

L'AN DEUX MILLE QUATRE.

39.776

Le deux mars.

Par devant Nous, Maître Liliane
VERBRUGGEN, Notaire résidant à Anderlecht. et
Maître Carole GUILLEMYN, Notaire résidant à
Bruxelles.

ONT COMPARU :

Mademoiselle **MICHIELS Brigitte Léonie**,
secrétaire de direction, née à Schaerbeek, le dix-sept
janvier mil neuf cent soixante, numéro national
60.01.17 006-72, communiqué avec son accord exprès,
célibataire et déclarant ne pas avoir fait une déclaration
de cohabitation légale, domiciliée à 1030 Schaerbeek,
avenue de l'Emeraude 56/B 1.

Dénommée ci-après "LE VENDEUR" ou "LES
VENDEURS"

D'UNE PART.

Mademoiselle **DEYELL Wendy Elizabeth**,
née à Toronto (Canada), le trente et un juillet mil neuf
cent soixante et un, numéro national 61.07.31.488.09,
communiqué avec son accord exprès, célibataire et
déclarant ne pas avoir fait une déclaration de
cohabitation légale, domiciliée à 1200
Woluwe-Saint-Lambert, avenue des Cerisiers 217.

De nationalité canadienne

Dénommée ci-après "L'ACQUEREUR" ou
"LES ACQUEREURS"

D'AUTRE PART.

Lesquels comparants, ici présents, ont requis le
Notaire soussigné d'acter en la forme authentique la
convention suivante directement intervenue entre eux, à
savoir :

Le vendeur d'une part déclare, 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.

A ET AU PROFIT DE :

Mademoiselle Wendy Elizabeth DEYELL -
l'acquéreur d'autre part, ici présent, qui accepte et



premier

déclare faire l'acquisition du bien immeuble décrit ci-après:

DESCRIPTION DU BIEN VENDU.

COMMUNE DE SCHAERBEEK -

cinquième division -

Dans un immeuble à appartements multiples, sur et avec terrain situé **avenue de l'Emeraude 56**, ayant d'après titre une superficie de huit ares neuf centiares cinquante-trois dixmilliares, actuellement cadastré d'après extrait cadastral récent section C numéro 95/D/10 pour une superficie de huit ares dix centiares

L'appartement numéro 1 situé au premier étage, extrême gauche, contenant:

a) En propriété privative et exclusive:

hall, water-closet, cuisine, living, salle de bains, dégagement, chambre avec terrasse, armoires, chambre.

Dans les sous-sols: **la cave numéro neuf (9).**

b) En copropriété et indivision forcée:

Les trente et un et demi/millièmes (31,5/1.000èmes) indivis dans les parties communes dont le terrain.

**Revenu cadastral: mille cinq cent quatorze euros
(1.514 Eur)**

Tel que ce bien se trouve décrit et figure à l'acte de base avec règlement de copropriété dressé par le notaire Frans Lambert, à Bruxelles, le neuf juin mil neuf cent soixante-cinq, transcrit au troisième bureau des hypothèques à Bruxelles, le trente juillet suivant, volume 6011, numéro 1.

ORIGINE DE PROPRIETE.

Mademoiselle Brigitte Michiels est propriétaire du bien prédécrit pour l'avoir acquis de Monsieur Pierre François Bernard Libotte, interprète à la "C.E.E.", époux de Madame Véronique Renée Emile Ghislaine Bodart, employée de l'état, à Rixensart, aux termes d'un acte de vente reçu par le notaire Paul Emile Brohee, à Woluwé-Saint-Pierre, le vingt-sept juin mil neuf cent nonante-sept, transcrit au troisième bureau des hypothèques le quatre juillet suivant, volume 12326, numéro 5.

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.

CLAUSES ET CONDITIONS.

La présente vente est consentie et acceptée aux clauses et conditions générales ci-après visées :

1/ Le bien est transmis et accepté dans l'état où il se trouve au jour des présentes, sans pouvoir donner lieu à indemnité ou diminution du prix à raison de la nature du sol, de l'état des bâtiments, des vices de construction, vices apparents ou cachés, ou pour cause d'erreurs dans les indications cadastrales, les limites et mesures de longueur et de contenance dont la différence, avec celle que pourrait révéler un mesurage ultérieur, fût-elle de plus d'un/vingtième, fera profit ou perte pour les acquéreurs, sans bonification, ni indemnité.

2/ Le bien est vendu avec les limitations du droit de propriété qui peuvent résulter des dispositions légales en matière d'urbanisme et d'aménagement du territoire, des arrêtés pris par les pouvoirs publics compétents en application de ces dispositions.

Les acquéreurs déclarent dispenser le notaire soussigné de procéder à toutes vérifications ou recherches quant à l'existence d'un plan éventuel d'expropriation ou d'aménagement pouvant concerner le bien, objet de la présente vente, et de produire un certificat d'urbanisme, les vendeurs déclarant expressément qu'à ce jour ils n'ont connaissance d'aucun projet d'expropriation et qu'il ne leur en a été signifié aucun.

3/ Le bien est transmis et accepté avec toutes les servitudes actives et passives, apparentes et occultes, continues et discontinues dont il pourrait être avantage ou grevé, libre aux acquéreurs à profiter des unes et à se défendre des autres, mais le tout à leurs frais, risques et périls, sans intervention des vendeurs ni recours contre eux, et sans que la présente clause puisse attribuer à qui que ce soit, plus de droits que ceux résultant de la loi ou de titres réguliers et non prescrits.

4/ L'immeuble à appartements multiples ci-dessus décrit et dont le bien présentement vendu fait partie, est régi par un acte de base reçu par le notaire Frans Lambert, à Bruxelles, le neuf juin mil neuf cent soixante-cinq, transcrit au troisième bureau des



deuxième 104

hypothèques à Bruxelles, le trente juillet suivant, volume 6011, numéro 1.

Les acquéreurs déclarent en avoir pleine et entière connaissance par la lecture qu'ils en ont faite antérieurement aux présentes.

Ils reconnaissent en avoir reçu un exemplaire et dispensent formellement le notaire soussigné d'en reproduire le texte au présent acte.

Ils devront respecter les charges, clauses, conditions et servitudes de cet acte de base, sans aucune exception ni réserve et s'y soumettre de manière à ce qu'aucun recours ne puisse être exercé contre les vendeurs par qui que ce soit.

Ils seront tenus de les imposer à leurs successeurs, locataires ou ayants-cause.

Lors de toute mutation en propriété ou en jouissance ayant pour objet tout ou partie du bien présentement vendu, 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, qu'il devra s'y soumettre et en respecter les clauses et qu'il devra respecter également les décisions prises par les assemblées générales des copropriétaires, conformément aux dispositions du règlement de copropriété.

5/ Les acquéreurs s'engagent à reprendre les polices collectives d'assurances en cours, couvrant le bien vendu.

6/ Ils devront continuer tous engagements relatifs à l'abonnement à l'eau de la ville, au gaz et à l'électricité, et en payer les primes et redevances à compter de l'entrée en jouissance.

7/ Les parties reconnaissent que le notaire instrumentant leur a donné les renseignements nécessaires en vue d'obtenir les primes d'état suite au présent acte, ainsi que la possibilité de la restitution des droits d'enregistrement, prévue par l'article 212 alinéa 1er du Code des droits d'Enregistrement en cas de revente dans le délai légal.

ORDONNANCE ORGANIQUE DE LA PLANIFICATION ET DE L'URBANISME.

En application de l'article 174 de l'Ordonnance, le notaire soussigné a demandé le quinze janvier deux

mille quatre à la Commune Schaerbeek de délivrer les renseignements urbanistiques, qui s'appliquent au bien vendu.

Dans sa réponse en date du vingt-deux janvier deux mille quatre, la Commune a déclaré que l'affectation prévue par les plans régionaux et communaux est la suivante:

"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 obtenu 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

Autres renseignements:

-Le bien ne se situe pas en Espace de Développement Renforcée du Logement et de la Rénovation

-La réponse aux autres questions est NON... "

Les vendeurs aux présentes déclarent que le bien objet des présentes 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 paragraphe 1 de l'Ordonnance. Par



Trouvée 206

[Signature]

conséquent aucun des actes et travaux dont question, ne peut être effectué sur le bien objet de l'acte, tant que le permis d'urbanisme n'a pas été obtenu.

Le notaire soussigné attire l'attention des acquéreurs sur les dispositions de l'ordonnance du quinze juillet mil neuf cent nonante-trois soumettant désormais la location de logements meublés dans la région de Bruxelles-Capitale à l'obtention d'un permis préalable.

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 l'ordonnance précitée.

Chantiers temporaires ou mobiles

Après avoir été interrogé par le notaire instrumentant sur l'existence d'un dossier d'intervention ultérieure, le vendeur a déclaré qu'il n'a effectué sur le bien vendu aucun acte qui rentre dans le champ d'application de l'Arrêté Royal du vingt-cinq janvier deux mille un, concernant les chantiers temporaires ou mobiles.

COPROPRIETE

Conformément à l'article 577-11 paragraphe 1 du Code Civil, le notaire instrumentant a demandé au syndic, notamment l'état des dépenses, frais et dettes relatif au bien vendu.

Les parties reconnaissent avoir reçu copie de la réponse du syndic et dispensent le notaire instrumentant de la reproduire aux présentes.

1. Les vendeurs supporteront:

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

-qu'ils soient décidés par l'assemblée générale ou nés avant ce jour.

-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'aux présentes.

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

2.- Les acquéreurs supporteront les charges ordinaires à compter des présentes.. Le décompte sera établi par les soins du syndic.

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

4.- Les créances nées après ce jour, suite à une procédure entamée avant cette date, appartiennent à l'association des copropriétaires, sans que les acquéreurs soient tenus au paiement d'une indemnité aux vendeurs.

PROPRIETE - JOUISSANCE -

IMPOTS.

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

Le vendeur déclare que le bien est libre d'occupation.

L'acquéreur en aura la jouissance par la possession à partir de ce jour.

L'acquéreur paiera et supportera tous les impôts, taxes et contributions généralement quelconques, mis ou à mettre sur le bien vendu, au profit de l'Etat, de la Province, de la Commune, de l'Agglomération et de toutes autres institutions éventuelles quelconques, à partir de son entrée en jouissance. Une somme de huit cent quarante cinq euros quatre-vingt-six cents sera remise dans les huit jours au vendeur à titre de quote-part de précompte immobilier deux mille quatre.

PRIX.

Après avoir entendu lecture de l'article 203 du Code des Droits d'Enregistrement, les parties déclarent que la présente vente a été consentie et acceptée pour et moyennant le prix de **CENT SEPTANTE-CINQ MILLE EUROS (175.000 EUR)**, que le vendeur reconnaît avoir reçu comme suit de l'acquéreur :

- antérieurement à ce jour, la somme de **dix-sept mille cinq cents Euros (17.500 EUR)**;

- à l'instant, le solde soit celui de **cent cinquante-sept mille cinq cents Euros (157.500**

quatrième vol



EUR), en chèque numéro 326267 tiré sur le compte
numéro 435-7166291-11 auprès de la Banque KBC.

DONT QUITTANCE, sous réserve
d'encaissement.

Le notaire Verbruggen soussigné confirme qu'il a
personnellement constaté que le paiement du solde de
prix de vente a été effectué comme dit est.

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.

asp

FRAIS.

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

**CERTIFICAT D'ETAT-CIVIL et
D'IDENTITE**

Le notaire Verbruggen, soussigné, certifie
l'exactitude des noms, prénoms, lieux et date de
naissance susindiqués des parties au vu des documents
qui lui ont été présentés, au vœu de la loi hypothécaire et
de la loi organique du notariat (Registre national avec
l'accord des parties, et carte d'identité).

ELECTION DE DOMICILE.

Pour l'exécution des présentes, les parties
déclarent élire domicile en leur domicile respective.

LECTURE DE LA LOI.

Les parties reconnaissent que le Notaire
Verbruggen, soussigné leur a donné lecture des articles
62, paragraphe 2 et 73 du Code de la taxe sur la valeur
ajoutée.

A la demande formulée par le Notaire
Verbruggen, instrumentant, conformément à l'article
93ter paragraphe un du Code de la taxe sur la valeur
ajoutée, 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.

Règlement collectif de dettes.

Les parties déclarent qu'aucune requête en règlement collectif de dettes n'a été introduite à ce jour, et qu'ils n'envisagent pas d'en introduire une.

**DÉCLARATION EN MATIÈRE DES DROITS
D'ENREGISTREMENT**
dans la Région de Bruxelles-Capitale concernant les
transmissions à titre onéreux de biens immeubles.

La partie acquéreur déclare expressément demander l'application de l'article 46bis du Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe.

A cette fin, elle déclare :

- a) qu'elle remplit la condition de l'article 46bis, alinéa 6°, 1° du Code des droits d'enregistrement, à savoir qu'elle ne possède, pour la totalité en pleine propriété, aucun bien immeuble affecté au logement ;
- b) s'engager à établir sa résidence principale à l'endroit de l'immeuble acquis dans les deux ans de la date de l'enregistrement du présent acte ;
- c) s'engager 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.

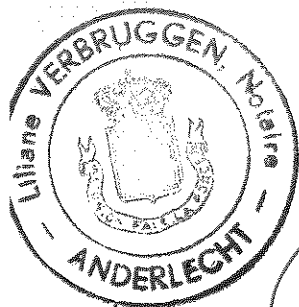
En conséquence, et par application de l'article 46 bis, alinéa 6, 1° du code des droits d'enregistrement, l'acquéreur sollicite la diminution de la base imposable de quarante-cinq mille euros (45.000 Eur).

DONT ACTE.

Fait et passé à Anderlecht, en l'Étude, date que dessus.

Lecture intégrale et commentée faite, les parties ont signé avec Nous, Notaires, la minute restant à Maître Liliane Verbruggen.

Suivent les signatures



Cinquième et
dernier not.

POUR EXPEDITION CONFORME délivrée
avant la formalité de l'enregistrement pour la
transcription.

TRANSCRIT au 3^e bureau des hypothèques à Bruxelles,
sous la formalité n° 50 - T - 04/03/2004.03017
et inscrit d'office sous la formalité n° 50 - I -
Coût : *provisoire vingt huit euros sept cents sept cents*.

N.Réf. :*17*.....

CCP. 679-2003030-77

Timbre :	<i>13,33</i>
Salaire :	<i>75,04</i>
TOTAL :	<i>88,37</i>

Le Conservateur, *AI*
W. KESTELEYN

[Signature]
LIROTON

ST

Enregistré *trois* rôle(s) *quatre* renvoi(s),
au 1^{er} bureau de l'Enregistrement d'Anderlecht

Le *4 mars 2004*

Vol. *33* fol. *17* case *7*

Reçu *seize mille deux cent cinquante euros*
Le Receveur(s) *(16250€)*

R. DE HAES