

Jean-François POELMAN, Notaire
société civile à forme de sprl
RPM Bruxelles 471.946.768
avenue Emile Max, 165, 1030 Bruxelles

Vente/ mngt à couvreur (3è ét.trône).10 – kg
VENTE D'APPARTEMENT

DE :50€ - R.

L'AN DEUX MILLE DIX.

Le vingt-cinq février

Devant Maître Jean-François POELMAN, Notaire à Schaerbeek et
Maître Liliane VERBRUGGEN, Notaire à Anderlecht.

ONT COMPARU :

1. **La société anonyme « MNGT »** ayant son siège à 1160 Auderghem,
avenue René Stevens, 25, inscrite au registre des personnes morales de
Bruxelles sous le numéro 0866.274.039 ;

Société constituée aux termes d'un acte reçu par le notaire Yves Tytgat,
à Gent, le 6 juillet 2004, publié à l'annexe au Moniteur belge du 19 juillet 2004,
sous le numéro 04107182 ;

Ici représentée par Monsieur Pierre VERLINDEN, domicilié à 1410
Waterloo, avenue des Lilas, 71, numéro national 84.09.11-287-46,
communiqué avec son accord exprès, en vertu d'une procuration reçue par le
notaire Poelman soussigné, le 10 novembre dernier, dont une expédition est
restée annexée à l'acte de base dont question ci-après.

Ci-après dénommée "le vendeur", d'une part.

2. **Mademoiselle COUVREUR Géraldine Marie Véronique**, née à
Uccle, le 31 juillet 1979, numéro national 79.07.31 136-60, communiqué avec
son accord exprès, célibataire et déclarant ne pas avoir fait de déclaration de
cohabitation légale, domiciliée à 1041 Bruxelles, Rue Belliard, 197 boîte 8.

Ci-après dénommée "l'acquéreur", d'autre part.

ENTRE LESQUELS IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT:

Le vendeur déclare vendre sous les garanties ordinaires de fait et de
droit, pour quitte et libre de charges hypothécaires quelconques, à l'acquéreur
qui accepte pour son compte propre le bien ci-après décrit.

Commune de Ixelles - deuxième division

Dans un immeuble à appartements multiples situé **rue du Trône, 211**,
 cadastré section A, numéro 84/C/20 et 84/V/20 partie, d'une superficie d'après
 titre de 1 are 99 centiares :

L'appartement situé au troisième étage dénommé "A3", comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : toutes les pièces privatives de
l'étage concerné dont 3 chambres à coucher;

b) en copropriété et indivision forcée : cent soixante-neuf /millièmes
(169/1.000^e) des parties communes dont le terrain;

La cave numéro 3 au sous-sol, contenant:

a) en propriété privative et exclusive : la cave proprement dite avec sa
porte ;

b) en copropriété et indivision forcée : quatre/millièmes (4/1.000^e) des
parties communes dont le terrain.



La cave numéro 8 au sous-sol, sous l'escalier, contenant:

- a) en propriété privative et exclusive : la cave proprement dite avec sa porte ;
- b) en copropriété et indivision forcée : deux/millièmes (2/1.000è) des parties communes dont le terrain.

Tels que ces biens sont plus amplement décrits à l'acte de base reçu par le notaire Poelman soussigné le 23 novembre dernier, transcrit au cinquième bureau des hypothèques de Bruxelles sous la formalité 51-T-26.11.2009-11.108.

ORIGINE DE PROPRIETE

La société MNGT est propriétaire du bien prédicté pour l'avoir acquis de a) Madame JACOBS Bernadette Marthe Marguerite Félicie Marie, à Rhode-Saint-Genèse, b) Madame JACOBS Noëlle Rosa Angèle Charlotte Marie, à Ixelles, c) Madame JACOBS Michèle Antoinette Pauline Marie Joseph, à Wezembeek-Oppem, d) Monsieur JACOBS Xavier Jean Luc Marie Joseph, à Bousval-Genappe, e) Madame JACOBS Christine Maria Pia Joseph, à Woluwé-Saint-Lambert, f) Monsieur JACOBS François Bernard Philippe Marie Joseph, à Genval-Rixensart, aux termes d'un acte reçu par le notaire Poelman soussigné le 6 octobre 2009, transcrit au cinquième bureau des hypothèques de Bruxelles sous la formalité 51-T-13/10/2009-09590.

L'acquéreur devra se contenter de l'origine de propriété qui précède et ne pourra exiger du vendeur d'autre titre qu'une expédition des présentes.

PROPRIETE – JOUSSANCE – OCCUPATION

OCCUPATION : Le bien vendu est libre d'occupation.

PROPRIETE : L'acquéreur aura, dès ce jour, la pleine propriété du bien vendu.

JOUSSANCE : L'acquéreur en aura la jouissance par la prise de possession réelle à dater de ce jour.

CONDITIONS - CONDITIONS GENERALES.

La présente vente est faite aux charges et conditions suivantes, que l'acquéreur s'oblige à exécuter, savoir :

1) Il prendra l'immeuble à lui vendu dans l'état dans lequel il se trouvait en date du 27 novembre dernier sans pouvoir prétendre à aucune indemnité, ni à une réduction du prix ci-après fixé, soit pour raison de mitoyenneté, soit pour mauvais état des bâtiments, soit pour vices, apparents ou cachés, vices de construction, vétusté ou autres causes, vices du sol ou du sous-sol, soit pour erreur dans la contenance ci-dessus indiquée, toute différence entre cette contenance et celle réelle, excédât-elle un vingtième, devant faire le profit ou la perte de l'acquéreur, sans recours contre le vendeur.

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 immeuble, 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.

A cet égard, le vendeur déclare qu'il n'existe pas d'autres servitudes que celles qui sont reprises à l'acte de base précité.

3) Il supportera les contributions et impôts de toute nature auxquels l'immeuble vendu peut et pourra être assujetti, à compter de son entrée en jouissance.

L'acquéreur paie à l'instant au vendeur sa quote-part dans le précompte immobilier de l'année en cours, calculée au prorata des millièmes rattachés au bien vendu et forfaitairement sur base du précompte de l'année précédente soit la somme de 639,79 €. Dont quittance.

Le vendeur déclare qu'aucune taxe de recouvrement ne reste due et s'engage, dans le cas contraire, à en assurer le paiement intégral au plus tard pour aujourd'hui.

4) Ne font pas partie de la vente, les objets dont des tiers pourraient revendiquer la propriété, et notamment les compteurs et canalisations d'eau, de gaz et d'électricité, appartenant aux sociétés concessionnaires ou aux administrations publiques.

5) 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 dès qu'elles deviendront exigibles à partir de son entrée en jouissance.

6) Il sera subrogé dans tous les droits et obligations du vendeur relativement à tout contrat d'assurance collective contre les risques d'incendie pouvant exister relativement à l'immeuble dans lequel sont situés les biens vendus, et en payer les primes dès leurs plus prochaines échéances, dans la proportion prévue au règlement général de copropriété.

7) L'acquéreur est purement et simplement subrogé dans tous les droits que le vendeur aurait pu invoquer ou a invoqué dans le cadre de la garantie décennale des architectes et entrepreneurs, moyennant la prise en charge par l'acquéreur de tous les frais en résultant.

CONDITIONS SPECIALES - ACTE DE BASE - REGLEMENT DE COPROPRIETE.

L'acquéreur devra en outre observer et respecter toutes les servitudes, clauses et conditions reprises à l'acte de base avec règlement de copropriété précité.

L'acquéreur reconnaît au surplus, en avoir reçu la copie. DONT DECHARGE.



L'acquéreur sera par le seul fait des présentes, subrogé dans tous les droits et obligations du vendeur résultant dudit acte de base et règlement de copropriété, et de ses modifications éventuelles, ainsi que des décisions prises par les assemblées générales des copropriétaires. Il en fera son affaire personnelle et s'oblige à les exécuter dans tous leurs termes, de manière qu'aucun recours ne puisse être exercé contre le vendeur par qui que ce soit.

Tous actes translatifs ou déclaratifs de propriété ou de jouissance y compris les baux, relatifs au bien vendu devront contenir la mention expresse qu'il a été donné connaissance aux intéressés dudit acte de base avec règlement de copropriété, et de ses modifications éventuelles, ainsi que des décisions prises par les assemblées générales des copropriétaires, lesquels intéressés s'engageront à les respecter dans tous leurs termes.

COPROPRIETE.

En application de l'article 577-11 § 1 et 2 du Code civil, le notaire instrumentant a demandé au syndic de l'association des copropriétaires, l'Immobilière Vert Chasseur, à Uccle, par lettre recommandée l'état des dépenses, frais et dettes relatifs au bien vendu, notamment.

Les parties reconnaissent avoir été averties par Nous, Notaire que le syndic a répondu par lettre du 3 février 2010, dont les parties reconnaissent avoir eu copie et elles dispensent le Notaire de la reproduire aux présentes.

En outre, le vendeur informe l'acquéreur de ce qui suit : il n'existe pas de fonds de réserve ; les charges communes ordinaires et extraordinaires y compris les consommations de chauffage et d'eau sont supportées par l'acquéreur à compter de ce jour ; le vendeur garantit qu'aucune réparation ou gros travaux n'ont été décidés ; les créances nées après ce jour, suite à une procédure entamée avant cette date, appartiennent à l'association des copropriétaires, sans que l'acquéreur soit tenu au paiement d'une indemnité au vendeur.

URBANISME.

A/ Le notaire instrumentant attire l'attention des acquéreurs sur les 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 ci-après dénommé « COBAT ».

B/ En application du COBAT, le notaire instrumentant a demandé à la Commune de Ixelles de délivrer les renseignements urbanistiques, qui s'appliquent aux biens vendus.

Il lui a été répondu par ladite commune en date du 6 octobre dernier que le bien est actuellement situé en zone d'habitation, zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement et le long d'un espace structurant.

Le bien est situé dans un Espace de Développement Renforcé du Logement et de la Rénovation.

L'acquéreur reconnaît avoir reçu une copie de ladite réponse.

Le vendeur déclare que ni les biens ni une partie des biens objets des présentes n'a 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 paragraphe 1^{er} du COBAT.

Par conséquent, aucun des actes et travaux visés à l'article 98, paragraphe 1^{er} du COBAT, ne peuvent être effectués sur les biens objets de l'acte, tant que le permis d'urbanisme n'a pas été obtenu.

C/ Les acquéreurs déclarent avoir été informés par le notaire instrumentant du fait que maintenir d'éventuelles infractions constitue également une infraction aux dispositions légales concernant l'urbanisme.

D/ Le vendeur déclare en outre avoir obtenu toutes les autorisations nécessaires pour les travaux érigés ou effectués par ses soins ou à sa demande et qu'à sa connaissance le bien vendu est conforme avec les prescriptions urbanistiques. Il déclare ne pas avoir connaissance d'une infraction urbanistique grevant le bien vendu.

CODE DU LOGEMENT

Le notaire instrumentant informe les parties du fait que le Code du Logement Bruxellois impose la mise en conformité de tous les logements donnés en location avec des normes de sécurité, de salubrité et d'équipements des logements et des exigences particulières lors de la mise en location de logements meublés ou de logements dont la superficie est égale ou inférieure à 28m².

ASSAINISSEMENT

L'acquéreur reconnaît avoir été informé du contenu des attestations du sol délivrée par l'Institut Bruxellois pour la Gestion de l'Environnement en date du 29 janvier 2010 et du 1er février 2010, mentionnant les informations détaillées de l'inventaire de l'état du sol relative à la parcelle vendue.

Ces attestations stipulent que lesdites parcelles ne sont actuellement pas inscrites à l'inventaire de l'état de sol.

Le vendeur déclare qu'il ne détient pas d'information supplémentaire susceptible de modifier le contenu de ces attestations du sol et précise notamment, après avoir pris connaissance de la liste des activités à risque au sens de l'Ordonnance, qu'à sa connaissance aucune de ces activités n'est ou n'a été exercée dans les parties communes ou dans le lot privatif vendu.

L'acquéreur déclare avoir reçu une copie des attestations du sol.

DROIT DE PREEMPTION BRUXELLES-CAPITALE

Le vendeur déclare que bien vendu n'est pas sis dans un périmètre soumis au droit de préemption tel que visé dans le Code Bruxellois de l'aménagement du territoire, ce qui est confirmé dans le courrier précité du service de l'urbanisme du 6 octobre dernier.

DOSSIER D'INTERVENTION ULTERIEURE

Interrogé par le notaire instrumentant 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 1er mai 2001, aucun travaux pour lesquels un dossier d'intervention ultérieure devait être rédigé n'ont été effectués par un ou plusieurs entrepreneurs.

INSTALLATIONS ELECTRIQUES

Le vendeur déclare que le bien présentement vendu est équipé d'une installation électrique ayant fait l'objet d'une visite de contrôle complète au sens du *Règlement général sur les Installations électriques du 10 mars 1981*.

Le vendeur remet présentement à l'acquéreur qui le reconnaît le procès-verbal de visite de contrôle établi par la société SGS en date du 30 novembre 2009. Ledit procès-verbal constate que l'installation électrique ne répond pas aux prescriptions dudit règlement, dont quittance.

L'acquéreur supportera seul sans aucun recours contre le vendeur les frais de mise en conformité de l'installation électrique et les frais des visites de contrôles, ultérieures. Il devra faire constater la mise en conformité de l'installation électrique dans les 18 mois de la passation de l'acte authentique de vente et communiquer par écrit son identité et la date du présent acte à l'organisme agréé qui a effectué la visite de contrôle dont question ci-dessus.

L'acquéreur conserve toutefois la liberté de désigner par la suite un autre organisme agréé afin d'effectuer le contrôle de mise en conformité de l'installation électrique. En cas de changement d'organisme agréé, l'acquéreur devra en informer l'organisme agréé ayant effectué la visite de contrôle précédente.

L'acquéreur 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.

FRAIS D'ACTE

Les frais, droits et honoraires des présentes sont à la charge de l'acquéreur en ce compris une quote-part dans les frais d'acte de base s'élevant à six cents euros (600 €).

DROIT D'ECRITURE

Le notaire soussigné confirme que le droit d'écriture de cinquante euros a été payé.

PRIX

Après avoir entendu lecture du premier alinéa de l'article 203 du code des droits d'enregistrement, les parties déclarent que la présente vente est consentie et acceptée moyennant le prix de CENT QUARANTE-NEUF MILLE EUROS (149.000,00€) que le vendeur reconnaît avoir reçu de l'acquéreur comme suit :

-antérieurement aux présentes la somme de QUATORZE MILLE NEUF CENTS EUROS (14.900,00 €) versée au vendeur à titre d'acompte; dont quittance faisant double emploi avec toute autre délivrée antérieurement;

-à l'instant, le solde, soit un montant de CENT TRENTE-QUATRE MILLE CENT EUROS (134.100,00 €), DONT QUITTANCE, sous réserve d'encaissement, faisant double emploi avec toutes autres qui auraient été délivrées pour le même objet.

PROVENANCE DES FONDS

L'acquéreur a payé son prix au moyen d'un chèque numéro..... tiré sur le compte

MEDIATION DE DETTES

Les parties déclarent qu'à la date de ce jour, elles n'ont pas introduit de requête en médiation dans le cadre de la loi du cinq juillet mil neuf cent nonante-huit.

ELECTION DE DOMICILE.

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile en leur demeure et siège respectifs susindiqués.

DISPENSE D'INSCRIPTION D'OFFICE

Monsieur le Conservateur des hypothèques compétent est expressément dispensé de prendre inscription d'office pour quelque cause que ce soit, lors de la transcription d'une expédition des présentes.

DISPOSITIONS FISCALES

-Le notaire informe également les parties des conditions dans lesquelles en cas de revente du bien, la plus value réalisée peut être taxée.

-Les parties reconnaissent que lecture des articles 62 § 2 et 73 du Code de la Taxe sur la Valeur Ajoutée, leur a été donnée. Le vendeur déclare avoir répondu qu'il est assujetti à ladite taxe sous le numéro 866.274.039.

-Afin de bénéficier de l'abattement de droits d'enregistrement prévu par l'article 46 bis alinéa 3 du Code des droits d'enregistrement, l'acheteur déclare :

1. qu'il n'est pas propriétaire et n'était pas propriétaire à la date de la convention d'acquisition, pour la totalité en pleine propriété, d'un immeuble destiné en tout ou en partie à l'habitation, sis en Belgique ou à l'étranger (la possession d'un terrain à bâtir ne fait pas obstacle à l'abattement),

2. qu'il s'engage à établir sa résidence principale à l'endroit de l'immeuble dans les deux ans soit de la date de l'enregistrement des présentes s'il a lieu dans le délai prévu à cet effet, soit dans les deux ans de la date limite pour la présentation à l'enregistrement des présentes, si le présent acte est présenté à l'enregistrement après l'expiration du délai prévu à cet effet,

3. 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 d'établissement de sa résidence principale dans l'immeuble prédictif.

Pour l'application dudit article du Code des droits d'Enregistrement, l'acquéreur se réfère aux prescriptions urbanistiques dont question ci-avant, reprenant le bien en périmètre de développement renforcé du logement et de la rénovation, et sollicite donc l'abattement sur les premiers septante-cinq mille euros (75.000 €).

RESTITUTION DES DROITS D'ENREGISTREMENT.

Le vendeur déclare qu'il a acquis le bien susvanté depuis moins de deux ans, en vertu d'un acte de vente reçu par le notaire Poelman soussigné le 6 octobre 2009, enregistré au premier bureau de l'enregistrement de Schaerbeek, 5 rôles, 3 renvois, le 21 octobre suivant Volume 69 folio 86 case 04 aux droits de 77.500 €. Le Receveur, suit la signature : J.MODAVE.

Le bien présentement vendu peut être estimé à 173/1.000ès du prix du bien acquis à l'époque, les droits d'enregistrement perçus concernaient le bien vendu à concurrence de 13.407,50 €.

Que conformément à l'article 212 du Code des droits d'enregistrement, il demande la restitution des trente-six pour cent des droits d'enregistrement perçus lors de son acquisition dont question ci-avant, soit 4.826,70 €, la revente du bien susdéscriit ayant été réalisée par acte authentique dans le délai de deux ans. A cet effet, le vendeur donne mandat au Ministère des Finances à l'effet d'effectuer ce remboursement au compte numéro 310-1631159-93 ouvert au nom du vendeur.

LOI DE VENTOSE

Les parties reconnaissent que le notaire a attiré leur attention sur leur droit de désigner chacun 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 constatée.

CERTIFICAT D'ETAT-CIVIL.

Conformément à la loi hypothécaire et à la loi organique sur le notariat, les Notaires soussignés certifient, au vu des cartes d'identité des personnes physiques, l'exactitude de leurs noms, prénoms, lieux et dates de naissance, tels qu'ils sont énoncés ci-dessus et au vu de leur publication au Moniteur belge, l'exactitude de la dénomination, de la date de constitution et du siège social des sociétés.

DONT ACTE.

Fait et passé à Schaerbeek, en l'Etude.

Après lecture intégrale et commentée, les parties ont signé avec Nous, Notaires, la minute restant au notaire Poelman.