



BERNARD & BRUNO MICHAUX

Notaires associés*

Résidence Beaulieu
Boulevard Louis Schmidt, 78 boîte 33
1040 Etterbeek

! Nouvelle adresse !
Bd Saint-Michel, 78
A partir du 18/02/2008
(tel-fax inchangés)

Tél. (02) 736.31.24
Fax (02) 736.38.64
bernard.michaux@bainot.be

Monsieur **RAES Nicolas**
Madame **NTAMO DOSIMAN**
Boulevard Auguste Reyers 18/3

B - 1030 BRUXELLES

N/Réf : Martine VAN de VELDE

Etterbeek, le 7 février 2008

L'étude est ouverte du
lundi au vendredi de
9h00 à 12h00 et de
14h00 à 18h00

Acte du 24 mai 2007

Parking clientèle à Madame, Monsieur,
l'arrière du bâtiment

CONCERNE : votre acquisition d'un appartement sis boulevard Auguste
Reyers 18 à 1030 Bruxelles

Attention !!

Nouveaux comptes
en banque :

068-2472399-90
001-5176731-14

Les formalités postérieures à votre acte d'achat auprès des administrations
sont terminées; je vous adresse donc, par la présente, votre titre de
propriété. Ce document est à classer précieusement dans vos archives
familiales.

Restant à votre disposition, je vous prie de croire, Madame, Monsieur, en
mes sentiments dévoués.

VENTE. - Dr 6747/AM

01665

L'an deux mille sept.

Le vingt-quatre mai.

Davant Nous, Maître Anne RUTTEN, Notaire associé à Saint-Gilles-les-Bruxelles, et Maître Bruno MICHAUX, Notaire associé résidant à Etterbeek,

ONT COMPARU :

"M.R.C. IMMO", société anonyme, ayant son siège social à Etterbeek, rue Commandant Pouchier, 76; numéro d'entreprise 0448.621.473.

Constituée sous forme de société privée à responsabilité limitée sous une autre dénomination, aux termes d'un acte reçu par le notaire Pierre Marchand, à Votiv, le trois décembre mil neuf cent nonante-deux, publié à l'Annexe au Moniteur belge du vingt-quatre décembre suivant, sous le numéro 931224-143.

Statuts modifiés pour la dernière fois, aux termes du procès-verbal de l'assemblée générale extraordinaire dressé par le notaire Jan Anthonis, à Ruyt, le vingt septembre mil neuf cent nonante-sept, publié à l'Annexe au Moniteur belge du vingt-huit octobre mil neuf cent nonante-sept, sous le numéro 971022-187.

Est représentée par deux administrateurs :

- la société anonyme "Résidentiel Propriétés S.A.", ayant son siège social à Etterbeek, rue Commandant Pouchier, 76, inscrite au registre des personnes morales Bruxelles 462.003.278, représentée par Monsieur Christophe Cogels, domicilié à Linel, avenue de Nivelles, 29/A;

- Monsieur Christophe Cogels, administrateur, demeurant à Linel, avenue de Nivelles, 29A, ayant aux fins des présentes les pouvoirs reçus en vertu de l'article 34 des statuts et nommé à ces fonctions par décision de l'assemblée générale et du conseil d'administration qui se sont tenus le quinze août deux mille trois, publié à l'Annexe au Moniteur belge du dix-sept novembre deux mille trois, sous le numéro 03120429.

Comparants dont l'identité est bien connue au notaire soussigné.

Ci-après dénommée "les vendeurs".

2°

1° Monsieur André Nicolas Robert William, né à Cologne le dix-huit juin mil neuf cent septante-cinq, registre national numéro 11019 241-60, célibataire et déclarant avoir fait sa déclaration de cohabitation, domicilié à Schaerbeek, boulevard Auguste Roovers, 18 boîte 3.

2° Madame [REDACTED] née à Schaerbeek, le quar-
torze janvier mil neuf cent septante-cinq, registre
national numéro [REDACTED], céliba-
taire et déclarant avoir fait de déclaration de co-
habitation, domiciliée à Schaerbeek, boulevard Au-
guste Reyers, 18 boîte 3.

Comparants dont l'identité a été établie au vu de
leur carte d'identité.

Ci-après dénommés "les acquéreurs",
Lesquels nous ont requis de dresser acte authentique
de la convention suivante directement intervenue en-
tre eux :

VENTE

Les vendeurs déclarent avoir vendu sous les garanties
ordinaires de droit et pour franc, quitte et libre de
toutes dettes et charges privilégiées ou hypothécai-
res généralement quelconques aux acquéreurs, qui dé-
clarent accepter, le bien suivant :

DESCRIPTION DU BIEN
COMMUNE DE SCHAERBEEK

Dans le building sis boulevard Auguste Reyers, 18,
sur et avec terrain y présentant, d'après titre, un
développement de façade de sept mètres vingt centimè-
tres, cadastré selon titre section C partie du numéro
96/L/9 pour trois ares vingt-huit centiares et ac-
cueillement section C numéro 96/X/11 pour trois ares
trente centiares ;

L'appartement dénommé [REDACTED], au troi-
sième étage, comprenant :

- a) sa propriété exclusive et exclusive : hall d'en-
trée, séjour, cuisine, débarras, corridor, water-
closet, salle de bains, débarras, terrasse, dres-
sing, deux chambres à coucher.
- b) sa propriété et indivision forcée : cent qua-
rante-quatre/millièmes des parties communes dont le
terrain.

Tels que ces biens se trouvent décrits dans l'acte de
base reçu par le notaire associé Lucas Boels, à
Saint-Gilles-les-Bruxelles, le vingt-six avril deux
mille sept et dont une expédition est en cours de
transcription au troisième bureau des hypothèques de
Bruxelles.

Ci-après dénommé "le bien".

ORIGINE DE PROPRIÉTÉ

Originairement, ce bien appartenait à Monsieur Bran-
negem Marie Hippolyte Victor et son épouse, Madame
Vertongen Marie Louise Salomino, à savoir les cons-
tructions pour les avoir fait ériger et le terrain
pour l'avoir acquis aux termes d'un acte reçu par le

notaire Jean Verinck, à Bruxelles, le onze janvier mil neuf cent trente-neuf, transcrit.

Les époux Brantegem-Vertongen sont adécédés respectivement à Ixelles, le vingt-deux juin mil neuf cent quatre-vingt-huit et le dix-neuf mai deux mille un, laissant pour seules héritières légales et réservataires, leurs deux filles issues de leur union étant Madame Brantegem-Charlaine Léonie Camille épouse de Monsieur Hillaert Benoît, à Wavre et Madame Brantegem Marie Thérèse Eugénie Anne, épouse de Monsieur Hillaert Jacques, à Wierde.

Et aux termes d'un acte reçu par le notaire associé Anne Buxton, à Saint-Gilles-les-Bruxelles, le dix janvier deux mille sept, transcrit au troisième bureau des hypothèques de Bruxelles, le huit mars suivant, sous la formalité 2163, les conjoints Brantegem ont vendu le bien à la société Vro Immo.

Les acquéreurs doivent se contenter de l'origine de propriété qui précède et ne pourront exiger d'autre titre qu'une expédition des présentes.

CONDITIONS

La vente a été consentie et acceptée aux clauses et conditions suivantes :

OCCUPATION

Le bien est occupé par ~~les vendeurs~~.

PROPRIÉTÉ - ENTREE EN JOUISSANCE

Les acquéreurs auront :

- La propriété du bien vendu à partir de ce jour;
- la jouissance du bien, à titre de propriétaires, à compter de ce jour également.

IMPOTS

Toutes les contributions, taxes et impôts généralement quelconques mis ou à mettre sur le bien vendu seront payés et supportés par les acquéreurs à compter de ce jour.

Les vendeurs reconnaissent avoir reçu la somme de trois cent septante-trois euros (373 00), représentant la quote-part des acquéreurs dans le précompte immobilier de l'exercice deux mille sept, calculé sur base de l'avertissement-extraît de rôle ou précompte immobilier de l'exercice deux mille six. Dont quittance.

CO PROPRIÉTÉ

Le vendeur déclare qu'il vient d'opérer la division de l'immeuble en éléments privative et que, par conséquent, il n'y a, à l'heure actuelle, ni syndic, ni fonds de roulement ni fonds de réserve et pas de travaux décidés par lui.

Les acquéreurs supporteront les charges ordinaires à composer de la signature de l'acte authentique.

ETAT DU BIEN

Le bien est transmis et accepté dans l'état où il se trouvait lors de la signature du compromis de vente entre parties, sans pouvoir donner lieu à indemnité ou diminution du prix à raison de la nature du sol et du sous-sol, de l'état des bâtiments, des vices de constructions apparents ou cachés ou pour cause d'erreur dans les indications cadastrales, les limites et mesures de longueur et de contenance dont la différence avec celle qui pourrait révéler un mesurage ultérieur, fût-elle de plus d'un vingtième, fera profit ou perte pour les acquéreurs, sans bonification ni indemnité. Les vendeurs déclarent qu'à leur connaissance, le bien n'est pas affecté de vices cachés, ni atteint par la mérule.

STATUT IMMOBILIER

La présente vente est en outre consentie et acceptée aux charges, clauses et conditions résultant de l'acte de base précisé suivant lequel a été établi le statut immobilier de l'immeuble dans lequel se trouve le bien présentement vendu. Les acquéreurs déclarent avoir une parfaite connaissance des clauses et conditions insérées dans l'acta de base dont ils reconnaissent avoir reçu une copie.

En conséquence, les termes de cet acte sont expressément reproduits ici textuellement.

Les vendeurs subrogent les acquéreurs, qui déclarent accepter, dans tous les droits et obligations qui en résultent en ce qui concerne le bien qu'ils ont acquis par les présentes. Les acquéreurs s'obligent, en outre, à respecter les décisions valablement prises par l'assemblée générale des copropriétaires en conformité dudit acte.

Lors de toute mutation en propriété ou en jouissance ayant pour objet le bien précité, tous actes translatifs ou déclaratifs de propriété ou de jouissance, y compris les baux, devront contenir la mention expresse que le nouvel intéressé a une parfaite connaissance de l'acte de base précité et qu'il est subrogé dans tous les droits et obligations qui en résultent.

SERVITUDES

Le bien est transmis et accepté avec toutes les servitudes actives dont il peut être avantage et avec toutes les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues dont il peut être grevé.

les vendeurs déclarent qu'ils n'ont personnellement conféré aucune servitude et que, sauf ce qui est dit dans le statut immobilier, ils n'en connaissent aucune grevant le bien.

Ces servitudes ayant été reproduites dans ledit statut, les acquéreurs déclarent nous dispenser, ainsi que les vendeurs, de les reproduire aux présentes.

Les acquéreurs, subrogés pleinement et sans restriction aucune, aux droits et obligations des vendeurs, devront les subir, les faire valoir ou les contester à leurs frais, risques et périls et sans intervention des vendeurs ni recours contre eux, sans cependant que la présente clause puisse donner à qui que ce soit plus de droits qu'il n'en aurait en vertu des titres réguliers et non prescrits.

LEGISLATION SUR LES CHANTIERS TEMPORAIRES ET MOBILES

Après avoir été interrogés par le notaire soussigné sur l'existence d'un dossier d'intervention ultérieure afférent au bien précéden, les vendeurs ont répondu de manière négative et ont confirmé que, depuis le premier mai deux mille un, aucun travail pour lesquels un dossier d'intervention ultérieure devait être rédigé n'ont été effectués par un ou plusieurs entrepreneurs.

ASSURANCES

En ce qui concerne les assurances, les acquéreurs devront se conformer aux stipulations du statut immobilier y relatives, les vendeurs déclarant n'avoir contracté personnellement aucun contrat d'assurance quant au bien vendu.

URBANISME

1° En application de l'article 376 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (COBAT) adopté par Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du neuf avril deux mille quatre, le notaire soussigné a demandé le huit décembre deux mille six à la Commune de Schaerbeek, de délivrer les renseignements urbanistiques qui s'appliquent au bien vendu.

Dans sa réponse en date des dix-huit et dix-neuf décembre deux mille six, la Commune a déclaré que l'affectation prévue par les plans régionaux et communaux est :

"a) En ce qui concerne la destination :

"Ce bien est soumis aux prescriptions :

"- du Plan Régional d'Affectation du Sol (Mantoux

"Belge du 16 juin 2001, entré en vigueur le 28 juin

"2001) où il est repris en zone de forte minisité en

"bordure d'un espace structurant et en zone d'intérêt

"culturel, historique, esthétique ou d'embellisse-

"ment;

" b) En ce qui concerne les conditions auxquelles un "projet de construction serait soumis : soit d'application le Règlement Général sur les Bâtisses de la "Commune" et le Règlement Communal d'urbanisme sur le "placement des antennes paraboliques extérieures.

" c) (on omet);

" 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 : en ce qui concerne la "question de la situation du bien par rapport à l'Es- "pace de Développement Renforcé du logement et de la "rénovation, nous vous invitons à consulter le site "du service logement à l'adresse : <http://www.primet-renovation.fr/lanet.be/pages/Reno/FR/Carles.asp>.

" En ce qui concerne le nombre régulier de logements dans "l'immeuble, la commune a répondu :

" Le nombre de logements que l'immeuble porte de ma- "nière régulière, en l'absence d'un permis d'urba- "nisme, est celui qui existait avant la date du 05/02.1996 (= date d'entrée en vigueur de l'Arrêté du Gouvernement du 11/01/96 déterminant les actes et travaux dispensés du permis d'urbanisme). Il ressort des éléments en notre possession que l'immeuble com- "portait 7 logements.

Par conséquent, au vu de ce qui précède et sauf "preuve du contraire, nous pouvons confirmer la rég- "ularité de 7 logements sur l'immeuble (1 condoproprié "au rez-de-chaussée et aux 5 étages, un logement par "étage).

Les acquéreurs déclarent avoir reçu une copie des "lettres de la Commune antérieurement aux présentes. "Les vendeurs déclarent que le bien objet des présen- "tes n'a pas fait l'objet d'un permis d'urbanisme ou "d'un certificat d'urbanisme laissant prévoir que per- "mis pourrait être obtenu et qu'il n'est pris "aucun engagement quant à la possibilité d'effectuer "sur le bien aucun des actes ou travaux visés à "l'article 96, paragraphe 1^{er}, du dit Code.

Par conséquent, aucun des actes ou travaux dont ques- "tion ne peut être effectué sur le bien objet de "l'acte, tant que le permis d'urbanisme n'a pas été "obtenu.

2° Les vendeurs déclarent, qu'à leur connaissance, le "bien présentement vendu ne fait pas l'objet d'une "procédure d'expropriation, ni d'une mesure prise dans "le cadre de la législation sur la protection des mi-

augmenté et des sises en qu'il n'est grevé d'aucun droit de préemption ou de réversé.

CODE BRUXELLOIS DU LOGEMENT

Le nouveau instrumentant attire l'attention des acquéreurs sur les dispositions de l'ordonnance du dix-sept juillet deux mille trois relative au Code Bruxellois du logement.

A cet égard, les vendeurs déclarent que :

- le bien vendu ne fait pas l'objet d'une location meublée et n'est donc pas visé par les dispositions dudit Code, soumettant la location de logements meublés 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;
- le bien vendu ne fait pas l'objet d'un droit de gestion publique tel que défini aux articles 18 et suivant dudit Code.

ORDONNANCE RELATIVE A LA GESTION DES SOLS POLLUES

Les parties déclarent avoir été parfaitement informées par le notaire soussigné de l'ordonnance du treize mai deux mille quatre, relative à la gestion des sols pollués dans la Région de Bruxelles-Capitale.

Les vendeurs déclarent qu'à leur connaissance :

- l'immeuble prédécrit n'est pas identifié comme pollué par la cartographie des sols de l'Institut Bruxellois pour la gestion de l'environnement et ne constitue pas, au sens de l'Ordonnance précitée, un bien pollué ou pour lequel de fortes présomptions de pollution existent;
 - qu'il n'a pas été exercé d'activité à risques sur les parcelles primitives présentement vendues;
 - qu'il n'existe, pour l'immeuble prédécrit, aucun périmètre d'environnement relatif à une activité à risque,
- et qu'ils ne sont ni propriétaires ni exploitants d'une quelconque activité à risque sur le site.

OBJETS NON COUVERTS DANS LA VENTE

Les compteurs, conduites, canalisations, appareils et autres installations généralement quelconques placés dans le bien vendu par une administration publique ou privée qui n'aurait donné des objets qu'à titre de location, ne font pas partie de la vente et sont réservés à qui de droit.

DECLARATIONS DIVERSES DES VENDEURS

Les vendeurs déclarent :

- ✓ que le bien présentement vendu n'a pas, dans les cinq ans précédant les présentes, fait l'objet d'une

prime d'assainissement, de transformation ou de réhabilitation;

- ✓ que, dans les deux ans précédant les présentes, aucun fonctionnaire de l'Administration de cadastre n'a visité l'immeuble présentement vendu en vue de modifier le revenu cadastral suite à des transformations, améliorations ou ajouts éventuellement réalisés audit immeuble;
- ✓ qu'ils ne sont et n'ont pas été saisis et/ou frappés d'une mesure d'interdiction et qu'ils n'ont, à ce jour, introduit aucune requête en règlement collectif de dettes.

RIX

Après avoir reçu lecture par le notaire soussigné, de l'article 803, premier alinéa, du Code des Droits d'Enregistrement, les parties ont déclaré que la présente vente a été consentie et acceptée pour le prix de **CENT SOIXANTE CINQ MILLE EUROS**.

Les vendeurs reconnaissent avoir reçu ce prix des acquéreurs, comme suit :

- ✓ un acompte de seize mille cinq cents euros, rubricqué en l'Etat du notaire soussigné, qui le leur remette présentement en un chèque;
- ✓ le solde, soit cent quarante-neuf mille cinq cents euros, remis présentement par les acquéreurs, en chèque.

Dont quittances, sous réserve d'encaissement, faisant double emploi avec toutes autres délivrées ou à délivrer pour le même objet.

Le notaire soussigné atteste que le paiement qu'il a personnellement constaté a été effectué par le débit du compte numéro 340-9759046-35 à la Banque UXC, chèque 732967.

DISPENSE D'INSCRIPTION D'OFFICE

Monsieur le Conservateur des hypothèques est formellement dispensé de prendre inscription d'office pour quelque motif que ce soit lors de la transcription d'une expédition des présentes, les vendeurs ayant été avertis par le notaire instrumentant des conséquences de cette dispense.

FRAIS

Tous les frais, droits et honoraires à résulter des présentes sont à charge des acquéreurs.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les parties déclarent faire élection de domicile en leur domicile et siège social respectifs susindiqués.

CERTIFICAT D'ETAT-CIVIL

Pour satisfaire aux dispositions de la loi hypothécaire, le notaire soussigné certifie que les nom, prénoms, lieu et date de naissance et le domicile des parties-personnes physiques correspondent aux données reprises dans le registre national ou la carte d'identité. Les parties confirment l'exactitude de ces données et ont déclaré avoir marqué expressément leur accord sur la mention de leur numéro national dans le présent acte.

DECLARATIONS EN MATIERE DE TAXE SUR LA VALEUR AJOUTEE

Après avoir reçu lecture par le notaire soussigné de l'article 62, paragraphe 2, du Code de la Taxe sur la Valeur Ajoutée et de l'article 13 du même Code relatif, respectivement, à l'obligation pour les vendeurs de déclarer au notaire chargé de dresser l'acte d'aliénation d'un bien s'ils ont la qualité d'assujettis et aux sections à charge de ceux qui contreviendraient aux dispositions de ce Code, les vendeurs ci-dessous ont déclaré ne pas avoir la qualité d'assujettis, tant en nom personnel qu'en qualité de membres d'une association momentanée ou de fait et n'avoir pas cédé, dans les cinq années à compter des présentes, un bâtiment sous le régime de l'assujettissement occasionnel.

DECLARATION PRO FISCO

Afin de bénéficier de l'abrogation des droits d'enregistrement visé à l'article 46bis du Code des droits d'enregistrement, les acquéreurs déclarent :

- 1° ne pas posséder à la date de la convention d'acquisition, soit la veille février deux mille sept, la totalité en pleine propriété d'un autre immeuble destiné en tout ou en partie à l'habitation en ce, dans ou Belgique qu'à l'étranger;
- 2° s'engager à établir leur résidence principale dans le bien présentement acquis dans les deux ans de l'enregistrement du présent acte;
- 3° s'engager à maintenir leur résidence principale dans la Région de Bruxelles-Capitale pendant une durée ininterrompue d'au moins cinq ans à compter de la date de l'enregistrement de leur résidence principale dans l'immeuble présentement acquis.

PROJET

Les parties déclarent avoir reçu communication du projet de présent acte en toutes lettres et bien en comprendre la teneur.

DROIT D'ECRITURE

Le droit d'écriture s'élève à cinquante euros sur déclaration par l'association "Anne Rutten & Lucas Boole".

DONT ACHE.

Passé à Saint-Gilles, en l'Etude.
Et après lecture commencée, intégrale en ce qui concerne les parties de l'acte visées à cet égard par la loi, et partielle en ce qui concerne les autres dispositions, les comparants ont signé avec nous, notaires, la minute des présentes restant à Maître Ruelen.

Suivent les signatures.

Enregistré quatre rôle(s) deux renvoi(s) au 2ème bureau de l'Enregistrement de Forest, le vingt-cinq mai 2007 volume 37 folio 24 case 7. Rec. : Treize mille cent vingt-cinq euros (13.125 €). L'inspecteur principal R. Brauns.

Pour expédition conforme.

Transmis à HYP-BRUXELLES 3

Timbre	0.00 €	50-T- 20/07/2007 - 00923
Salais	89.10 €	quatre-vingt-neuf euros et dix
Total	89.10 €	cents
REF. : 104		

Le Conservateur, A. SPODEN

