

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

Vente/Trujillo.06-js
VENTE D'APPARTEMENT

R.20.725

L'AN DEUX MILLE SIX.
Le premier septembre
Par devant Poelman Jean-François, Notaire résidant à
Schaerbeek.

ONT COMPARU :

1. Madame **ROMAIN Andrée Augusta Jean Ghislaine**,
née à Baisy-Thy, le quinze juillet mil neuf cent quarante-sept,
numéro national non disponible, épouse de Monsieur **MARTINEZ**
Joseph, domiciliée à 07400 Meysse (France), Quai du Laverzon
27.

Déclarant s'être mariée en France, sans contrat de
mariage et y avoir établi sa première résidence conjugale.

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

2. Monsieur **TRUJILLO OJEDA Carlos Zacarias**, né à
Apurimac (Pérou), le cinq novembre mil neuf cent cinquante-huit,
numéro national 58.11.05 567-93, communiqué avec son accord
exprès, et son épouse Madame **JARA LUNA Hilda**, née à
Apurimac (Pérou) le dix-neuf octobre mil neuf cent septante-cinq,
numéro national 75.10.19 306-90, communiqué avec son accord
exprès, domiciliés à 1030 Schaerbeek, chaussée de Louvain
315.

Epoux tous les deux de nationalité péruvienne au
moment du mariage, mariés au Pérou sans avoir fait de contrat
de mariage, ainsi déclaré.

Ci-après dénommés "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 le bien ci-après décrit.

DESCRIPTION DU BIEN VENDU.

COMMUNE DE SCHAERBEEK (sixième division)

Dans un immeuble à appartements multiples dénommé
« RESIDENCE DAILLY », sis **Grande Rue au Bois, 163**, ayant
selon titre une façade à rue de dix mètres deux centimètres, pour
une superficie d'après titre de un are quatre-vingt-un centiares
nonante-quatre dixmilliares, cadastré suivant titre et extrait
récent sous section D numéro 58 V 2 pour une contenance de un
are quatre-vingt-deux centiares :

-L'appartement du rez-de-chaussée gauche, numéroté 1,
comportant :

a) en propriété privative et exclusive : hall, living,
kitchenette installée, salle de bain installée, dégagement, deux
chambres à coucher, une cour et la cave numéro 1 aux sous-
sols.




Jean-François Poelman
Notaire
Schaerbeek

b) en copropriété et indivision forcée : quatre-vingts/millièmes des parties communes de l'immeuble dont le terrain.

Revenu cadastral non indexé. Neuf cent cinquante-six euros (956eur).

Tels que ces biens sont décrits dans l'acte de base de l'immeuble dressé par le Notaire Alphonse Van Eeckhoudt à Uccle, le quatre avril mil neuf cent soixante-deux, transcrit au troisième bureau des hypothèques de Bruxelles.

ORIGINE DE PROPRIETE.

Le vendeur est propriétaire du bien pour l'avoir acquis avant son mariage, de 1) Madame Aimée LECOMTE, veuve de Monsieur Marcel Hecq à Woluwé-Saint-Pierre et 2) Madame Françoise Hélène Marcelle HECQ épouse de Monsieur Jacques Dineur à Woluwé-Saint-Pierre, aux termes d'un acte reçu par les Notaires Jean Remy à Uccle et Thierry Van Halteren à Bruxelles, le trois juillet mil neuf cent quatre-vingt-un, transcrit au troisième bureau des hypothèques de Bruxelles, le douze août suivant volume 8884 numéro 7.

Il y a plus de trente ans à compter des présentes, le bien appartenait à Madame Aimée LECOMTE pour une moitié en pleine propriété et une moitié en usufruit et à Madame Françoise HECQ prénommée et son frère Monsieur Michel Hector Paul Hecq, à Ixelles, chacun pour un/quart en nue-propriété.

Monsieur Michel HECQ est décédé, ab intestat, à Ixelles, le vingt-quatre octobre mil neuf cent septante-sept, sa succession ayant été recueillie par ses mère et sœur prénommées.

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.

PROPRIETE - JOUSSANCE - OCCUPATION

OCCUPATION

Le bien vendu est libre d'occupation.

PROPRIETE

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

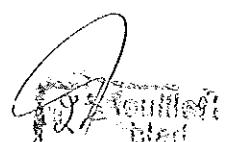
JOUSSANCE

Il en aura la jouissance par la possession réelle du bien vendu à dater d'aujourd'hui.

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 son état actuel 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 de construction, apparents ou cachés, vétusté ou autres causes, soit pour 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.

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'a personnellement conféré aucune servitude sur le bien vendu et qu'à sa connaissance il n'en existe pas d'autres 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, soit la somme de deux cent quatorze euros trente-huit cents (214,38eur). Dont quittance.

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 à 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, ainsi qu'à ses éventuels actes modificatifs.

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



B. Jeulliet

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 par lettre recommandée au syndic de l'Association des Copropriétaires, le onze août deux mille six l'état des dépenses, frais et dettes relatif au bien vendu.

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

L'acquéreur déclare avoir été éclairé par le notaire sur le fait que conformément à cet article il est tenu à l'égard de la copropriété au paiement des dépenses, frais et dettes énoncés à l'article 577-11 en son paragraphe 1 1°, 2° et 3°.

1° Le vendeur supportera :

a) toutes les dépenses de conservation, d'entretien, de réparation, et de réfection, tous les frais liés à l'acquisition de 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 le vingt-huit juin deux mille six.

-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.

b) toutes les charges ordinaires jusqu'à ce jour.

c) les appels de fonds destinés au fond de réserve si la double condition reprise au point a) ci-dessus 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 est comprise dans le prix de la présente vente.

4° 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.

BXL : 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 Schaerbeek de délivrer les renseignements urbanistiques, qui s'appliquent aux biens vendus.

Il lui a été répondu par ladite commune en date du vingt-deux août dernier que le bien est situé en zone mixte au plan régional d'affectation du sol. Le site internet www.prime-renovation.irisnet.be auquel la réponse de l'urbanisme renvoie, renseigne également le bien en 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 avoir obtenu toutes les autorisations nécessaires pour l'affectation du bien présentement vendu ainsi que pour les constructions érigées par lui ou pour son compte sur le bien vendu et qu'à sa connaissance il en a été ainsi avant qu'il ne soit propriétaire. En outre, il déclare ne pas avoir connaissance d'un délit d'urbanisme quelconque.

CODE DU LOGEMENT

Le notaire instrumentant informe les parties 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 et des exigences particulières lors de la mise en location de logements meublés ou de logements dont la superficie est égale ou inférieure à vingt huit mètres carrés.

ASSAINISSEMENT

Les parties déclarent avoir été parfaitement informées l'Ordonnance datée du 13 mai 2004 (M.B. 24.06.2004) relative à



Signature of the Notary

l'assainissement des sols pollués dans la région de Bruxelles-Capitale et de ses arrêtés d'exécution du 9 décembre 2004 (MB du 13.01.2005 et 20.01.2005).

Les vendeurs déclarent qu'à leur connaissance :

- le bien vendu 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 sur le bien vendu, aucune activité à risque ;
- qu'il n'existe pour le bien vendu, aucun permis d'environnement relatif à une activité à risque.

L'Institut bruxellois pour la Gestion de l'Environnement a adressé à tous les notaires chargés de la vente d'appartements dans les copropriétés en Région de Bruxelles-Capitale une lettre stipulant ce qui suit, ci-après textuellement reproduit :

« Par la présente, nous vous confirmons avoir reçu des instructions du cabinet de notre ministre de tutelle, Madame Evelyne HUYTEBROECK, visant à exempter la personne qui aliène un droit réel (vente, etc.) sur un appartement dans une copropriété disposant d'activités à risque (citerne à mazout etc.) de l'obligation de réaliser une reconnaissance de l'état du sol. 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. »

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.

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 premier mai deux mil un, aucun travaux pour lesquels un dossier d'intervention ultérieure devait être rédigé n'ont été effectués par un ou plusieurs entrepreneurs.

FRAIS.

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

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 VINGT-QUATRE MILLE EUROS (124.000 EUR) que le vendeur reconnaît avoir reçu de l'acquéreur :

- antérieurement aux présentes, une somme de douze mille quatre cents euros (12.400 EUR) versée au vendeur à titre



d'acompte; dont quittance faisant double emploi avec toute autre délivrée antérieurement;

- ce jour, le solde, soit un montant de cent onze mille six cents euros (111.600 EUR).

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 virement sur le compte du notaire,
tiré sur le compte de la Fortis Agence de Jamblinne de Meux.

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 acquéreurs font élection de domicile en leur demeure susindiquée et le vendeur en l'étude du Notaire soussigné.

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 par la négative et déclare qu'il n'a pas cédé depuis moins de cinq années un bâtiment sous le régime de la Taxe sur la Valeur Ajoutée.

-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



Leuillet
Notaire

d'établissement de sa résidence principale dans l'immeuble prédicté.

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 périphérie de développement renforcé du logement, et sollicite donc l'abattement sur les premiers septante-cinq mille euros (75.000 €).

CERTIFICAT D'ETAT-CIVIL.

Conformément à la loi hypothécaire et à la loi organique sur le notariat, le Notaire soussigné certifie, au vu des cartes d'identité des parties et des pièces officielles requises par la loi, l'exactitude de leurs noms, prénoms, lieux et dates de naissance, tels qu'ils sont énoncés ci-dessus.

DONT ACTE.

Fait et passé à Schaerbeek, en l'Etude.

Après lecture intégrale et commentée, les parties ont signé avec Nous, Notaire.

Suivent les signatures

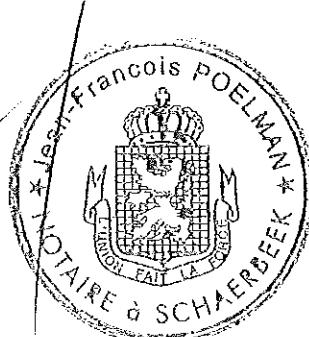
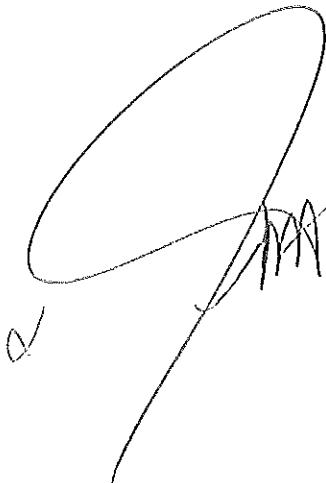
Enregistré à Schaerbeek 1e Bureau

le 14 septembre 2006 Volume 48 folio 68 case 8

Reçu : 61256

Le Receveur, suit la signature

POUR EXPEDITION CONFORME



Notary stamp details:
Jean-François POELMAN
NOTAIRE à SCHAEERBEEK
LE 14 SEPTEMBRE 2006

Transcrit à HYP-BRUXELLES 3

Timbre	12,23 €	50-T- 07/09/2006 - 12995
Salaire	71,66 €	quatre-vingt-trois euros et
Total	83,89 €	quatre-vingt-neuf cents
REF. : 692		

pour Le Conservateur, A. SPODEN



M. LIBOTON



Notary signature:
Jean-François POELMAN