



Ici présents et acceptants, chacun à concurrence d'une moitié indivise,

Le bien immeuble suivant :

**COMMUNE D'ANDERLECHT - sixième division**

Une maison d'habitation sise chaussée de Mons numéro 456, cadastrée selon titre et matrice cadastrale récente section C numéro 222/B/4 pour une contenance de quatre-vingt-neuf centiares (89ca).

**ORIGINE DE PROPRIETE**

Le vendeur est propriétaire du bien prédécrit pour l'avoir acquis sous plus grande contenance, de 1) Monsieur [redacted] et son épouse, Madame DECOCK Mercedes, à Anderlecht ; et 2) Monsieur M [redacted] et son épouse, Madame Renée, à Anderlecht, aux termes d'un acte de vente reçu par les Notaires [redacted], à Ixelles et Michel [redacted] à Anderlecht, le sept février mil neuf cent nonante, transcrit au deuxième bureau des hypothèques de Bruxelles, le premier mars suivant, volume 10330 numéro 16.

Les conjoints [redacted] et [redacted] prénommés, étaient propriétaires dudit bien pour l'avoir acquis, chacun à concurrence d'une moitié indivise dans une vente publique tenue à la requête de Madame [redacted] épouse séparée judiciairement de biens de Monsieur [redacted] en vertu d'un jugement rendu par la deuxième chambre du Tribunal de Première Instance de Mons, le douze juin mil neuf cent septante-quatre, à Anderlecht, clôturée suivant procès-verbal d'adjudication définitive reçu par le Notaire Michel [redacted] précité, le vingt-huit mai mil neuf cent quatre-vingt-six, transcrit au deuxième bureau des hypothèques de Bruxelles, le vingt-sept août suivant, volume 9510 numéro 3.

Madame [redacted], prénommée, était propriétaire dudit bien pour l'avoir acquis de Madame [redacted] veuve de Monsieur [redacted] à Namur et de ses enfants : 1) Madame [redacted], épouse de Monsieur ROUVY Pierre, à Loverval ; 2) Madame [redacted] épouse de Monsieur [redacted] à Dave, et 3) Monsieur l'abbé [redacted] re. à Vedrin ; aux termes d'un acte reçu par le Notaire [redacted] à Namur, le trente juillet mil neuf cent quatre-vingt-un, transcrit au deuxième bureau des hypothèques de Bruxelles, le dix septembre suivant, volume 8710 numéro 15.

Madame VYNCKE Marguerite et ses enfants, Mesdames [redacted] et [redacted] et Monsieur [redacted], prénommés, étaient propriétaires dudit bien pour l'avoir acquis de Monsieur [redacted] et son épouse, Madame DUMAREY Gérard, à Anderlecht, suivant acte reçu par le [redacted] [redacted], à Meux, le seize avril mil neuf cent cinquante-six, transcrit au quatrième bureau des hypothèques de Bruxelles,

le vingt-cinq mai suivant, volume 4601 numéro 30.

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

#### C O N D I T I O N S

1. L'acquéreur achète le bien dans l'état constructif et d'entretien où le bien se trouvait lors de la signature du compromis, sans pouvoir prétendre à aucune indemnité ni réduction du prix de vente ci-après fixé pour mauvais entretien ou mauvais état de ces bâtiments, soit pour vices apparents ou non apparents ou cachés, vétusté ou autre cause, soit pour vices du sol ou du sous-sol, soit pour erreur dans la superficie indiquée ci-dessus excédât-elle un/vingtième.

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance, le bien n'est pas affecté de vices cachés.

Il a été convenu que les tuyaux d'électricité et de gaz passant actuellement sous les plafonds du sous-sol et desservant la maison arrière et l'atelier seront rapprochés du plafond aux frais du vendeur endéans les deux mois des présentes. Passé ce délai, une indemnité s'élevant à vingt-cinq euros (25 €) par jour sera due.

2. La contenance sus-indiquée n'est pas garantie, la différence pouvant exister devant faire profit ou perte pour l'acquéreur, même si cette différence excédait un/vingtième.

3. Le vendeur déclare que le bien vendu est assuré contre l'incendie et les périls connexes;

Le notaire soussigné avertit l'acquéreur que la police d'assurance vient à expiration de plein droit huit jours après ce jour.

L'acquéreur prend l'engagement d'assurer les biens prédécrits à partir de l'acte authentique.

4. L'acquéreur supportera toutes les taxes publiques, charges et impositions quelconques émanant de quelque autorité compétente que ce soit afférentes au bien vendu à compter de ce jour.

Le vendeur aux présentes reconnaît avoir reçu, présentement, de l'acquéreur la somme QUATRE CENT QUATRE VINGT CINQ euros CINQUANTE cents (485,50), correspondant à titre forfaitaire et définitif à sa quote-part dans le précompte immobilier de l'année en cours. Dont quittance.

5. L'acquéreur devra pour les constructions à ériger, les alignements, égouts, niveaux, trottoirs et sous tous autres rapports, se conformer aux règlements prescrits et à prescrire par les autorités compétentes.

Etant observé qu'aucune installation fixe ou mobile pouvant servir d'habitation ne peut être édiflée sur le bien objet des présentes tant que le permis d'urbanisme ou de bâtir n'a pas été obtenu.

6. L'acquéreur 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. Les compteurs, conduites d'eau et autres appareils quelconques qui se trouvent dans le bien vendu et qui appartiendraient à une administration publique ou privée ou à des tiers, ne font pas partie de la vente.

#### 7. URBANISME

Par sa lettre du quatorze décembre deux mille cinq, Maître Eric NEVEN, Notaire soussigné, a notifié la présente vente à la Commune d'Anderlecht, en application du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (COBAT), adopté par arrêté du gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du neuf avril deux mille quatre.

A ce jour, ladite commune a répondu que:

« Pour le territoire où se situe le bien :

**\* en ce qui concerne la destination :**

- est situé en zone mixte au plan régional d'affectation du sol.

**\* en ce qui concerne les conditions auxquelles un projet de construction serait soumis :**

- est compris dans le plan d'aménagement dénommé « Pont de Cureghem » approuvé par arrêté du gouvernement du 28/10/2004.

**\* 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.

**\* autres renseignements :**

- pas de mesures de classement. »

Le vendeur aux présentes déclare que le bien objet des présentes n'a pas fait l'objet d'un permis d'urbanisme ou d'un certificat d'urbanisme ou d'un permis de bâtir, 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 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire ou nécessitant des autorisations préalables.

Par 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 ou permis de bâtir n'a pas été obtenu.

#### 8. CONDITIONS SPECIALES - SERVITUDES

L'acquéreur ne pourra élever de réclamation relativement à l'existence de servitudes qui pourraient être dues à des tiers et qui ne seraient pas renseignées aux présentes.

Le vendeur fait observer qu'il n'a pas concédé de servitude sur le bien vendu et ne pas savoir s'il en existe, son titre de propriété n'en mentionnant aucune.

#### **9. MITOYENNETE**

L'acquéreur devra s'entendre directement avec les propriétaires ou autres voisins au sujet du règlement de toute mitoyenneté sans intervention du vendeur ni recours contre lui.

10. Les indications cadastrales ou autres indications sont données sans garantie ni responsabilité et l'acquéreur n'aura aucun recours à exercer en cas d'inexactitude, d'erreur ou d'omission de ce chef.

#### **11. CODE DU LOGEMENT**

Le notaire informe les parties du fait que le Code du logement bruxellois est entré en vigueur le premier juillet deux mil 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 de logements, telles que publiées au Moniteur belge du dix-neuf septembre deux mille trois sous la référence 2003031-454.

En outre la mise en location de logements meublés ou de logements dont la superficie est égale ou inférieure à vingt-huit mètres carrés (28m<sup>2</sup>) doit faire l'objet d'une attestation de conformité délivrée par le Service régional d'inspection, C.C.N., rue du progrès, 80 à 1030 Bruxelles.

La partie venderesse déclare et garantit sous sa propre responsabilité que le bien vendu ne fait pas l'objet à ce jour d'un droit de gestion publique.

A cet égard, le vendeur déclare que le bien vendu ne fait pas l'objet d'une location nécessitant un certificat dont question ci dessus et il déclare n'avoir reçu aucune proposition quant à l'exercice du droit de gestion publique, dont question dans ledit Code.

#### **12. ORDONNANCE RELATIVE A LA GESTION DES SOLS POLLUES DU 13 MAI 2004 (Liste est disponible sur le site internet de l' « IBGE », dans le chapitre « ENTREPRISES », « BUREAUX D'ETUDE AGREES EN MATIERE DE POLLUTION DE SOL »).**

Les parties déclarent avoir été informées par le notaire des prescriptions de l'ordonnance du treize mai deux mil quatre « relative à la gestion des sols pollués » et plus particulièrement de l'obligation pour le cédant d'un droit réel de faire réaliser, avant toute aliénation de droits réels sur un terrain identifié comme pollué ou pour lequel existent de fortes présomptions de pollutions ou sur un terrain sur lequel s'est exercée ou s'exerce une activité à risque, « une reconnaissance de l'état du sol » et le cas échéant « une étude de risque » avec pour conséquence éventuelle la prise de mesures conservatoires, de contrôle, de garantie et de traitement ou de mesures d'assainissement.

« La reconnaissance de l'état du sol » est réalisée par une personne agréée conformément aux articles 70 et suivants de l'ordonnance du cinq juin mil neuf cent nonante-sept

relative aux permis d'environnement.

« L'étude de risque » est réalisée par une personne agréée dans la discipline « pollution du sol ».

Le vendeur déclare ne pas avoir été avisé de l'insertion du bien dans l'inventaire des sols pollués ou pour lesquels existent de fortes présomptions de pollution importante, établi par l' « Institut Bruxellois de Gestion de l'Environnement ».

A défaut pour les personnes visées à l'article 11 de l'ordonnance d'avoir respecté leurs obligations, la nullité de toute cession de droits réels sur un terrain ou s'exerce ou s'est exercée une activité à risque ou sur un terrain identifié comme pollué par la cartographie des sols de l' « Institut Bruxellois de Gestion de l'Environnement » peut être poursuivie devant les Cours et Tribunaux de l'Ordre judiciaire par ledit Institut et par les cessionnaires ou ayants droits.

Les vendeurs déclarent qu'à leur connaissance aucun établissement n'est ou n'a été établi ni aucune activité n'est ou n'a été exercée sur le bien objet du présent acte, pouvant engendrer une pollution du sol.

Pour autant que ces déclarations aient été faites de bonne foi, le vendeur est exonéré vis-à-vis de l'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 relatives 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'état du sol avant le transfert de la propriété.

Le vendeur signale que le bâtiment contigu étant l'atelier est repris à l'inventaire de l'IBGE et fait l'objet d'une procédure d'enquête d'orientation actuellement en cour.

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

La présente vente est en outre consentie sous al conditions suspensive du non-exercice du droit de préemption tant par la Région, les Communes, les Sociétés de logement et tous les autres bénéficiaires de ce droit résultant des articles 6 et suivants de l'ordonnance du dix-huit juillet deux mille deux, publié au Moniteur belge du dix-sept août suivant et en vigueur depuis le premier janvier deux mille trois, étant actuellement les articles 258 et suivants du Code Bruxellois de l'aménagement du territoire (COBAT) entré en vigueur le vingt-six mai deux mille quatre.

Conformément à l'article 7 de l'Ordonnance, les bénéficiaires dudit droit de préemption doivent être invités par les vendeurs à exercer leur droit de préemption moyennant lettre recommandée envoyée aux organismes ayant ce droit de préemption.

Les organismes ayant ce droit sont :

- La Région de Bruxelles-Capitale
- Les communes de la région de Bruxelles capitale, agissant pour elles-mêmes ou pour leur Centre Public d'Aide Sociale
- La Société de Développement Régional de Bruxelles (SDRB)
- La Société de Logement de la Région bruxelloise agissant pour elle-même, pour une société immobilière de service public visée par l'ordonnance du neuf septembre mille neuf cent nonante-trois, portant modification du code du logement pour la Région de Bruxelles capitale et relative au secteur du logement social ou, pour le Fonds du logement des familles de la Région de Bruxelles Capitale
- La société Régionale du Port de Bruxelles.

Le vendeur déclare qu'à ce jour, il ne leur a pas été notifié dans les formes prévues par l'Ordonnance du dix-huit juillet deux mille deux relative au droit de préemption en Région de Bruxelles-Capitale, étant actuellement les articles 258 et suivants du Code Bruxellois de l'Aménagement du territoire (COBAT) entré en vigueur le vingt-six mai deux mille quatre, que le bien serait situé dans le périmètre arrêté par le Gouvernement reprenant les différents immeubles soumis au droit de préemption instauré par ladite ordonnance, de telle sorte que ledit droit de préemption ne trouve pas à s'appliquer à la présente convention.

#### **OCCUPATION - ENTREE EN JOUISSANCE**

Le bien est libre d'occupation. L'acquéreur en aura dès aujourd'hui la pleine propriété ainsi que la jouissance par la libre disposition, à l'exception du bel étage qui est loué à des conditions parfaitement connues de l'acquéreur.

#### **P R I X**

Lecture faite 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

Lequel prix le vendeur reconnaît avoir reçu de l'acquéreur \_\_\_\_\_ antérieurement aux présentes, et le solde \_\_\_\_\_ ; ce jour sous forme de chèques DEXIA BANQUE compte numéro 091-0119244-60.

Dont quittance sous réserve d'encaissement pour les sommes payées par chèque.

#### **DISPENSE D'INSCRIPTION D'OFFICE**

Monsieur le Conservateur des hypothèques compétent est formellement dispensé de prendre inscription d'office de quelque chef que ce soit lors de la transcription d'une expédition des présentes.

#### **FRAIS - ELECTION DE DOMICILE**

Tous les frais, droits et honoraires résultant du présent acte sont à charge de l'acquéreur.

Pour l'exécution des présentes les parties élisent domicile en leur demeure.

#### E T A T C I V I L

Le Notaire soussigné certifie exacte l'identité ci-avant énoncée du vendeur et de l'acquéreur au vu d'un document officiel d'état civil requis par la loi.

Les parties autorisent expressément le Notaire soussigné à faire usage des numéros nationaux pour la publicité hypothécaire.

#### TAXE SUR LA VALEUR AJOUTEE

Lecture faite par le Notaire soussigné des articles 62 § 2 et 73 du Code de la Taxe sur la Valeur Ajoutée, le vendeur déclare :

- qu'il est immatriculé à la TVA sous le numéro 556 299 849.
- qu'il n'a pas vendu d'immeuble sous régime TVA durant les cinq dernières années et qu'il ne fait pas ou n'a pas fait partie d'une association de fait ou momentanée assujettie à la TVA.

#### DECLARATIONS FISCALES

1.- Les comparants déclarent avoir été éclairés sur les dispositions de l'article 212 du Code des Droits d'Enregistrement relatif à la restitution des droits.

2.- *Les acquéreurs déclarent ne pouvoir bénéficier de l'abattement des droits d'enregistrement prévu par l'articles 46bis du Code des droits d'enregistrement.*

#### PRIMES A L'ACQUISITION ET SUBSIDES

L'acquéreur reconnaît que le Notaire instrumentant a attiré son attention sur l'existence des dispositions légales et réglementaires concernant les primes à l'acquisition et subsides accordés notamment pour la construction, la rénovation, le ravalement et les travaux de confort.

#### DECLARATIONS DIVERSES

Les comparants nous déclarent:

- qu'aucune requête en règlement collectif de dettes n'a été introduite à ce jour;
- qu'ils ne sont pas pourvu d'un administrateur provisoire ou d'un conseil judiciaire;
- que d'une manière générale, ils ne sont pas dessaisis de l'administration de leurs biens.

#### COHABITATION LEGALE

Les comparants aux présentes déclarent ne pas avoir, à ce jour, fait de déclaration de cohabitation légale auprès de l'Officier de l'Etat Civil compétent.

Ils déclarent dès lors ne pas tomber sous l'application des articles 1475 à 1479 du Code civil relatifs à la cohabitation légale.

#### LOI ORGANIQUE DU NOTARIAT

Les comparants déclarent que le Notaire soussigné a attiré leur attention sur les obligations particulières

imposées au Notaire aux termes de l'article 9 paragraphe 1 alinéas 2 et 3 de la Loi Organique du Notariat. Les comparants ont répondu qu'il n'y a en l'espèce pas d'intérêts manifestement contradictoires et déclarent connaître et accepter toutes les clauses du présent acte, qu'ils considèrent équilibrées.

Les comparants confirment par ailleurs avoir été dûment conseillés et informés par le notaire soussigné, de manière impartiale, de leurs droits, obligations et charges qui découlent du présent acte.

**ARRETE ROYAL DU VINGT-CINQ JANVIER DEUX MIL UN**  
**CONCERNANT LES CHANTIERS TEMPORAIRES OU MOBILES**

Le Notaire soussigné attire l'attention des vendeurs sur l'obligation qui leur incombe en vertu de l'article 48 de l'arrêté royal du vingt-cinq janvier deux mil un, lequel stipule:

*"Afin de permettre au nouveau propriétaire de répondre à ses obligations futures en tant que maître d'ouvrage d'éventuels travaux ultérieurs à l'ouvrage, la personne ou les personnes qui cèdent l'ouvrage, remettent, lors de chaque mutation totale ou partielle de l'ouvrage, le dossier d'intervention ultérieure (D.I.U.) au nouveau propriétaire. Cette remise est enregistrée dans l'acte confirmant la mutation."*

Interrogés par le Notaire soussigné sur l'existence d'un dossier d'intervention ultérieure (D.I.U.), les vendeurs déclarent qu'à ce jour il n'existe pas encore un tel dossier relativement au bien vendu.

Le Notaire soussigné attire l'attention des acquéreurs sur l'obligation de tout maître d'ouvrage d'établir lors de tous travaux prévus par ledit arrêté un dossier d'intervention ultérieure (D.I.U.), lequel doit contenir les éléments utiles en matière de sécurité et de santé à prendre en compte lors d'éventuels travaux ultérieurs et qui est adapté aux caractéristiques de l'ouvrage (article 34) et qui comportera au moins:

1. les éléments architecturaux, techniques et organisationnels qui concernent la réalisation, la maintenance et l'entretien de l'ouvrage;
2. l'information pour les exécutants de travaux ultérieurs prévisibles, notamment la réparation, le remplacement ou le démontage d'installations ou d'éléments de construction;
3. la justification pertinente des choix en ce qui concerne entre autres les modes d'exécution, les techniques, les matériaux ou éléments architecturaux. (article 36).

**P R O J E T**

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

**DONT ACTE**

Fait et passé lieu et date que dessus

Et après lecture commentée, intégrale en ce qui concerne les parties de l'acte visées à cet égard par la loi, et partiellement des autres dispositions, les parties ont signé avec Nous, Notaires, la minute des présentes restant à Maître Eric NEVEN, après une constitution de servitude ainsi qu'il suit :

Le vendeur convient qu'il est constitué, à titre gratuit et perpétuel, au profit de l'atelier prédécrit dénommé garage, une servitude pour le raccordement dudit atelier au réseau de gaz de ville et d'électricité dont l'accès n'est possible qu'à partir de la maison, 456, chaussée de Mons prédécrite.

Cette servitude est créée aux conditions suivantes :

Des compteurs de passage pour l'électricité ainsi que pour le gaz seront placés dans l'atelier prédécrit dénommé garage aux frais exclusifs du propriétaire dudit atelier, si cela est techniquement possible. A défaut dudit placement, le propriétaire de la maison sise chaussée de Mons, 456, autorisera l'accès auxdits compteurs à première demande du propriétaire de l'atelier dénommé garage et ce, uniquement dans le but d'effectuer des relevés, l'entretien et des réparations éventuelles. L'entretien desdites installations est à charge exclusive du propriétaire de l'atelier prédécrit.

( suivent les signatures )

Enregistré quatre rôles, deux renvois, au 1<sup>er</sup> bureau de l'Enregistrement de Forest. le 3, vol. 5/48, fc  
euros :s.

**POUR EXPEDITION CONFORME**