

Premier rôle

Vente

213

92

048

001926 T 08.03.2007

L'AN DEUX MIL SEPT  
LE DEUX MARS

DEVANT MAITRE PIERRE LEMOINE, NOTAIRE A HARZE-AYWAILLE,  
A L'INTERVENTION DE MAITRE JOHAN DE BRUYN, NOTAIRE A ZEMST.

Ont comparu :

De première part :

Monsieur VERWILGHEN Hedwig Johan Gabriel Jozef, né à Vilvoorde le vingt sept novembre mil neuf cent cinquante trois, domicilié à Vilvoorde, Avenue Franklin Roosevelt 24..

NN 531127 059-30 divorce.

Ci-après dénommé "la partie venderesse".

De seconde part :

Monsieur DEMOULIN Pierre Antoine, informaticien, né à Verviers le neuf février mil neuf cent soixante six, célibataire, domicilié à Ferrières, Le Houpet 32b, ~~statut de m~~ f

NN 660209 265-89

Ci-après dénommé "la partie acquéreur".

Lesquels comparants nous ont requis d'acter authentiquement ainsi qu'il suit les conventions intervenues entre eux.

VENTE

La partie comparante de première part déclare par les présentes, VENDRE, aux conditions ci-après, à la partie comparante de seconde part qui déclare accepter, le bien suivant:

VILLE DE BRUXELLES : 14ème division

Dans un complexe immobilier dénommé "HELIPORT Blok 1", sis Quai du Batelage 5, cadastrée section P numéro 255/Z/2 (appartement N12 et cave 278), le studio de type N sis au douzième étage, comprenant :

1. en propriété privative et exclusive : hall d'entrée, une salle de bain avec watercloset, le studio avec accès à la terrasse, une cuisine, la terrasse et la cave numéro 278.
2. en copropriété et indivision forcée : vingt et un/ dix millièmes des parties communes de l'immeuble.

Repris au cadastre : = A12/N/K278

Revenu cadastral : sept cent seize euros.

Tels que ces biens sont décrits avec d'autres dans un acte de base dressé par Maître Jacques MOYERSOEN, Notaire à Bruxelles le treize décembre mil neuf cent septante et un, transcrit au premier bureau des Hypothèques à Bruxelles le



Sixième  
voie

Z

souhaite que contact soit pris avec elle : S.A. FLUXYS,  
avenue des Arts, 31, 1050 Bruxelles (Tél. 02/282.72.53- fax  
02/282.65.54).

- Renseignement supplémentaire : un appartement dans l'immeuble fait l'objet d'un Arrêté d'insalubrité - interdiction d'habitation et d'occupation (13ème étage - quai du Batelage 5).
- Suivant la réglementation en vigueur, la division d'une maison unifamiliale en appartements, la modification de la répartition des appartements dans un immeuble de logement ou la création d'un nouveau logement dans un immeuble d'habitation doivent faire l'objet d'un permis d'urbanisme."

2. La partie venderesse déclare que le bien objet des présentes :

a) n'a 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 ne prend aucun engagement quant à la possibilité d'effectuer sur le bien aucun des actes et travaux visés à l'article 98 paragraphe 1er du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire.

Par conséquent aucun des actes et travaux visés à l'article 98 paragraphe 1er du Code bruxellois de l'aménagement du territoire ne peuvent être effectués sur le bien tant que le permis d'urbanisme n'a pas été obtenu.

- b) répond aux exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'équipement;
- c) n'a pas été frappé d'une interdiction de location;
- d) n'a pas été déclaré inhabitable.

3. La partie acquéreuse reconnaît avoir été informée qu'en vertu du COBAT tout changement d'affectation nécessite un permis d'urbanisme.

La partie acquéreuse déclare vouloir affecter le bien à destination d'habitation.

4. La partie venderese déclare en outre que les constructions ou aménagements qui auraient été réalisés de son chef au bien vendu l'ont été le cas échéant après obtention des autorisations des autorités compétentes et qu'elle n'a connaissance d'aucune infraction en matière d'urbanisme pour le bien objet des présentes.

#### CODE BRUXELLOIS DU LOGEMENT

Le Code bruxellois du Logement impose la mise en conformité de tous logements donnés en location avec des normes de sécurité, de salubrité et d'équipements des logements. En outre, la mise en location de logements meubles ou de logement dont la superficie est égale ou inférieure à

Thoisien  
N° 6  
E

décidée par l'assemblée générale;  
3° des dettes certaines dues par l'association des copropriétaires à la suite de litiges;  
et dont le paiement ne deviendra exigible que postérieurement à ce jour.

Par sa lettre du treize décembre deux mil six, le syndic a donné réponse au Notaire soussigné sur ce qui précède. La partie acquéreur reconnaît avoir reçu copie de ce courrier.

Conformément à l'article 577-11 paragraphe 2 du Code Civil, il est précisé que :

a) le vendeur est créancier de l'association des copropriétaires pour la partie de sa quote-part dans le fonds de roulement correspondant à la période durant laquelle il n'a pas joui effectivement des parties communes; le décompte est établi par le syndic. On entend par "fonds de roulement" la somme des avances faites par les copropriétaires, à titre de provision, pour couvrir les dépenses périodiques, telles que les frais de chauffage et d'éclairage des parties communes, les frais de gérance et de conciergerie.

b) la quote-part du vendeur dans le fonds de réserve demeure la propriété de l'association. On entend par "fonds de réserve" la somme des apports de fonds périodiques destinés à faire face à des dépenses non périodiques, telle que celles occasionnées par le renouvellement du système de chauffage, la réparation ou le renouvellement d'un ascenseur ou la pose d'une nouvelle chape de toiture.

3. La partie acquéreuse devra continuer, jusqu'à leur expiration, toutes conventions d'assurance-incendie, foudre et autres ainsi que tous contrats d'entretien et de fournitures de combustibles en cours qui auraient été ou seraient contractés par la Gérance de la Résidence pouvant exister relativement aux biens vendus et en paiera les primes à compter de la prochaine échéance.



4. La partie acquéreuse est, par le fait des présentes subrogée dans tous les droits et actions de la partie vendoresse, et notamment dans ceux résultant des dégradations causées aux biens vendus par suite d'exploitations minières, charbonnières ou autres, sans qu'il y ait à rechercher si la cause des dommages est antérieure à la présente vente; la partie vendoresse déclare n'avoir fait aucune convention ayant pour objet l'aliénation de ses droits quant aux indemnités résultant de dommages causés par l'exploitation du sous-sol.

Même subrogation et déclaration sont faites pour les dommages qui pourraient résulter des émanations et fumées

*Quatrième  
vol  
E*

d'établissements industriels.

5. La partie acquéreuse devra se contenter, comme titre de propriété d'une expédition des présentes.

6. La partie acquéreuse déclare avoir parfaite connaissance de l'acte de base et règlement de copropriété dont question ci-dessus, la présente vente étant consentie sous les charges, clauses et conditions en résultant.

Elle reconnaît avoir reçu un exemplaire de ces documents et dispense la partie venderesse de les reproduire aux présentes; elle consent à être subrogée dans tous les droits et obligations découlant du dit acte de base et du registre des procès-verbaux des assemblées générales des copropriétaires de la Résidence.

Lors de toute mutation en propriété ou en jouissance, ayant pour objet tout ou partie des biens faisant l'objet des présentes, tous actes et pièces translatifs ou déclaratifs de propriété ou de jouissance devront contenir la mention expresse que le nouvel intéressé a parfaite connaissance des actes de base et règlement général de copropriété ainsi que de tous autres actes ou documents relatifs au statut de l'immeuble et à son règlement d'ordre intérieur; qu'il est subrogé dans tous les droits et obligations qui en résultent et qu'il entend s'y conformer et s'y engager expressément.

7. La partie venderesse garantit que le bien objet des présentes n'est grevé daucun droit de préemption ou de préférence, daucune option dachat ou daucun droit de réméré.

#### FORMALITES HYPOTHECAIRES.

O Monsieur le Conservateur des Hypothèques est dispensé de prendre inscription d'office pour quelque cause que ce soit lors de la transcription des présentes.

En cas de paiement constaté par chèque, la quittance du prix n'est donnée que sous réserve d'encaissement, la partie venderesse se réservant de prendre, le cas échéant, inscription en vertu des présentes sur le bien vendu.

L'identité des comparants est attestée par le notaire soussigné au vu des documents requis par la loi.

URBANISME  
Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire

*l'inquième  
ride*

1. Conformément à l'article 275 du Code Bruxellois de l'Aménagement du territoire, le notaire soussigné, a demandé à la Ville de Bruxelles, par lettre recommandée du vingt-six décembre deux mil six, de lui délivrer les renseignements urbanistiques, sur les dispositions réglementaires, régionales ou communales, qui s'appliquent au bien vendu.

Dans sa réponse en date du vingt-quatre janvier deux mil sept, la Ville de Bruxelles a déclaré ce qui suit :

" Renseignements Urbanistiques "

Pour le territoire où se situe le bien :

En ce qui concerne la destination :

- il existe un plan régional d'affectation du sol approuvé par l'Arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001, qui inscrit ce bien dans la carte d'affectation du sol en zone d'intérêt régional.

- il existe un plan particulier d'affectation du sol approuvé par Arrêté du Gouvernement du 10/11/2005 (N°70-20b)

En ce qui concerne les conditions auxquelles un projet de construction serait soumis :

- le règlement régional d'urbanisme approuvé par l'Arrêté du Gouvernement du 21/11/2006 adoptant les titres I à VIII

- le règlement sur les bâties de la Ville de Bruxelles

- le règlement communal d'urbanisme visant les jeux de divertissement et les spectacles de charme, approuvé par l'Arrêté de l'Exécutif du 29/04/1993

- le règlement communal d'urbanisme sur les dispositifs de publicité, approuvé par Arrêté du Gouvernement du 22/12/1994

- le règlement communal d'urbanisme sur le placement d'antennes hertziennes, paraboliques ou réceptrices de radiodiffusion et des télévisions, approuvé par l'Arrêté du Gouvernement du 05/03/1998

- le règlement communal d'urbanisme sur la fermeture des vitrines commerciales, approuvé par Arrêté du Gouvernement du 23/03/2000

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 dans lequel le bien considéré serait repris.

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.

Autres renseignements :

- Le bien n'est pas inscrit sur la liste de sauvegarde

- Le bien n'est pas classé ni soumis à une procédure d'ouverture de classement

- Le bien n'est pas situé dans un site classé

- Dans le cadre de la loi du 12/04/1965, relative aux canalisations de produits gazeux, la société concernée



*Deuxième*

*Note*

*E*

*AB*

vingt cinq janvier mil neuf cent septante deux, volume 5025  
numéro 1.

Cet acte de base contient le statut immobilier et le règlement général de copropriété de l'immeuble et procède à la division du dit immeuble en propriétés privatives contenant chacune, à titre d'accessoires indispensables, une quotité déterminée en copropriété forcée et permanente dans les parties communes.

#### CONDITIONS.

1. La partie acquéreuse prendra les biens vendus dans l'état où ils se trouvent sans garantie au sujet de la mitoyenneté ou de la non-mitoyenneté des murs, sans garantie du chef des réparations dont auraient besoin les bâtiments ni des vices de construction dont ils seraient affectés, sans garantie non plus de la contenance indiquée, la différence éventuelle entre cette contenance et la contenance réelle devant faire profit ou perte à la partie acquéreuse même si cette différence excédait un/vingtième.

Les biens sont vendus avec les servitudes actives ou passives pouvant exister et notamment celle découlant des actes de division de la propriété et de l'acte de base dont question ci-dessus, le tout sans recours contre la partie venderesse et sans que la présente stipulation puisse conférer à des tiers plus de droits que ceux fondés en titre réguliers et non prescrits ou sur la loi.

Les biens sont vendus sous les garanties ordinaires de droit et pour quittes et libres de toute dette ou charge privilégiée ou hypothécaire généralement quelconque.

2. La partie acquéreuse aura la propriété du bien vendu à dater de ce jour; elle en aura la jouissance réelle à compter du même moment, à charge de supporter depuis lors toutes les contributions et taxes quelconques y relatives et sa quote-part des charges communes de la Résidence telles qu'elles résultent du règlement général de copropriété.

Conformément à l'article 577-11 paragraphe 1er du Code Civil, il est précisé que le Notaire soussigné a interrogé par lettre recommandée en date du sept décembre deux mil six le syndic de l'association des copropriétaires pour connaître l'état :

1° du coût des dépenses de conservation, d'entretien, de réparation et de réfection décidées par l'assemblée générale;

2° des frais liés à l'acquisition des parties communes,

*Séphieu  
note*

vingt-huit mètres carrés doit faire l'objet d'une attestation de conformité délivrée par le Service régional d'inspection, rue du Progrès 80 à 1030 Bruxelles.

Le vendeur déclare sous sa responsabilité qu le bien vendu ne fait pas l'objet d'un droit de gestion publique.

#### DROIT DE PREEMPTION DE LA REGION BRUXELLES-CAPITALE

La partie venderesse déclare qu'à sa connaissance le bien vendu n'est pas situé dans un périmètre soumis au droit de préemption tel que visé dans le Code bruxellois de l'aménagement du territoire.

#### GESTION DES SOLS POLLUES

Les parties déclarent avoir été informées des prescriptions de l'Ordonnance du treize mai deux mil quatre, relative à la gestion des sols pollués et plus particulièrement des obligations en matière d'environnement concernant un terrain identifié comme pollué ou pour lequel existent de fortes présomptions de pollution, plus particulièrement l'obligation pour le cédant de soumettre le terrain sur lequel s'est exercée ou s'exerce une activité à risque à une reconnaissance de l'état du sol, le cas échéant à une étude de risque avec, pour conséquence éventuelle, la prise de mesures conservatoires, de contrôle, de garantie et de traitement ou de mesure d'assainissement.

Nous, Notaire, avons interrogé l'Institut Bruxellois pour la gestion de l'environnement, Département gestion de pollution sols, par courrier du vingt-quatre janvier deux mil sept auquel ledit Institut a répondu par courrier du dix-neuf février deux mil sept que le bien vendu n'était pas repris au projet d'inventaire.

En application de l'Ordonnance, la partie venderesse déclare :

1° Ne pas avoir exercé sur le bien présentement vendu d'activités à risques pouvant engendrer une pollution du sol;

2° Ne pas avoir connaissance qu'un permis d'environnement aurait été délivré pour tout ou partie du bien vendu ni de l'existance 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 la dite Ordonnance en vigueur en Région de Bruxelles-Capitale.

3° 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.

Pour autant que ces déclarations aient été faites de bonne foi, la partie venderesse est exonérée vis-à-vis de la partie acquéreur, de toute charge relative à une éventuelle pollution du sol qui serait constatée dans le futur et des éventuelles obligations d'assainissement du sol relative au bien vendu.

Les parties déclarent savoir que la nullité du contrat de vente peut être demandée si une pollution est constatée et que le bien n'a pas fait l'objet d'une reconnaissance de l'Etat du Sol avant le transfert de la propriété.

#### MONUMENTS ET SITES

Nous, Notaire, déclarons que nos recherches n'ont pas fait apparaître que le bien :

- est inscrit à l'inventaire du patrimoine immobilier;
- est inscrit sur la liste de sauvegarde ou qu'il fait l'objet d'une procédure d'inscription sur la liste de sauvegarde;
- est classé ou fait l'objet d'une procédure de classement.

Le vendeur a déclaré expressément ne pas avoir reçu de notification que le bien vendu fait l'objet d'une procédure de classement comme monument ou site.

#### SECURITE DU BATIMENT

##### Chantiers temporaires ou mobiles.

Le Notaire soussigné a rappelé aux parties que dans le cadre du présent acte, la partie venderesse est tenue, le cas échéant, de remettre à la partie acquéreur, un "dossier d'intervention ultérieure", pour des catégories de travaux immobiliers qui ont été entamés au premier mai deux mil un. Interrogée par le Notaire, la partie venderesse a déclaré n'avoir pas de dossier d'intervention ultérieure à remettre à la partie acquéreur.

#### DECLARATIONS FISCALES.

Les parties reconnaissent que le notaire instrumentant leur a donné lecture de l'article deux cent trois du Code des Droits d'Enregistrement, et des articles soixante-deux, paragraphe deux, et septante-trois, du Code de la Taxe sur la Valeur Ajoutée.

A ce sujet la partie venderesse a déclaré ne pas avoir la

*Nouvième  
rôle*

qualité d'assujetti à la dite taxe, ne pas avoir cédé, dans les cinq années qui précédent la date du présent acte, un bâtiment avec application de la taxe sur la valeur ajoutée, et ne pas faire partie d'une association de fait assujettie à cette taxe.

#### PRIX.

Les parties déclarent que la présente vente est consentie et acceptée moyennant le prix de SOIXANTE CINQ MILLE euros, à compte duquel une somme de SIX MILLE CINQ CENTS euros a été payée antérieurement à ce jour entre les mains de la partie venderesse qui en donne quittance. DONT QUITTANCE, faisant éventuellement double emploi avec toute autre délivrée pour le même objet.

Quant au solde, d'un import de CINQUANTE HUIT MILLE CINQ CENTS euros, il vient à l'instant d'être versé par la partie acquéreur entre les mains de la partie venderesse.

#### Mode de paiement.

La somme ci-dessus est payée par l'intermédiaire de la comptabilité du Notaire LEMOINE soussigné.

DONT QUITTANCE

#### ORIGINE DE PROPRIETE.

*janv 28*  
*A*  
*23*  
*2*  
Le bien prédictit appartient à Monsieur Hedwig VERWILGHEN, pour l'avoir acquis aux termes d'un acte de vente reçu par Maître Paul DAELS, Notaire à Mechelen en date du vingt sept mai mil neuf cent quatre vingt sept, transcrit au premier bureau des Hypothèques à Bruxelles le vingt cinq juin suivant, volume 6473 numéro 20, de Monsieur Henri WAJNBERG, publiciste, et son épouse Madame Rebekka Isabella SZRIFTGISER, employée, à Uccle.

#### COHABITATION LEGALE

*E*  
La partie venderesse déclare qu'elle n'a pas conclu un contrat de cohabitation légale auquel il n'a pas été mis fin à ce jour et qu'elle n'a pas conclu une convention conforme au paragraphe 3 de l'article 1478 du Code Civil.

#### REGLEMENT COLLECTIF DE DETTES

Les comparants déclarent qu'aucune requête en règlement collectif de dettes n'a été introduite à ce jour.

#### ELECTION DE DOMICILE.

Demande et demande rédu

*E*

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

DROIT D'ECRITURE

Le Notaire soussigné confirme la réception du paiement du droit d'écriture de cinquante euros.

DONT ACTE.

Passé à Harzé-Aywaille, en l'Etude.

Commentaire fait, et lecture intégrale faite du présent acte et, le cas échéant, de ses annexes, les comparants ont signé avec Nous, Notaire.

*Meyer* *PP*  
*JW* *BS* — —

Enregistré à AYWAILLE, le 05 mars 2007  
5 rôles — renvois. Vol. 265 F° 7 Case 14  
Reçu *Huit mille cent vingt cinq euros*  
*8125€* — L'Inspecteur principal, *R. LEPIÈCE*

*J. Emmerich* 2007/327/5263/N

**POUR EXPÉDITION CONFORME**

*J. Emmerich*



A verser au compte

Te storten op rekening

679 - 2003028 - 75

Transcrit à HYP-BRUXELLES 1

48-T-08/03/2007-1926

cent sept euros cinq cents /

Timbre	- €
Salaire	107,05 €
Total	107,05 €

REF: D1926

*Vlaams* 15/07

Le Conservateur, A. MOTTET