



ATTESTATION D'ACTE NOTARIÉ

Le notaire CHANTAL LOCHÉ
à SCHAAREGEK

atteste que, aux termes d'un acte reçu ce jour devant lui,

Mesdemoiselles Hélène MUNIA ISABEL
et Hermine de HELLANS ANA TELESA
Schaarbeek - Avenue Ridelants, 15

est/sont devenu(s) propriétaire(s) du bien suivant:

Schaarbeek
Des Nendre échange - 66 Avenue de
l'Europe - L'officin Fyke AG - 6^e cloche
+ coc 8

La présente attestation est délivrée en attendant la remise de l'expédition de l'acte après réalisation des formalités administratives en matière d'enregistrement et de transcription hypothécaire.



Fait le: 16/8/2004

à: Schaarbeek

Signature:

Scellé notarial

L'AN DEUX MILLE QUATRE.

Le seize août

Par devant Nous, Maître Chantal Loché, Notaire résidant à Schaerbeek,

ONT COMPARU :

Madame **MICHELIN Gabriella**, née à Trevise (Italie), le vingt et un septembre mil neuf cent quarante-deux, carte d'identité numéro 178 0077063 90 numéro national 42.09.21 144-74, communiqué avec son accord exprès, veuve de Monsieur **GERIN André**, domiciliée à 1340 Ottignies-Louvain-la-Neuve, Avenue de la Tannerie 22/101.

Ci-après dénommée "la partie vendresse"

Laquelle a, par les présentes, déclaré VENDRE sous les garanties ordinaires de droit, et pour franc, quitte et libre de toutes dettes et charges privilégiées et hypothécaires quelconques, à:

1. Madame **HERNANDEZ MILLAN Nuria Isabel**, née à Barcelone (Espagne), le sept mars mil neuf cent septante-quatre, carte d'identité numéro 46697513-S, numéro national 74.03.07 9F0809155ESP, communiqué avec son accord exprès, célibataire et déclarant ne pas avoir fait une déclaration de cohabitation légale, domicilié à (Barcelone (Italie)), avda Cataluna 57.

2. Mademoiselle **HERNANDEZ MILLAN Ana Teresa**, née à Barcelone (Espagne), le vingt-neuf mars mil neuf cent septante et un, carte d'identité numéro FZA 918.332, numéro national 71.03.29 520-25, communiqué avec son accord exprès, célibataire et déclarant ne pas avoir fait une déclaration de cohabitation légale, domiciliée à 1030 Schaerbeek, avenue Milcamps 15.

Ci-après dénommée "la partie acquéreuse"

Ici présente et acceptant le bien immeuble suivant chacune à concurrence d'une moitié indivise :

DESCRIPTION DU BIEN :

COMMUNE DE SCHAERBEEK – Cinquième division – SCHAERBEEK :

Dans un immeuble à appartements multiples, dénommé "Résidence Emeraude", situé avenue de l'Emeraude 66, construit sur un terrain d'une superficie d'après titre de cinq ares quatre-vingt-quatre centiares trente-quatre décimilliares, cadastré ou l'ayant été, d'après titre section C numéro 95/G/10 et 95/H/10 et cadastré d'après extrait cadastral récent section C numéro 95/G/10 pour une superficie de cinq ares quatre-vingt-quatre centiares.

L'APPARTEMENT du type A 6 au sixième étage, côté gauche, Bloc III, et comprenant :

a) En propriété privative et exclusive :

hall d'entrée avec vestiaire, dégagement avec placards, salle de bains équipée, water-closet, cuisine équipée, vide poubelle, living-room, trois chambres dont une avec terrasse à l'arrière.

Aux sous-sols la **CAVE** numéro 8.

b) En copropriété et indivision forcée:

Les septante-sept/millièmes des parties communes dont le terrain.
Tels que ces biens sont décrits à l'acte de base reçu par le notaire

José Van Den Eynde à Saint-Josse-ten-Noode, en date du trente novembre mil
neuf cent soixante-cinq, transcrit au Bureau de la conservation des
Hypothèques de Bruxelles Troisième Bureau le vingt-huit décembre mil neuf
cent soixante-cinq, volume 6060 numéro 23.

Le revenu cadastral de l'appartement, selon extrait cadastral
récent, s'élève à mille deux cent nonante-quatre euros (1.294 EUR).

ORIGINE DE LA PROPRIÉTÉ

Originaiement, Madame Michelin et son époux Monsieur André Gérin préqualifiés, avaient acquis le bien de Monsieur Van Ooteghem Jean Paul Céline Antoine, né à Ingelmunster, le vingt septembre mil neuf cent neuf et son épouse Madame Ide José Alice, née à Zulte, le deux août mil neuf cent dix-neuf, domiciliés à Woluwé-Saint-Pierre, rue Martin Lindekens, 8, aux termes d'un acte reçu le dix-sept septembre mil neuf cent quatre-vingt-quatre dressé par le notaire Charles Lebon et Paul De Smedt, de résidence à Bruxelles et à Stockel transcrit au troisième bureau des hypothèques de Bruxelles le vingt-huit septembre suivant volume 9307 numéro 23.

Monsieur GERIN est décédé intestat à Etterbeek le trente août mil neuf cent nonante-quatre.

Aux termes de son contrat de mariage reçu par le notaire Robert Tondreau ayant résidé à Mons le neuf avril mil neuf cent soixante-cinq, attribution a été faite au conjoint survivant de la communauté d'acquêts de sorte que Madame MICHELIN est devenue seule propriétaire du bien.

Monsieur et Madame Van Ooteghem - Ide étaient propriétaires du bien pour l'avoir acquis de la société de personnes à responsabilité limitée "Etudes et Constructions Jean Draps" à Schaerbeek, aux termes d'un acte reçu par le notaire José Van Den Eynde à Saint-Josse-ten-Noode, à l'intervention du Notaire Paul Gerin à Bruges, le six décembre mil neuf cent soixante-cinq, transcrit au troisième bureau des hypothèques de Bruxelles, le vingt-huit du même mois, volume 6061 numéro 20.

La partie acquéreuse devra se contenter de la qualification de propriété qui précède et ne pourra exiger d'autre titre de son acquisition qu'une expédition des présentes.

OCCUPATION-ENTREE EN JOUSSANCE-IMPOS:
Le bien prédictum est libre d'occupation.

La partie acquéreuse aura la propriété du bien à compter de ce jour. Elle en aura la jouissance par la libre disposition à compter de ce jour également.

Elle paiera et supportera toutes les taxes, charges, impositions et contributions généralement quelconques mises ou à mettre sur ledit bien également à compter de ce jour.

Elle paiera en outre sa quote-part dans les charges communes de l'immeuble à compter de ce jour.

La partie acquéreuse paie présentement la somme de trois cent trente euros quatre-vingt-neuf cents (330,89 EUR) représentant sa quote-part

forfaitaire dans le précompte immobilier de l'année deux mille quatre ce que la partie venderesse reconnaît et accepte. Dont quittance.

CONDITIONS

La présente vente est consentie et acceptée aux clauses et conditions suivantes:

1/ La partie acquéreuse prendra le bien vendu dans son état actuel, sans garantie d'absence de vices cachés et sans pouvoir prétendre à aucune indemnité, soit pour mauvais état des bâtiments, soit pour vices de construction apparents ou non apparents, vétusté ou autre cause, 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 excéderait-elle un / vingtième devant faire le profit ou la perte pour la partie acquéreuse, sans recours contre la partie venderesse.

La partie venderesse déclare qu'à sa connaissance il n'existe pas de vices cachés affectant le bien.

2/ La partie acquéreuse souffrira les servitudes passives apparentes ou non apparentes, continues ou discontinues pouvant grever le bien vendu 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 droit qu'il n'en aurait soit en vertu de titres réguliers et non prescrits, soit en vertu de la loi.

3/ La partie acquéreuse sera tenue de continuer tous contrats d'assurance contre les risques de l'incendie, de la foudre ou tous autres risques qui existeraient relativement au bien vendu et à en payer les primes à partir de son entrée en jouissance.

Elle devra en outre se conformer aux stipulations prévues dans le règlement de copropriété à ce sujet.

4/ La partie acquéreuse est subrogée dans tous les droits et obligations de la partie venderesse résultant de l'acte de base régissant ledit immeuble reçu par le notaire José Van Den Eynde à Saint-Josse-ten-Noode dont question plus haut et qu'elle s'engage à respecter.

Elle déclare en avoir parfaite connaissance pour en avoir reçu copie.

A l'acte de base est annexé le règlement général de copropriété qui comporte le statut de l'immeuble réglant tout ce qui concerne la division de la propriété, la conservation, l'entretien et éventuellement la reconstruction de l'immeuble et le règlement d'ordre intérieur relatif à la jouissance de l'immeuble.

5/ Tous actes translatifs ou déclaratifs de propriété ou de jouissance devront contenir la mention expresse que les nouveaux intéressés ont une parfaite connaissance de l'acte de base et des décisions de l'assemblée générale et qu'ils sont subrogés de plein droit et par le seul fait d'être devenus propriétaires ou occupants d'une partie quelconque de l'immeuble dans tous les droits et obligations qui en résultent ou en résulteront.

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

PRIX

Après que le notaire instrumentant eût donné lecture aux parties, qui le reconnaissent, du premier aléa de l'article 203 du Code des Droits d'Enregistrement, celles-ci Nous ont déclaré que la présente vente est consentie et acceptée pour le prix de CENT SOIXANTE MILLE EUROS (160.000 EUR) que la partie venderesse reconnaît avoir reçu comme suit de l'acquéreur :

- antérieurement à ce jour, la somme de seize mille Euros (16.000 EUR);

- à l'instant, le solde soit celui de cent quarante-quatre mille Euros (144.000 EUR), payé sous forme de chèque bancaire au moyen de chèque tiré du compte numéro de la banque.

DONT QUITTANCE, sous réserve d'encaissement.

FRAIS

Tous les frais, droits et honoraires à résulter du présent acte seront payés et supportés par la partie acquéreuse.

DISPENSE D'INSCRIPTION D'OFFICE

Informée des conséquences de cette dispense, conséquences étant qu'elle perd le droit à l'action résolutoire et le privilège, et étant avertie du droit de prendre, le cas échéant, en vertu des présentes et sans autre justification, inscription hypothécaire qui n'aurait rang qu'à sa date, la partie venderesse a déclaré dispenser expressément Monsieur le Conservateur des Hypothèques de prendre inscription d'office, pour quelque cause que ce soit, lors de la transcription des présentes.

URBANISME

ORDONNANCE ORGANIQUE DE LA PLANIFICATION DE L'URBANISME

En application de l'article 174 de l'Ordonnance, le notaire instrumentant a demandé le dix-neuf juillet deux mille quatre à la Commune de Schaerbeek de délivrer les renseignements urbanistiques qui s'appliquent au bien vendu.

La réponse de ladite Commune en date du trente juillet deux mille quatre mentionne les points suivants :

"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 d'habitation.

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 ne se situe pas en Espace de Développement Renforcé du Logement et de la Rénovation."

La partie acquéreuse reconnaît que le notaire instrumentant a particulièrement attiré son attention sur le fait qu'elle sera tenue de s'entendre directement avec les autorités compétentes et notamment avec les services de l'urbanisme pour tout ce qui concerne les constructions, démolitions, reconstructions, alignements, niveaux, changements d'alignement, taxes de bâtisse ou autres, le tout sans intervention de la partie venderesse ni recours contre elle.

La partie venderesse déclare que le bien vendu 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 n'est pris aucun engagement quant à la possibilité d'effectuer sur le bien aucun des actes et travaux visés à l'article 84§1 - notamment de construire sur le bien ou d'y placer des installations fixes ou mobiles pouvant être utilisées pour l'habitation - et que ceux-ci ne peuvent être effectués tant que le permis d'urbanisme n'a pas été obtenu.

ARRETE ROYAL CONCERNANT LES CHANTIERS TEMPORAIRES OU MOBILES.

Interrogée par le notaire instrumentant sur l'existence d'un dossier ultérieur d'intervention afférent au bien objet des présentes, le vendeur a répondu par la négative et a confirmé que depuis le premier mai deux mille un aucun travaux pour lesquels un dossier d'intervention ultérieure devait être constitué n'ont été effectués par un ou plusieurs entrepreneurs.

DECLARATION DE LA PARTIE ACQUEREUSE

Les acquéreurs reconnaissent avoir reçu du Notaire Chantal Loché, soussigné, toutes informations quant à l'octroi éventuel à leur profit de primes à l'acquisition et/ou à la rénovation.

COPROPRIETE

Conformément à l'article 577-11 paragraphe 1 du Code civil, le notaire instrumentant a demandé au syndic, par pli recommandé daté du sept juillet deux mille quatre, notamment l'état des dépenses, frais et dettes relatives à la copropriété.

Le syndic a répondu à cette lettre le deux août deux mille quatre

Les parties reconnaissent en avoir reçu une copie et dispensent le notaire instrumentant de la reproduire aux présentes.

Les parties ont en outre convenu ce qui suit :

L'acquéreur supportera les charges communes :

1/ à compter de son entrée en jouissance en ce qui concerne les charges communes ordinaires.

2/ à compter de la date de la signature du compromis relatif à la présente vente, tant en ce qui concerne les charges extraordinaires qui n'auraient pas à ce jour fait l'objet d'une décision de l'assemblée générale que

celles qui, ayant fait l'objet d'une décision de l'assemblée générale, n'avaient pas encore été exécutées.

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

REDUCTION DES DROITS D'ENREGISTREMENT

L'acquéreur déclare qu'il n'est pas dans les conditions requises pour bénéficier de la réduction des droits prévue par les articles 53 et suivants du Code des droits d'enregistrement.

RESTITUTION DES DROITS D'ENREGISTREMENT

Le vendeur déclare qu'il n'est pas dans les conditions requises pour bénéficier de la restitution des droits d'enregistrement.

ABATTEMENT DE LA BASE DE PERCEPTION :

En vue de l'application de l'article 46bis du Code Bruxellois des droits d'enregistrement, les acquéreurs :

a) déclarent qu'aucun d'entre eux n'est propriétaire pour la totalité en pleine propriété d'un autre immeuble destiné en tout ou en partie à l'habitation et qu'ils ne possèdent pas ensemble la totalité en pleine propriété d'un autre immeuble destiné en tout ou en partie à l'habitation;

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

c) s'engagent 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'établissement de leur résidence principale dans l'immeuble pour lequel la réduction a été obtenue.

En conséquence ils sollicitent l'abattement de la base de perception des droits d'enregistrement à concurrence de quarante-cinq mille euros.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les parties déclarent faire élection de domicile en leur domicile respectifs sus-indiqués.

CERTIFICAT D'IDENTITE

Les Notaires instrumentants ont établi l'identité des parties au moyen des documents probants requis par la loi.

Conformément à la loi hypothécaire les Notaires instrumentants certifient l'exactitude des noms, prénoms, lieu et date de naissance des parties, tel qu'indiqué ci-avant.

TAXE SUR LA VALEUR AJOUTEE

Après lecture par le Notaire Chantal LOCHE soussigné des articles 62§2 et 73 du Code de la Taxe sur la Valeur Ajoutée et à la demande formulée conformément à l'article 93 ter paragraphe un de la TVA, tendant à savoir si elle était assujettie à ladite taxe, la partie venderesse a 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..

DONT ACTE,

Fait et passé à Schaerbeek,

Lecture intégrale et commentée faite, les parties ont signé ainsi
que Nous, Notaires. Le notaire Loché conservant la minute.