'état des dépenses, frais et dettes qui y sont mentionnés.

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

FRAIS.

Tous les frais, droits et honoraires des présentes et de leurs suites sont à la charge de l'acquéreur.

ELECTION DE DOMICILE.

Pour l'exécution des présentes les parties élisent domicile en leur demeure susindiquée.

CERTIFICAT D'IDENTITE.

Le notaire soussigné certifie avoir identifié les parties au vu des pièces officielles requises par la loi.

PRIX.

Après avoir entendu lecture du premier alinéa de l'article deux cent et trois 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 CENT CINQUANTE-NEUF MILLE EUROS (159.000,00 €) que le vendeur reconnaît avoir reçu de l'acquéreur ainsi qu'il suit :

- antérieurement aux présentes la somme de cinq cents euros (500,00 €) par virement du compte numéro 063-2254724-91 au compte numéro 210-0141500-29 du Notaire Louis DECOSTER et présentement le solde soit la somme de CENT CINQUANTE-HUIT MILLE CINQ CENTS EUROS (158.500,00 €) par la comptabilité de la SPRLU Louis Decoster Notaire dont le compte numéro 068-2260972-26 a été crédit par débit du compte numéro 075-3001871-86.

DONT QUITTANCE, sous réserve d'encaissement, faisant double emploi avec toutes autres délivrées pour le même objet.

DISPENSE D'INSCRIPTION D'OFFICE.

Monsieur le Conservateur des hypothèques est expressément dispensé de prendre inscription d'office en vertu des présentes pour quelque cause que ce soit.

DECLARATION POUR L'ENREGISTREMENT.

1) Conformément à l'article 46 bis du code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe et aux fins de bénéficier des dispositions dudit code applicables dans la Région de Bruxelles-Capitale depuis le premier janvier deux mille trois (Ordonnance du vingt décembre deux mille deux publiée au Moniteur Belge du trente et un décembre deux mille deux), l'acquéreur déclare :

- qu'à ce jour, l'acquéreur ne possède pas la totalité en pleine propriété d'un autre immeuble destiné en tout ou en partie à l'habitation.

- qu'il s'engage à établir sa résidence principale à l'endroit de l'immeuble acquis dans les deux ans à compter de ce jour.

- qu'il 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.

- que le bien n'est pas repris dans un espace de développement renforcé du logement et de la rénovation.

2) Que la valeur de l'immeuble est estimée profisco à cent cinquante-six mille cinq cents euros (156.500,00 €) et celle des meubles à deux mille cinq cents euros (2.500,00 €).

DECLARATION TAXE SUR LA VALEUR AJOUTEE.

Lecture a été donnée aux comparants des articles 62 paragraphe 2 et 73 du Code de la Taxe sur la Valeur Ajoutée.

Les vendeurs ont déclaré chacun séparément:

- ne pas être assujetti professionnel ou occasionnel à la taxe sur la valeur ajoutée et ne pas l'avoir été au cours des cinq dernières années;
- ne pas être membre d'une association de fait assujettie à la taxe sur la valeur ajoutée et ne pas l'avoir été endéans les cinq dernières années;
- ne pas avoir fait de revente sous régime Taxe sur la Valeur Ajoutée comme assujetti occasionnel.

RESTITUTION DES DROITS D'ENREGISTREMENT.

Les comparants reconnaissent que le notaire soussigné leur a donné toutes informations concernant la possibilité de restitution des droits d'enregistrement, en cas de revente dans les deux ans, telle que prévue à l'article 212 du Code des Droits d'Enregistrement.

PRIME.

L'acquéreur déclare avoir été mis au courant par le notaire soussigné des arrêtés royaux instituant pour la région bruxelloise, une prime unique pour la construction ou l'acquisition d'un logement sur plan et l'octroi de subventions pour la rénovation d'immeubles dans cette même région.

Le vendeur déclare en outre que le bien objet du présent acte n'a pas, à sa connaissance, fait l'objet d'une prime de rénovation ou de confort.

CHANTIERS MOBILES ET TEMPORAIRES

Interrogé par le notaire soussigné sur l'existence d'un dossier d'intervention ultérieure afférent au bien décrit plus haut, le vendeur a répondu de manière négative et a confirmé que, depuis le premier mai deux mille, un aucun travail qui rentre dans le champ d'application de l'Arrêté Royal du vingt-cinq janvier deux mille un concernant les chantiers temporaires ou mobiles et pour lequel un dossier d'intervention ultérieure devait être rédigé, n'a été effectué par un ou plusieurs entrepreneurs.

REGLEMENT COLLECTIF DE DETTES

Les comparants Nous déclarent, chacun en ce qui le concerne, qu'aucune requête en règlement collectif de dettes n'a été introduite à ce jour par eux ou par l'un d'eux et qu'aucun d'eux n'a l'intention d'en introduire une.

Les comparants reconnaissent que le notaire instrumentant a attiré leur attention sur le droit de chaque partie de désigner librement un autre notaire ou de se faire assister par un conseil, en particulier quand l'existence d'intérêts contradictoires ou d'engagements disproportionnés est constaté. Il en est fait mention au présent acte conformément à la loi.

Droit d'écriture : cinquante euros payé par le Notaire Louis DECOSTER, soussigné.

Les parties nous déclarent qu'elles ont pris connaissance du projet du présent acte antérieurement à la signature et dans un délai suffisant pour l'examiner utilement.

DONT ACTE

Fait et passé à Schaerbeek, en l'étude.

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 comparants ont signé avec nous, Notaire.

(Suivent les signatures).

Enregistré10..... rôle(s)2..... renvoi(s)

Au 1er bureau de l'Enregistrement Schaerbeek

Le ..6. octobre..2.009.....

Volume68..... folio .8.1..... case .10.

Reçu 12.062,50€.....

Le Receveur (signé) S. Albadawi



POUR EXPÉDITION CONFORME

Louis Decoster, Notaire
Société civile sous forme de SPRL
RPM 464630790
1030 Schaerbeek - avenue Louis Bertrand, 2 - boîte 1.

Rép. 14072

PROCURATION POUR VENTE D'IMMEUBLE.

L'an deux mille neuf.

Le vingt-six juillet

Par devant Nous, Maître Louis DECOSTER, notaire à la résidence de Schaerbeek.

A COMPARU:

Madame HUIDOBRO RUIZ Maria Elena, née à Madrid, le trente juillet mil neuf cent soixante-neuf (numéro national 690730), épouse de Monsieur ALONSO MONTOYA Rafael, né à Madrid, le dix-sept mai mil neuf cent soixante-cinq, domiciliée à Schaerbeek, avenue des Jardins, 62.

Comparante dont l'identité a été établie sur base de sa carte d'identité.

Comparante désigné plus loin par les mots "la partie mandante".

La partie mandante a, par les présentes, déclaré constituer pour mandataire spécial:

Son époux, Monsieur ALONSO MONTOYA Rafael, prénomme.

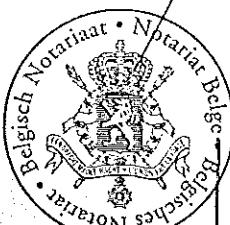
Désigné plus loin par le mot "mandataire".

A qui elle donne pouvoir de pour lui et en son nom:
Vendre tous ses droits dans tout ou partie de l'immeuble suivant :

COMMUNE DE SCHAEERBEEK - QUATRIEME DIVISION

Dans un immeuble divisé par appartements dénommé « Résidence Les Orchidées », construit sur un terrain situé à front de l'avenue des Jardins, où l'immeuble porte les numéros 60, 62, 64 et 66, le terrain présentant en ligne droite une façade de soixante-cinq mètres, d'après titre cadastré section B numéro 96 N 5, contenant en superficie d'après titre cinquante-sept ares cinquante-huit centiares et d'après cadastre cinquante-sept ares deux centiares.

L'appartement sis au onzième étage type C (entrée au numéro 62), comprenant :



a) en propriété privative et exclusive :

une porte palière, un hall, dégagement armoire, water-closet, salle de bain avec douche et armoire murale, cuisine avec évier installé et bulex, terrasse, grand living, deux chambre dont l'une avec armoires placards installés et l'autre avec terrasse, la cave numéro C 11.

b) en copropriété et indivision forcée :

les nonante-trois/dixmillièmes de l'ensemble des parties communes y compris le terrain.

Tel que ce bien est décrit à l'acte de base reçu par le Notaire Paul WETS, à Schaerbeek, le vingt-deux décembre mil neuf cent soixante et un, transcrit.

Soit de gré à gré, soit par adjudication publique, en la forme amiable ou judiciaire.

Moyennant les prix, charges et conditions que le mandataire jugera convenables.

Faire dresser tous cahiers de charges ; diviser par lots, stipuler toutes conditions et servitudes, faire toutes déclarations et notifications notamment relatives à l'occupation et aux baux éventuels, ainsi qu'au droit de préemption.

Fixer les époques d'entrée en jouissance et de paiement du prix, recevoir ce dernier en principal, intérêts et accessoires ; en donner quittance avec ou sans subrogation.

Déléguer tout ou partie des prix de ventes aux créanciers inscrits, prendre tous arrangements avec ceux-ci.

Accepter des acquéreurs ou adjudicataires toutes garanties, tant mobilières qu'immobilières.

Dispenser le Conservateur des hypothèques de prendre inscription d'office pour quelque cause que ce soit, donner mainlevée avec renonciation à tous droits de privilège, d'hypothèque et à l'action résolutoire, consentir à la radiation partielle ou définitive de toutes inscriptions d'office ou autre, le tout avec ou sans paiement. Consentir toutes antériorités, parités, restrictions et limitations de priviléges et d'hypothèques.

A défaut de paiement et, en cas de contestation ou de difficultés, paraître tant en demandant qu'en défendant devant tous juges et tribunaux, exercer toutes poursuites jusqu'à l'exécution de tous jugements ou arrêts, éventuellement la revente sur folle enchère et la

saisie immobilière, provoquer tous ordres tant amiables que judiciaires, y produire, toucher et recevoir toutes sommes et collocations, en donner quittance.

Conclure tous arrangements, transiger et compromettre.

Au cas où une ou plusieurs des opérations précitées aient été faites par porte-fort, ratifier celles-ci.

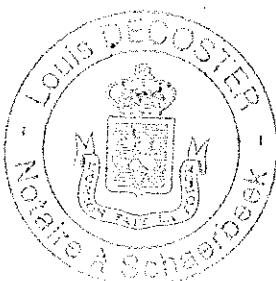
Aux effets ci-dessus, passer et signer tous actes, pièces, cahiers de charges et procès-verbaux, élire domicile, substituer et généralement faire tout ce qui sera nécessaire ou utile, même non explicitement prévu aux présentes.

Le notaire soussigné certifie les noms, prénoms, lieu et date de naissance de la partie mandante au vu des pièces de l'état civil.

DONT ACTE EN BREVET.

Fait et passé à Schaerbeek, en l'étude.

Après lecture intégrale et commentée de l'acte, la partie mandante a signé avec Nous, Notaire.



Enregistré..... rôle(s)..... renvoi(s)
Au 1^{er} bureau de l'Enregistrement Schaerbeek
Le 01-07-2009
Volume 211 folio 19 case 19
Reçu..... 028,00

Réceptionné
₃

J. NOOTKE

Salaire par case	€ 2,05
Salaire simple de transcription	€ 215,97
Total	€ 218,02

CPTÉ

Transcrit au bureau des hypothèques de :

Bruxelles 3

Le six octobre deux mille neuf

Réf. : 50-T-06/10/2009-11129

A verser sur le compte du bureau

IBAN 679-2003030-77 - BIC

Le montant de

deux cent dix-huit euros deux cents

A. SPODEN

Conservateur
Spoden-Audax



Etude - Kantoor

de - van

M^{tre} Louis DECOSTER

Notaire - Notaris

à te

Schaerbeek Schaarbeek

Avenue Louis Bertrandlaan, 2

Tel. 02 215 50 34

Fax 02 216 62 26

Acte du 30 septembre 2009
Akte van

Rep. :

Vente par les époux Alain et
Clementine - Heidi Laure Peetz
à l'ame Yvonne Gabrielle
et l'ab Docteur Bruno

Expédition

Les inscriptions hypothécaires conservent l'hypothèque et le privilège pendant 30 années à compter du jour de leur date ; leur effet cesse, si elles n'ont pas été renouvelées avant l'expiration de ce délai.
(Article 90 modifié, de la loi du 16 décembre 1851)

Après 28 ans de la date du dernier titre, le débiteur d'une rente peut être contraint à fournir à ses frais un titre nouveau à son créancier ou à ses ayants droit.
(Code Civil article 2263)

De hypothecaire inschrijvingen bewaren de hypotheek en het voorrecht gedurende 30 jaren, te rekenen vanaf hun datum ; hun uitwerking vervalt indien ze niet zijn hernieuwd vóór de vervaldag.
(Artikel 90 gewijzigd, van de wet van 16/12/1851)

Na verloop van 28 jaren, te rekenen van de dagtekening van de laatste titel, kan de schuldenaar van een rente genoodzaakt worden om op zijn kosten aan zijn schuldeiser of aan diens rechtsverkrijgenden een nieuwe titel te verschaffen.
(Burgerlijk Wetboek artikel 2263)