

L'AN DEUX MIL QUATRE.

Le

Devant Nous, Luc VAN STEENKISTE, notaire résidant à Woluwe-Saint-Lambert, détenteur de la minute et à l'intervention de Joël VANGRONSVELD, notaire résidant à Eigenbilzen (commune de Bilzen).

ONT COMPARU:

Monsieur **LATHOUWERS** Tom Emile Gilbert, né à Genk, le vingt-trois novembre mil neuf cent septante-sept (carte d'identité numéro 085 0252784 60 et registre national numéro 771123 239 86), célibataire, domicilié à 1030 Schaerbeek, boulevard Auguste Reyers, 32/18.

Ci-après dénommés: "le vendeur" ou "les vendeurs", comparants d'une part.

Et:

Monsieur **VAN CRAENENBROEK** Günther Pierre Louis, né à Bruxelles, le six novembre mil neuf cent septante-trois (carte d'identité numéro 077 0093942 78 et registre national numéro 731106 205 61), célibataire, domicilié à 1190 Forest, rue Timmermans, 10/rch.

Ci-après dénommés: "l'acquéreur" ou "les acquéreurs", comparants d'autre part.

Lesquels comparants, présents ou représentés comme dit est, ont requis les notaires soussignés de dresser acte authentique de la convention suivante intervenue entre parties.

VENTE

Lesquels comparants d'une part ont déclaré, par les présentes, avoir vendu, sous les garanties ordinaires de droit et pour quitte et libre de toutes dettes et charges privilégiées ou hypothécaires généralement quelconques aux comparants d'autre part, ici présent et acceptant:

Le bien suivant, ci-après dénommé invariablement "les biens", savoir:

DESCRIPTION DES BIENS

Commune de Schaerbeek:

Dans un immeuble sis boulevard Auguste Reyers, 32, cadastré selon titre section C numéro 96/K/18 pour une superficie de quatre ares neuf centiares (4a 9ca) et selon extrait récent sous la commune de Schaerbeek, onzième division, section C numéro 96/K/18 pour la même contenance:

- l'appartement sis au huitième étage, type D.H. en façade postérieure, côté gauche, comportant:

a) en propriété privative et exclusive:

- au niveau du huitième étage, l'appartement proprement dit se composant d'un hall, salle de bains, un living avec coin à dormir, cuisine avec évier, et un water closet;

-au niveau du sous-sol, la cave numéro 24

b) en copropriété et indivision forcée:

les vingt et un millièmes indivis des parties communes dont l'entièreté du terrain bâti et non bâti.

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

Revenu cadastral non indexé: sept cent quatre-vingt-trois euros (€ 783,-).

ORIGINE DE PROPRIETE

Monsieur LATHOUWERS Tom Emile Gilbert, vendeur aux présentes, est propriétaire du bien prédicté, pour l'avoir acquis de la société anonyme VESTIMM, à Namur, par acte reçu par les notaires Emmanuel Poncelet, à Nassogne et Joël Vangronsveld, à Eigenbilzen (commune de Bilzen) le vingt-quatre septembre mil neuf cent nonante-huit, transcrit au troisième bureau des hypothèques de Bruxelles, le vingt octobre suivant, volume 12.642, numéro 14.

La société anonyme VESTIMM, précitée, était propriétaire du bien prédicté pour l'avoir acquis de Monsieur DURAN COLLADO Bibiano et son épouse, Madame MAGOTTEAUX Josette Yvonne Paula, à Molenbeek-Saint-Jean, par acte reçu par les notaires Emmanuel Poncelet, précité, et Philippe Boute, à Bruxelles, le huit janvier mil neuf cent nonante-huit, transcrit au troisième bureau des hypothèques de Bruxelles, le seize janvier suivant, volume 12.442, numéro 18.

Les époux DURAN COLLADO-MAGOTTEAUX, précités, étaient propriétaires du bien pour l'avoir acquis de Monsieur BISSCHOPS Marcel Joseph André et son épouse, Madame VAN LIERDE Danielle Yvonne Laura, à Wezembeek-Oppem, par acte reçu par les notaires Philippe Boute, précité, et Jean-Paul Lycops, à Bruxelles, le sept mai mil neuf cent nonante-six, transcrit au troisième bureau des hypothèques de Bruxelles, le vingt et un juin suivant, volume 12.027, numéro 10.

Les époux BISSCHOPS-VAN LIERDE, précités, étaient propriétaires du bien prédicté pour l'avoir acquis de Monsieur LEDEBOER Henri Thierry, veuf de Madame Marcelle Macam, à Schaerbeek, par acte reçu par les notaires Jean-Paul Lycops, précité, et Edwin Van Laethem, à Ixelles, le quatorze janvier mil neuf cent nonante-trois, transcrit au troisième bureau des hypothèques de Bruxelles, le quatre février suivant, volume 11.075, numéro 23.

Monsieur Henri LEDEBOER, précité, était propriétaire du bien prédicté, pour l'avoir acquis de Monsieur de TERWANGE Jean Claude Paul Marie Guy, époux de Madame Annie Wauters par acte reçu par le notaire Edwin Van Laethem, précité, le seize mars mil neuf cent quatre-vingt-huit, transcrit au troisième bureau des hypothèques de

Bruxelles, le onze avril suivant, volume 9.964, numéro 18.

Monsieur Jean de TERWANGE, précité, était seul propriétaire du bien prédicté pour l'avoir acquis de Monsieur le Vicomte de GAIFFIER d'EMEVILLE Jean Guillaume Antoine François Marie Hubert Ghislain et de son épouse, Madame BREYDEL Johanna Maria Josepha Antonia, par acte du notaire Edwin Van Laethem, précité, le dix-huit janvier mil neuf cent quatre-vingt-six, transcrit au troisième bureau des hypothèques le trois février suivant, volume 9565, numéro 15.

Les époux de GAIFFIER d'EMEVILLE-BREYDEL étaient propriétaires du bien prédicté depuis plus de trente ans.

TITRE.

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

ACTE DE BASE - REGLEMENT DE COPROPRIETE.

La présente vente est soumise à toutes les clauses et conditions de l'acte de base régissant l'immeuble dont font partie les biens présentement vendus, reçu par le notaire Robert De Coster, à Schaerbeek, le vingt-cinq mars mil neuf cent soixante-quatre, transcrit au troisième bureau des hypothèques à Bruxelles, lequel acte contient notamment la division juridique et le statut réel de l'immeuble, la description du bâtiment, le règlement général de copropriété et d'ordre intérieur, les références au permis de bâtir et les plans conformes audit permis.

Ledit acte de base a été commenté par le notaire soussigné aux parties qui reconnaissent en avoir eu communication préalable cinq jours au moins avant les présentes.

Les parties déclarent en avoir parfaite connaissance.

L'acquéreur sera subrogé aux droits et obligations du vendeur en résultant et dont il fera son affaire personnelle, s'obligeant à exécuter leurs dispositions de manière qu'aucun recours ne puisse être exercé contre le vendeur par qui que ce soit.

Il devra s'y conformer en tous points, ainsi qu'aux décisions de l'assemblée générale des copropriétaires et en imposer le respect et l'exécution à ses héritiers, successeurs, ayants droit et ayants cause à tous titres et spécialement à ses locataires.

Tous actes translatifs ou déclaratifs de propriété, de jouissance ou autres, y compris les baux, ayant pour objet les biens présentement vendus, devront contenir la mention expresse que le nouvel intéressé a une parfaite connaissance de l'acte de base avec règlement de copropriété et règlement d'ordre intérieur et de l'acte de base modificatif et qu'il se reconnaît, purement et simplement subrogé dans tous les droits et obligations en résultant, ainsi que ceux résultant des décisions régulièrement prises ou à prendre par les assemblées

générales des copropriétaires.

Il en sera de même pour tout acte modificatif ou rectificatif de l'acte de base.

PROPRIETE - OCCUPATION - JOUSSANCE - IMPOTS.

Propriété:

L'acquéreur aura la propriété des biens prédictés à compter de ce jour.

Occupation:

Les biens sont actuellement libres d'occupation.

Jouissance-Impôts:

L'acquéreur en aura la jouissance par la prise de possession effective à compter de ce jour.

Tous les impôts, taxes et contributions généralement quelconques mis ou à mettre sur les biens prédictés seront à charge de l'acquéreur à dater de son entrée en jouissance, prorata temporis. Le vendeur déclare qu'aucune taxe de recouvrement n'est actuellement due.

Le vendeur déclare ne pas être redevable de taxes communales (taxe de voirie ou autres), régionales ou provinciales et qu'il ne reste pas dû d'annuités pour de telles taxes.

Le vendeur déclare avoir reçu des acquéreurs le paiement de leur quote-part dans le précompte immobilier exercice deux mil quatre à concurrence de deux cent nonante et un euros cinquante-quatre cents (€ 291,54), dont quittance.

CHARGES COMMUNES.

Conformément à l'article 577-11 paragraphe 1 du Code Civil, le notaire instrumentant a demandé au syndic de l'immeuble, par lettre datée du vingt-six mai deux mil quatre, notamment l'état des dépenses, frais et dettes qui y sont mentionnés. Lecture de cette lettre et de sa réponse du premier juin suivant a été donnée aux parties, qui le reconnaissent et dispensent le notaire instrumentant de la reproduire aux présentes.

1. Le vendeur supportera:

1° toutes les dépenses, frais liés à l'acquisition des parties communes et dettes certaines dues par l'association des copropriétaires à la suite de litiges à la double condition:

- qu'ils soient décidés par l'assemblée générale ou nés avant dix-huit avril deux mille quatre.

- que le paiement soit devenu exigible avant cette date. Un paiement est réputé exigible à compter du jour ouvrable qui suit la date d'envoi de la demande de paiement par le syndic;

2° toutes les charges ordinaires jusqu'à ce jour;

3° les appels de fonds destinés au fonds de réserve si la double condition reprise au point 1° ci-avant est remplie.

2. L'acquéreur supportera les charges ordinaires à compter de ce jour. Le décompte sera établi par les soins du syndic.

3. La quote-part du vendeur dans le fonds de réserve demeure la propriété de l'association des copropriétaires.

4. Les créances nées après le dix-huit avril deux mille quatre, suite à une procédure entamée avant cette date, appartiennent à l'association des copropriétaires, sans que l'acquéreur ne soit tenu au paiement d'une indemnité au vendeur.

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

L'acquéreur déclare avoir reçu tous les renseignements conformément à la loi du trente juin mil neuf cent nonante-quatre.

CONDITIONS GENERALES.

La présente vente est en outre consentie et acceptée aux charges, clauses et conditions suivantes:

1. Servitudes- Les biens prédicts sont vendus dans leur état actuel et avec toutes les servitudes, actives et passives, apparentes et occultes, continues et discontinues, dont ils pourraient être avantagés ou gênés, sauf à l'acquéreur à faire valoir les unes et à se défendre des autres, le tout à ses frais, risques et périls, sans l'intervention du vendeur ni recours contre lui.

Indépendamment de ce qui pourrait résulter de l'acte de base précité, le vendeur déclare qu'il n'existe pas de servitude ni de condition particulière, gênant les biens présentement vendus et que personnellement il n'en a été conféré aucune.

2. Etat des biens- Ils sont vendus sans garantie, notamment du chef de vétusté, vices de construction, mauvais état des bâtiments, nature du sol et du sous-sol, vices cachés et tous autres généralement quelconques; en un mot, l'acquéreur prendra les biens dans l'état où ils se trouvent et se comportent actuellement.

3. Superficie- La contenance des biens vendus n'est pas garantie, la différence en plus ou en moins fût-elle supérieure à un/vingtième devant faire profit ou perte pour l'acquéreur, sans bonification ni indemnité.

4. Indications cadastrales- Les indications cadastrales ne sont relatées qu'à titre de simple renseignement et sans aucune garantie.

5. Eau, gaz et électricité- Il devra continuer, à la décharge du vendeur, toutes concessions d'eau, de gaz et d'électricité pouvant exister et en payer les redevances à partir de son entrée en jouissance.

6. Compteurs et conduites- Les compteurs, conduites d'eau et autres appareils quelconques qui se trouveraient dans les biens vendus et qui appartiendraient à une administration publique ou privée quelconque ou à des tiers, ne font pas partie de la vente.

7. Assurances- L'acquéreur devra continuer tous contrats

d'assurances contre les risques de l'incendie et autres risques, tant des parties privatives que des parties communes de l'immeuble, pouvant exister relativement à cet immeuble et en payer les primes à partir de la plus prochaine échéance.

Il devra se conformer aux stipulations contenues à cet égard dans le règlement général de copropriété dont il est question ci-dessus.

Si les biens prédicts faisaient l'objet de contrats d'assurance qui n'auraient pas le caractère collectif et qui ne dépendraient pas de la copropriété, l'acquéreur aura la faculté soit de les continuer ou soit de les résilier à ses frais.

ORDONNANCES DE LA REGION BRUXELLES-CAPITALE.

Prescriptions urbanistiques:

En application de l'article 174 de l'ordonnance de la Région de Bruxelles Capitale du vingt-neuf août mil neuf cent nonante et un, organique de la planification et de l'urbanisme, le notaire Luc Van Steenkiste, soussigné, a demandé le sept mai deux mille quatre à la commune de Schaerbeek, de délivrer les renseignements urbanistiques qui s'appliquent aux biens vendus.

Dans sa réponse du treize mai deux mille quatre, ladite commune a déclaré en ce qui concerne la destination desdits biens immeubles 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 (Moniteur Belge du 14 juin 2001, entré en vigueur le 29 juin 2001) où il est repris en **zone de forte mixité en bordure d'un espace restructurant et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement**.*

Une copie de ces prescriptions peut être obtenue sur demande.

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

- le Règlement Général et Différentiel sur les Bâtisses de la Commune et le Règlement Régional d'Urbanisme.

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

A ce jour, l'administration communale n'a connaissance d'aucun plan d'expropriation concernant le bien considéré.

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

A 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. 42 de l'Ordonnance du 4 mars 1993 relative à la protection du patrimoine immobilier).

- Le bien fait l'objet d'un constat d'infraction urbanistique établi le 21 janvier 2002 dont copie ci-joint.

-Le bien ne se situe pas en 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 vendeur et du notaire instrumentant peut être engagée.

Nous vous conseillons de venir consulter les archives du service urbanisme afin de vérifier la situation légale du bien (volume bâti autorisé, utilisation en logement, bureau ou autre, nombre de logements, notamment).

-Le notaire est invité à remettre la lettre d'information ci-jointe au(x) nouveau(x) propriétaire(s) du bien.

...

L'acquéreur reconnaît avoir reçu copie de ladite réponse antérieurement aux présentes.

Le vendeur déclare que les biens prédicts n'ont pas fait l'objet d'un permis d'urbanisme ou d'un certificat d'urbanisme laissant prévoir que pareil permis pourrait être obtenu et qu'il n'existe aucun autre engagement quant à la possibilité d'effectuer ou de maintenir sur lesdits biens aucun des actes et travaux visés à l'article 84, paragraphe 1, de ladite ordonnance. Par conséquent, aucun des actes et travaux dont question ne peut être effectué sur les biens, objet des présentes, tant que le permis d'urbanisme n'a pas été obtenu.

Le vendeur déclare en outre n'avoir pas connaissance de ce que les biens vendus aient fait l'objet d'un arrêté-royal d'expropriation ni d'une mesure de protection prise en vertu de la législation sur les monuments et les sites, le notaire instrumentant étant déchargé de toute responsabilité par les parties à ce sujet.

PRIX-QUITTANCE.

Après avoir entendu lecture du premier alinéa de l'article deux cent trois du code des droits d'enregistrement, les parties ont déclaré que la vente est consentie et acceptée moyennant le prix de soixante mille euros (€ 60.000,-) que le vendeur reconnaît avoir reçu de l'acquéreur, savoir: six mille euros (€ 6.000,-) antérieurement aux présentes et le solde, soit cinquante-quatre mille euros (€ 54.000,-) à l'instant, au moyen d chèque tiré sur

DONT QUITTANCE, entière et définitive, faisant double emploi avec toutes autres qui pourraient avoir été données pour le même objet.

La quittance ci-dessus n'est donnée quant aux montants payés que sous réserve d'encaissement du ou des chèques..

DISPENSE D'INSCRIPTION D'OFFICE.

Monsieur le Conservateur des hypothèques est expressément dispensé de prendre inscription d'office de quelque chef que ce soit lors de la transcription des présentes

DÉCLARATION POUR L'ENREGISTREMENT

L'acquéreur:

1° a) déclare qu'il remplit la condition mentionnée au 1° du sixième alinéa de l'article 46bis du Code des droits d'Enregistrement, d'Hypothèque et de Greffe;

b) sollicite l'abattement à concurrence de quarante-cinq mille euros (€ 45.000-) étant donné que le bien ne se situe pas dans un espace renforcé du logement et de la rénovation comme il est précisé ci-avant, dans les prescriptions urbanistiques.

2° a) déclare qu'il n'est pas propriétaire pour la totalité en pleine propriété d'un autre immeuble destiné en tout ou en partie à l'habitation;

b) s'engage à établir sa résidence principale à l'endroit de l'immeuble acquis endéans les deux ans de la date de l'enregistrement de cet acte;

c) s'engage à maintenir sa résidence principale dans la Région de Bruxelles-Capitale pendant une durée ininterrompue d'au moins cinq ans à compter de la date de l'établissement de sa résidence principale dans l'immeuble pour lequel la réduction a été obtenue..

FRAIS.

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

TAXE SUR LA VALEUR AJOUTEE.

Après avoir entendu lecture par le notaire soussigné des articles 62 § 2 et 73 du Code de la taxe sur la valeur ajoutée, concernant les obligations pour un assujetti de déclarer sa qualité et des peines prévues dans le cas de fausse déclaration, le vendeur a déclaré être assujetti à la taxe sur la valeur ajoutée sous le numéro BE 860 029 120, ne pas avoir cédé d'immeuble sous le régime de cette taxe au cours des cinq dernières années et ne pas avoir fait partie ou faire partie d'une association de fait ou momentanée assujettie à ladite taxe.

RESTITUTION DES DROITS D'ENREGISTREMENT.

Le vendeur reconnaît que le notaire soussigné, lui 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. Il déclare ne pas pouvoir bénéficier des avantages qui y sont visés.

PRIME.

L'acquéreur reconnaît que le notaire soussigné a attiré son attention sur les conditions et les possibilités d'obtenir des primes de

la Région dont dépendent les biens vendus notamment pour l'acquisition ou la rénovation d'immeuble.

SÉCURITÉ DES CHANTIERS

Interrogé par le notaire instrumentant sur l'existence d'un dossier ultérieur d'intervention 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 travaux pour lesquels un dossier d'intervention ultérieure devait être rédigé n'ont été effectués par un ou plusieurs entrepreneurs.

DÉCLARATIONS DIVERSES

Chacun des comparants déclare:

- qu'aucune requête en règlement collectif de dettes n'a été introduites à ce jour, et qu'il n'envisage pas d'en introduire une;
- qu'il n'est pas pourvu d'un administrateur provisoire ou d'un conseil judiciaire et qu'il n'a pas déposé de requête en concordat judiciaire;
- qu'il n'est pas pourvu d'un administrateur provisoire désigné par le Tribunal de Commerce;
- qu'il n'a pas été déclaré en faillite non clôturée à ce jour et d'une manière générale qu'il n'a pas été dessaisi de l'administration de ses biens.

Le vendeur déclare en outre que les biens vendus ne sont grevés d'aucune option d'achat, ni d'aucun droit de réméré.

CERTIFICAT D'ETAT-CIVIL.

a. Le notaire soussigné atteste que l'identité des comparants a été établie au vu des cartes d'identité et/ou d'après les données du Registre National, mentionnées ci-dessus.

Les numéros du Registre National ont été renseignés aux présentes avec l'accord exprès de la comparante d'autre part.

b. Pour satisfaire à la loi hypothécaire, le notaire soussigné atteste en outre conformément à la loi, l'exactitude des noms, prénoms, lieux et dates de naissance des parties aux présentes, sur base des données des registres de l'état civil et/ou livret de mariage.

ELECTION DE DOMICILE.

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile en leur demeure respective ci-dessus indiquée.

DONT ACTE.

Les parties nous déclarent qu'elles ont pris connaissance du projet du présent acte le deux mil quatre, dès lors au moins cinq jours ouvrables avant la signature des présentes.

Fait et passé à Woluwe-Saint-Lambert, en l'Etude.

Et après lecture commentée, intégrale en ce qui concerne les parties de l'acte visées à cet égard par la loi et les modifications apportées au projet, et partiellement des autres dispositions, les

comparants ont signé avec Nous, Notaire,