

HYF BXLI
T-24-08-2010 -9315

CORINNE DUPONT Notaire
Société civile sous forme de SPRL - RSC Bruxelles 5026
rue du Fossé-aux-Loups 38 Bte 1
1000 BRUXELLES

IS/LEPEE PIERRE MARC-MAI

Répertoire 12.833
Vente du 05/08/2010
L'AN DEUX MIL DIX.

Le cinq août

Devant Nous, Maître Corinne DUPONT, Notaire résidant à Bruxelles, et Maître Vincent VRONINKS, notaire associé résidant à Ixelles.

ONT COMPARU :

Madame GOEDHART Tsjitske, née à Amsterdam (Pays-Bas) le vingt-trois octobre mil neuf cent soixante-et-un, numéro au registre national : 611023460-07, de nationalité néerlandaise, épouse de Monsieur RENEMAN Maximiliaan Tjeerd, domiciliée à 1190 Forest, rue Marconi, 81.

Mariée à Amsterdam le dix septembre deux mil deux, sous le régime de la séparation de biens aux termes de son contrat de mariage reçu par le notaire Rudolf Albertus Wilhelmus de Jong, à Amsterdam (Pays-Bas) le six septembre deux mil deux, régime inchangé ainsi déclaré.

Ci-après dénommée "**le vendeur**".

INTERVENTION

Monsieur Maximiliaan RENEMAN, époux de Madame Goedhart Tsjitske, prénommée, intervient présentement et déclare, conformément à l'article 215 du Code Civil consentir à la vente du logement familial objet du présent acte.

Laquelle déclare, par les présentes, vendre sous les garanties ordinaires de droit, pour franc, quitte et libre de toutes dettes, inscriptions, privilèges et hypothèques généralement quelconques.

A Monsieur LEPEE Pierre-Marc, né à Saint-Jean-D'Angély (France) le sept juillet mil neuf cent soixante-trois, numéro au registre national : 630707629-48, de nationalité française, et son épouse Madame BORIE Valérie Laurence, née à Angoulême (France) le dix-sept mai mil neuf cent soixante-trois, numéro au registre national : 630517572-82, de nationalité française, domiciliés à 1000 Bruxelles, rue de Livourne, 88.

Mariés en France le vingt-cinq août mil neuf cent nonante, sans avoir établi de conventions matrimoniales, régime inchangé ainsi déclaré.

Ici tous deux représentés par Madame Isabelle Soudan, demeurant à Auderghem, rue Emile Steeno, 29, en vertu d'une procuration authentique établie en brevet par le notaire Corinne Dupont, soussignée, en date du premier juillet deux



mil dix, qui demeurera ci-annexée.

Ci-après dénommés "l'acquéreur".

Ici présents et acceptant le bien immeuble suivant, savoir :

DESCRIPTION DU BIEN

COMMUNE DE FOREST

1. Une maison d'habitation et atelier situé à l'arrière, sise rue Marconi numéro 81, cadastrée selon titre et extrait cadastral récent section B numéro 48/X/9 pour une superficie d'un are soixante centiares (1 a 60 ca).

Revenu cadastral : deux mille septante-cinq euros (2.075,00 EUR).

2. Une parcelle de terrain à prendre, selon titre, dans un terrain sis chaussée d'Alseberg, cadastrée selon titre section B partie du numéro 48 X 11, cette parcelle paraissant actuellement cadastrée sous plus grande contenance section B numéro H 16, la parcelle à prendre ayant une superficie d'après mesurage relaté dans le titre de soixante-cinq centiares (65 ca) et ce suivant procès-verbal de mesurage réalisé par les géomètres G. de Halloy de Waulsort et S. Hage, ayant leurs bureaux à Uccle, le premier septembre mil neuf cent nonante-huit et resté annexé au titre de propriété du vendeur et dont mention ci-après.

Nota bene : le tout sera cadastré, selon les renseignements communiqués par l'administration du contrôle du cadastre, section B numéro 48 K 16 pour une superficie totale de deux ares vingt-cinq centiares, et le revenu cadastral demeurera inchangé.

ORIGINE DE PROPRIETE

Madame Tsjitske Goedhart, venderesse aux présentes, est propriétaire des biens prédécrits pour les avoir acquis de Monsieur Jacobs Albert Emile Joseph Michel, à Forest, en vertu d'un acte de vente reçu par le notaire Olivier Dubuisson, à Ixelles, remplaçant son Confrère, Maître Xavier Carly, à Ixelles, légalement empêché, le huit octobre mil neuf cent nonante-huit, transcrit au deuxième bureau des hypothèques de Bruxelles le vingt-trois octobre suivant, volume 12.677 numéro 3.

Monsieur Albert Jacobs était propriétaire des biens prédécrits pour les avoir acquis, avec d'autres, suivant acte de partage reçu par le notaire Lucien Carly, à Ixelles, le neuf décembre mil neuf cent soixante-sept, transcrit au deuxième bureau des hypothèques de Bruxelles le six février mil neuf cent soixante-huit, volume 6220 numéro 11, intervenu entre lui et ses frères et sœurs Lucienne, Maurice, Pierre et Paul Jacobs.

L'acquéreur devra se contenter de l'origine de pro-

priété qui précède et ne pourra exiger d'autre titre qu'une expédition des présentes.

La présente vente a lieu aux charges, clauses et conditions suivantes :

CONDITIONS

Le bien est transmis dans l'état et la situation où il se trouvait au quatorze avril deux mil dix.

Le vendeur n'est pas responsable des défauts et vices qui sont apparents et que l'acquéreur a pu lui-même constater.

L'acquéreur sera sans recours contre le vendeur pour raison de vices cachés, mais uniquement dans la mesure où le vendeur ne les connaissait pas. Sans que cette affirmation puisse entraîner un quelconque recours de la part de l'acquéreur envers le vendeur compte tenu de l'ancienneté éventuelle du bâtiment et de l'absence de connaissances techniques du vendeur en ces domaines, le vendeur déclare ne pas avoir connaissance de l'existence de vices cachés, en ce compris de mэрule ou d'amiante.

Le bien est vendu avec toutes les mitoyennetés éventuelles et avec les servitudes actives et passives, apparentes et occultes, continues et discontinues qui peuvent l'avantager ou le grever, sauf à l'acquéreur à faire valoir les unes à son profit et à se défendre des autres, mais à ses frais, risques et périls, sans intervention du vendeur ni recours contre lui. Le vendeur déclare qu'à sa connaissance, le bien vendu n'a pas fait l'objet de conventions dérogatoires au droit commun et relatives à la mitoyenneté des murs et clôtures formant limite du bien. Le vendeur déclare qu'aucune mitoyenneté ne reste due.

L'acquéreur sera subrogé dans tous les droits et obligations du vendeur qui résultent du ou des titres de propriété du vendeur.

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance, il n'existe pas d'autre condition spéciale ou servitude sur le bien que celles reprises dans son titre de propriété et mentionnées ci-dessous, et que personnellement il n'en a conféré aucune. Le vendeur décline toute responsabilité quant aux servitudes qui auraient pu avoir été concédées par des propriétaires antérieurs.

La contenance susexprimée n'est pas garantie, toute différence en plus ou en moins, excédât-elle un/vingtième, fera profit ou perte pour l'acquéreur.

Les indications cadastrales ne sont données qu'à titre de simple renseignement et l'acquéreur ne pourra se prévaloir d'une inexactitude ou d'une omission dans lesdites



indications.

Garantie décennale

L'acquéreur est purement et simplement subrogé dans tous les droits que le vendeur aurait pu invoquer ou a invoqués dans le cadre de la garantie décennale (articles 1792 et 2270 du Code civil). Toutefois, l'acquéreur sera tenu, à l'entière décharge du vendeur, de supporter toutes les charges et frais exigibles en résultant dans la mesure où le paiement en est exigé à compter de la signature de l'acte authentique de vente.

OCCUPATION

Le bien présentement vendu est actuellement occupé par le vendeur.

L'acquéreur en aura la propriété à compter de ce jour et la jouissance par libre disposition à partir du quinze août deux mil dix au plus tard.

L'occupation dont question ci-dessus est une occupation gratuite à titre précaire, s'agissant d'une simple tolérance et qui ne peut en aucun cas être considérée comme constitutive d'une quelconque convention; cette tolérance prendra fin sans préavis préalable de plein droit et sans mise en demeure au plus tard le quinze août deux mil dix date ultime à laquelle le vendeur devra avoir quitté les lieux, les rendant ainsi libres de tous objets ne faisant pas partie de la présente vente.

Le vendeur déclare avoir été parfaitement informé qu'à défaut de ce faire, il pourra y être procédé directement par voie d'huissier, sans mise en demeure et sans intervention du juge, sur la seule production de la grosse du présent acte, aux frais du défaillant et sans préjudice à tous dommages et intérêts fixés.

Le vendeur occupera les lieux en bon père de famille.

Le vendeur continuera en outre à prendre à sa charge les factures d'eau, de gaz, d'électricité et généralement toutes les factures inhérentes à son occupation.

Néanmoins, le vendeur s'engage à couvrir dès ce jour sa responsabilité d'occupant non propriétaire de l'immeuble présentement vendu et de souscrire à cet effet une police ou d'adapter si possible sa police existante.

IMPOTS

Les contributions et impositions de toute nature mises ou à mettre sur le bien présentement vendu sont à charge de l'acquéreur à compter du jour de son entrée en jouissance.

L'acquéreur paie ce jour au vendeur, qui le reconnaît, sa quote-part dans le précompte immobilier de l'année en cours calculée sur base du dernier avertissement-extrait de rôle en possession du vendeur et ce, à titre définitif et

forfaitaire.

L'acquéreur paie ce jour sa quote-part dans le précompte immobilier pour cette année, s'élevant à cinq cent cinquante-sept euros soixante neuf cents (557,69 EUR).

DONT QUITTANCE

ASSURANCES

Le transfert du risque à l'acquéreur s'opère à l'instant.

L'acquéreur prendra toutes dispositions utiles pour s'assurer contre les risques d'incendie ou autres.

Le notaire attire l'attention sur le fait que l'acquéreur a tout intérêt à s'assurer à partir de ce jour vu que le vendeur ne peut garantir que l'immeuble vendu restera assuré par son contrat actuel.

Cependant l'acquéreur conserve la faculté de continuer ou résilier tous contrats d'assurance contre les risques d'incendie et autres risques relatifs au bien vendu.

ABONNEMENTS

L'acquéreur continuera tous abonnements aux eaux de la ville, au gaz et à l'électricité et en payera les primes et redevances à partir des plus prochaines échéances.

Les compteurs, installations et canalisations, que tout tiers justifierait lui appartenir, sont réservés et ne font pas partie de la présente vente.

Il lui sera toutefois loisible de résilier lesdits contrats moyennant paiement de la prime de dédit.

URBANISME

CODE BRUXELLOIS DE L'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE (COBAT)

Le bien vendu est situé dans la Région Bruxelles-Capitale.

Le vendeur déclare qu'à défaut d'un permis d'urbanisme ou d'un certificat d'urbanisme, il n'est pris aucun engagement quant à la possibilité d'effectuer au bien présentement vendu des actes ou travaux visés à l'article 98, paragraphe 1 du COBAT.

Aucun des actes et travaux visés à l'article précité ne peuvent être effectués au bien, objet du présent acte, tant que le permis d'urbanisme n'a pas été obtenu.

Toutes modifications quant à la destination actuelle du bien présentement vendu doivent faire l'objet d'une demande à la Commune de Forest.

En application de l'article 280 du COBAT, le Notaire soussigné a demandé le vingt-trois juin deux mil dix à la Commune de Forest délivrer les renseignements urbanistiques, qui s'appliquent au bien vendu.

Dans sa réponse en date du sept juillet deux mil dix la Commune de Forest a déclaré que l'affectation prévue par les



plans régionaux et communaux est :

«Le bien ne se trouve pas en Espace de Développement Renforcé du Logement et de la Rénovation définitivement approuvé par Arrêté du Gouvernement du 12 septembre 2002.

Le bien est sis au plan régional d'affectation du sol approuvé par AG du 3 mai 2001, en zone mixte.

L'immeuble a été construit suite à un permis d'urbanisme délivré en 1901. Il a subi une modification au niveau du magasin arrière suite au permis d'urbanisme délivré le 8/08/1924. Il s'est vu adjoindre un atelier à l'arrière de la parcelle suite au permis d'urbanisme délivré le 12/03/1926. Un permis d'urbanisme a été délivré le 24/11/1999 pour la démolition et reconstruction d'annexes et percer des baies dans l'atelier.

La situation légale du bien telle que reprise en nos archives est une maison unifamiliale avec un atelier sur deux niveaux à l'arrière.

Le bien pour lequel le permis de bâtir a été délivré avant 1932 est considéré comme inscrit dans l'inventaire du patrimoine immobilier de la Région de Bruxelles-Capitale (article 333 du COBAT). Toute demande de permis ou de certificat d'urbanisme ou de lotir portant sur ce bien est soumis à l'avis préalable de la Commission Royale des Monuments et Sites, ainsi qu'aux mesures particulières de publicité (article 207 du COBAT).

La propriété concernée ne fait l'objet d'aucune demande de certificat ou de permis d'urbanisme.

Il est expressément précisé que toute destination du bien sis rue Marconi, 81-- cadastré ou l'ayant été B n° 48 X 9/48X11, autre que celle reprise ci-dessus (notamment celle de bureaux) doit faire l'objet d'une demande de modification d'affectation à la Commune, conformément au 5eme alinéa de l'article 98 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire adopté par l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale en date du 9 avril 2004 (Moniteur Belge du 26 mai 2004).»

Une copie de ladite lettre de l'Urbanisme a été remise aux parties antérieurement à ce jour.

Le vendeur déclare avoir obtenu toutes les autorisations nécessaires pour les constructions érigées par lui et qu'à sa connaissance le bien n'est affecté, par le fait d'un tiers, d'aucun acte ou travail irrégulier.

Le vendeur déclare que la maison est actuellement affectée à usage d'habitation et l'atelier sis à l'arrière à usage d'atelier. Il déclare que, à sa connaissance, cette affectation est régulière et qu'il n'y a aucune contestation à cet égard.

CODE DU LOGEMENT

Le notaire 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 de logements, telles que publiées au Moniteur belge du dix-neuf septembre deux mille trois sous la référence 2003031-454 (www.moniteur.be).

En outre la mise en location de logements meublés ou de logements dont la superficie est égale ou inférieure à vingt-huit mètres carrés (28m²) 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.

Le vendeur 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.

DROIT DE PREEMPTION EN REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

Dûment interrogé par le notaire soussigné, la Régie foncière de la Région de Bruxelles-Capitale a, par courriel reçu le vingt-et-un juin deux mille dix, répondu que le bien vendu « *n'est pas compris dans une zone de préemption* » actuellement arrêté par la Région de Bruxelles-Capitale.

ORDONNANCE RELATIVE A LA GESTION DES SOLS POLLUES DU CINQ MARS DEUX MILLE NEUF (M.B. 10.03.2009)

Les parties déclarent avoir été informées des dispositions contenues dans l'Ordonnance du 5 mars 2009 relative à la gestion et à l'assainissement du sol lesquelles imposent notamment au vendeur d'un bien immobilier de transmettre à l'acquéreur, préalablement à la vente, une attestation du sol délivrée par l'Institut Bruxellois pour la Gestion de l'Environnement (ci-après l'IBGE) et, s'il ressort de cette attestation que la parcelle concernée est potentiellement polluée, de faire procéder à une reconnaissance de l'état de sol ainsi que, le cas échéant, au traitement de la pollution.

Le notaire instrumentant a demandé à l'IBGE la délivrance d'une attestation concernant le bien vendu. Deux attestations ont été délivrées par l'IBGE en date respectivement du dix-neuf mai deux mil dix deux juillet deux mil dix et mentionnent que :

" 1. Identification de la parcelle

N° de commune : 21383

Section : B

N° de parcelle : 21383_B_0048_X_009_00

Adresse :

Rue Marconi, 81, 1190 Bruxelles



Superficie : 162,606 m²

2. Statut de la parcelle

La parcelle n'est actuellement pas inscrite à l'inventaire de l'état du sol.

3. Informations détaillées disponibles dans l'inventaire de l'état du sol

Nature et titulaires des obligations

Il n'y a pas d'obligations en ce qui concerne l'aliénation de droits réels (exp. vente) sur cette parcelle.

Une reconnaissance de l'état du sol doit être réalisée lorsque la parcelle susmentionnée fait l'objet :

- de l'implantation d'une nouvelle activité à risque, et ce à charge du demandeur du permis d'environnement (art. 13§3)
- d'une découverte de pollution lors d'une excavation du sol, et ce à charge de la personne qui exécute ces travaux ou pour le compte de laquelle les travaux sont réalisés (art. 13§6)
- d'un événement ayant engendré une pollution du sol, et ce à charge de l'auteur de cet événement (art. 13§7).

Sachez que des dispenses de l'obligation de réaliser une reconnaissance de l'état du sol sont prévues à l'article 60 de l'ordonnance du 5 mars 2009. Les demandes de dispense doivent être envoyées par lettre recommandée à l'IBGE.

4. Validité de l'attestation du sol

La validité de la présente attestation du sol est de 6 mois maximum à dater de sa délivrance.

De manière générale, la validité de la présente attestation du sol, déterminée ci-dessus est annulée lorsque il y a l'un des changements suivants :

- exploitation d'activités à risque, autres que celles citées dans la présente attestation du sol ou cessation d'activités à risque citées dans la présente attestation du sol ;
- découverte de pollutions du sol pendant l'exécution de travaux d'excavation ;
- événement autre que les activités à risque motivant une présomption de pollution du sol ou ayant engendré une pollution du sol ;
- données administratives de la parcelle, entre autre sa délimitation, son affectation, etc.
- non respect ou changement des conditions figurant dans les déclarations de conformité ou les évaluations finales citées aux articles 15, 27, 31, 35, 40, 43 et 48 de l'Ordonnance du 5/3/2009 relative à la gestion et à l'assainissement des sols pollués (M.B. 10/3/2009).

Cette attestation du sol abroge toute autre attestation du

sol délivrée précédemment ».

" 1. Identification de la parcelle

N° de commune : 21383

Section : B

N° de parcelle : 21383_B_0048_H_016_00

Adresse :

pas d'adresse connue pour cette parcelle

Superficie : 511,057 m²

2. Statut de la parcelle

La parcelle n'est actuellement pas inscrite à l'inventaire de l'état du sol.

3. Informations détaillées disponibles dans l'inventaire de l'état du sol

Nature et titulaires des obligations

Il n'y a pas d'obligations en ce qui concerne l'aliénation de droits réels (exp. vente) sur cette parcelle.

Une reconnaissance de l'état du sol doit être réalisée lorsque la parcelle susmentionnée fait l'objet :

- de l'implantation d'une nouvelle activité à risque, et ce à charge du demandeur du permis d'environnement (art. 13§3)
- d'une découverte de pollution lors d'une excavation du sol, et ce à charge de la personne qui exécute ces travaux ou pour le compte de laquelle les travaux sont réalisés (art. 13§6)
- d'un événement ayant engendré une pollution du sol, et ce à charge de l'auteur de cet événement (art. 13§7).

Sachez que des dispenses de l'obligation de réaliser une reconnaissance de l'état du sol sont prévues à l'article 60 de l'ordonnance du 5 mars 2009. Les demandes de dispense doivent être envoyées par lettre recommandée à l'IBGE.

4. Validité de l'attestation du sol

La validité de la présente attestation du sol est de 6 mois maximum à dater de sa délivrance.

De manière générale, la validité de la présente attestation du sol, déterminée ci-dessus est annulée lorsque il y a l'un des changements suivants :

- exploitation d'activités à risque, autres que celles citées dans la présente attestation du sol ou cessation d'activités à risque citées dans la présente attestation du sol ;
- découverte de pollutions du sol pendant l'exécution de travaux d'excavation ;
- événement autre que les activités à risque motivant une présomption de pollution du sol ou ayant engendré une pollution du sol ;
- données administratives de la parcelle, entre autre sa



délimitation, son affectation, etc.

- non respect ou changement des conditions figurant dans les déclarations de conformité ou les évaluations finales citées aux articles 15, 27, 31, 35, 40, 43 et 48 de l'Ordonnance du 5/3/2009 relative à la gestion et à l'assainissement des sols pollués (M.B. 10/3/2009).

Cette attestation du sol abroge toute autre attestation du sol délivrée précédemment ».

Le vendeur déclare qu'il ne détient pas d'information supplémentaire susceptible de modifier le contenu de cette attestation du sol et précise notamment, après avoir pris connaissance de la liste des activités à risque au sens de l'Ordonnance, qu'à sa connaissance aucune de ces activités n'est ou n'a été exercée sur le terrain objet de la présente convention.

L'acquéreur reconnaît avoir été informé du contenu de ladite attestation du sol, mentionnant les informations détaillées de l'inventaire de l'état du sol relative à la parcelle vendue. L'acquéreur déclare avoir reçu une copie de l'attestation du sol.

LEGISLATION SUR LES CHANTIERS TEMPORAIRES OU MOBILES

A. L'arrêté royal s'applique aux chantiers temporaires ou mobiles, c'est à dire les lieux où s'effectuent les travaux du bâtiment ou de génie civil suivants :

1° travaux d'excavation; 2° travaux de terrassement; 3° travaux de fondation et de renforcement ; 4° travaux hydrauliques ; 5° travaux de voirie ; 6° pose de conduits utilitaires, notamment, des égouts des conduits de gaz, des câbles électriques, et des interventions sur ces conduits, précédées par d'autres travaux visés au présent paragraphe ; 7° travaux de construction ; 8° travaux de montage et de démontage, notamment d'éléments préfabriqués, de poutres et de colonnes ; 9° travaux d'aménagement ou d'équipement ; 10° travaux de formations ; 11° travaux de démolition ; 12° travaux de réparation ; 13° travaux de démantèlement ; 14° travaux de démolition ; 15° travaux de maintenance ; 16° travaux d'entretien, de peinture et de nettoyage ; 17° travaux d'assainissement ; 18° travaux de finition se rapportant à un ou plusieurs travaux visés aux points 1° à 17°.

B. L'article 48 stipule littéralement ce qui suit :
« 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 au nouveau propriétaire. Cette remise est enregistrée dans l'acte confirmant la mutation.

Aussi chaque propriétaire de l'ensemble ou d'une partie de l'ouvrage tient un exemplaire du dossier d'intervention ultérieure à la disposition de toute personne pouvant y intervenir en tant que maître d'ouvrage de travaux ultérieurs, notamment, un locataire.»

Après avoir été interrogé par le Notaire instrumentant sur l'existence d'un dossier d'intervention ultérieure afférent au bien prédécrit, le vendeur a répondu de manière affirmative et remet à l'instant le dossier d'intervention ultérieure aux acquéreurs.

INSTALLATIONS ELECTRIQUES

L'Arrêté royal du premier avril deux mil six modifiant l'article 3 de l'arrêté royal du dix mars mil neuf cent quatre-vingt-un rendant obligatoire le Règlement général sur les Installations électriques pour les installations domestiques et certaines lignes de transport et de distribution d'énergie électrique et modifiant l'article 276 du Règlement général sur les Installations électriques est publié au Moniteur belge du vingt avril deux mil six. Le présent arrêté royal entre en vigueur le premier juillet deux mil huit.

A partir du premier juillet deux mil huit, lors d'un transfert de propriété d'une unité d'habitation concernée, le vendeur doit faire effectuer à sa charge une visite de contrôle de l'installation électrique à basse tension par un organisme agréé et doit transmettre le procès-verbal de visite au notaire.

Le vendeur déclare avoir fait rénover l'électricité en 2000 et s'est engagé par les présentes à remettre à la partie acquéreuse endéans le mois une attestation sans préjudice à ce sujet aux stipulations contenues dans le compromis.

CERTIFICAT DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

Les parties ont été informées de l'existence de l'Ordonnance du sept juin deux mil sept relative à la performance énergétique et au climat intérieur des bâtiments publiée au Moniteur belge du onze juillet suivant et de ses arrêtés d'exécution.

La délivrance du certificat de performance énergétique par le vendeur ne concerne, à ce jour, que les bâtiments neufs et les bâtiments d'une superficie supérieure à 1000 m² faisant l'objet de travaux de rénovation importants, et des bâtiments faisant l'objet d'une rénovation simple.

La délivrance d'un certificat de performance énergétique n'est donc pas requise pour la présente vente.

CONDITIONS SPECIALES

Dans l'acte du Notaire Olivier Dubuisson à Ixelles du huit octobre mil neuf cent nonante-huit, il est littéralement stipulé ce qui suit, ici textuellement reproduit :

«Bijzondere voorwaarden

I. De voormelde akte van verkoop verleden door Meester Crick, notaris te Brussel op zeventien april negentienhonderd en vijf, vermeldt letterlijk het volgende :

II. Les acquéreurs seront tenus de construire, sur toute la façade du terrain vendu, endéans les deux années des présentes, en matériaux de première classe, plusieurs maisons à un étage et demi ou deux étages, qui ne pourront servir qu'à habitation de rentier.

III. Les acquéreurs s'interdisent, pour eux et leurs ayants-droit, d'établir sur le terrain vendu toute usine ou atelier incommode, débit de boissons, magasin de bière ou de houille et en général tout établissement de nature à déprécier les propriétés voisines.

Le plan et la façade de la construction projetée devront être approuvés au préalable par le vendeur.

IV. Dans les six mois qui suivront la passation du présent acte, les acquéreurs devront se clôturer du restant de la propriété du vendeur par des murs sur les lignes séparatives, à peine d'être tenu de payer au vendeur, dix francs par jour de retard amende à laquelle ils se soumettent éventuellement, la mitoyenneté des murs de clôture ne pourra être réclamée que des futurs acquéreurs de terrains contigus et seulement lorsque ceux-ci auront élevé des bâtisses.

V. Les acquéreurs doivent, pour les clôtures et les constructions à faire, les alignements, niveaux, entrées de cave, trottoirs, accès aux égouts et sous tous autres rapports, se conformer aux règlements sur les bâtisses et aux autres dispositions prescrits et à prescrire par les autorités compétentes de telle manière que le vendeur ne soit point inquiété ni recherché. Ils devront notamment respecter les zones de non bâtisse, réclamer les autorisations nécessaires et payer les droits établis et à établir pour pavage, égout ou pour toutes autres causes.

VI. Ils feront compléter le pavage et les égouts, si cela est nécessaire, et ils devront établir un trottoir sur toute la longueur de la façade et dans le délai de dix années à partir des présentes, sous peine de dix francs d'amende par jour de retard, amende à laquelle ils se soumettent

éventuellement.

Toutes les constructions qui pourraient surgir entre acquéreur des lots riverains, de même que les contestations qu'ils pourraient élever à la charge du vendeur relativement à la division et à la délimitation des lots, seront soumises à l'arbitrage du géomètre susnommé, lequel jugera les contestations en amiable compositeur sans devoir observer aucune formalité de procédure.

Les décisions seront sans appel ni oppositions, aux frais des parties dont les prétentions auront été reconnues mal fondées.

2. De voormelde akte van verkoop verleden door Meester Jules Jacquery, notaris te Brussel, op vijftien december achttienhonderd negenennegentig vermeldt letterlijk het volgende :

4. En cas de bâtisse, les acquéreurs devront payer la mitoyenneté du pignon et du mur existant entre le terrain vendu et la propriété restante des vendeurs, ils devront de plus se conformer aux alignements, niveaux et conditions qui leur seront prescrits par les autorités compétentes, sans intervention aucune des vendeurs ni recours contre eux.

5. Le mur qui longe la propriété de Monsieur Vanden Corput n'est pas mitoyen, il a été construit par les vendeurs sur les biens vendus et fait partie de la présente vente.

De koopster wordt gesubrogeerd in alle rechten en verplichtingen van de verkoper, voortvloeiend uit hetgeen voorafgaat, voor zover deze op heden nog van kracht zijn.

3. De gemene omheining tussen de eigendommen gelegen Marconistraat 81 en Alsebergsesteenweg, 246 zal gekozen en betaald worden door de twee nieuwe eigenaars. »

L'acquéreur sera purement et simplement subrogé dans les droits et obligations du vendeur quant aux conditions spéciales ci-dessus reproduites sans intervention de sa part ni recours contre lui, pour autant qu'elles soient toujours d'application.

PRIX

La présente vente a été consentie et acceptée pour et moyennant le prix de CINQ CENT VINGT-CINQ MILLE EUROS (525.000,00 EUR), dont CINQUANTE DEUX MILLE CINQ CENTS EUROS (52.500,00 EUR) ont été payés antérieurement aux présentes, et le solde, soit QUATRE CENT SEPTANTE DEUX MILLE CINQ CENTS EUROS (472.500,00 EUR), est payé présentement par l'acquéreur au vendeur, qui le reconnaît.

DONT QUITTANCE, pure et simple.

DECLARATION SUR L'ORIGINE DES FONDS

Le Notaire soussigné atteste que le paiement qu'il a personnellement constaté a été effectué par le débit du/des

compte(s) numéro(s) 001-0600602-54 du notaire Dupont soussignée qui en a été créditée antérieurement aux présentes.

DISPENSE D'INSCRIPTION D'OFFICE

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

FRAIS

Tous les frais, droits et honoraires des présentes et ceux qui en résulteront sont à charge de l'acquéreur.

ELECTION DE DOMICILE

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

ETAT CIVIL

1) Le Notaire soussigné atteste l'identité des parties au vu des pièces officielles requises par la loi.

2) Conformément à l'article 11 de la loi de Ventôse, le Notaire soussigné certifie les noms, prénoms et domicile des parties au vu de leurs cartes d'identité.

LECTURE DE LA LOI

Parties reconnaissent que le Notaire soussigné leur a donné lecture : 1) de l'article 203, paragraphe premier, du Code des Droits d'Enregistrement, lequel stipule "En cas de dissimulation au sujet du prix et des charges ou de la valeur conventionnelle, il est dû individuellement par chacune des parties contractantes une amende égale au droit éludé. Celui-ci est dû indivisiblement par toutes les parties."

et 2) des articles 62, paragraphe 2, et 73 du Code de la Taxe sur la Valeur Ajoutée.

Après quoi, le vendeur a déclaré au Notaire soussigné ne pas être assujéti à ladite Taxe sur la Valeur Ajoutée.

DECLARATION POUR L'ENREGISTREMENT

Les acquéreurs déclarent ne pas remplir à ce jour la condition prévue à l'alinéa 6, 1° de l'article 46bis et se réservent le droit de demander l'application de l'article 212bis.

DROIT D'ECRITURE

Les droits d'écriture s'élèvent à cinquante euros (50,00 €).

ARTICLE 9 DE LA LOI DE VENTOSE

Le notaire a informé les parties des obligations de conseil impartial imposées au notaire par les lois organiques du notariat. Ces dispositions exigent du notaire, lorsqu'il constate l'existence d'intérêts contradictoires ou non proportionnels, d'attirer l'attention des parties sur le

droit au libre choix d'un conseil, tant en ce qui concerne le choix du notaire que d'autre conseiller juridique.

Le notaire est tenu d'informer les parties de leurs droits et obligations en toute impartialité. Les comparants, après avoir été informés par le notaire des droits, obligations et charges découlant du présent acte, déclarent considérer les engagements pris par chacun comme proportionnels et en accepter l'équilibre.

DECLARATIONS FINALES

Chaque comparant déclare :

- avoir marqué son accord quant à la mention au présent acte de son numéro d'immatriculation au Registre National;
- que son état civil est conforme à ce qui est précisé ci-avant;
- qu'il n'a, à ce jour, déposé aucune requête en règlement collectif de dettes;
- qu'il n'est pas pourvu d'un administrateur provisoire ou d'un conseil judiciaire;
- qu'il n'a pas déposé de requête en réorganisation judiciaire;
- qu'il n'est pas pourvu d'un administrateur provisoire désigné par le Tribunal de Commerce;
- qu'il n'a pas été déclaré en faillite non clôturée à ce jour et, d'une manière générale, qu'il n'est pas dessaisi de l'administration de ses biens.

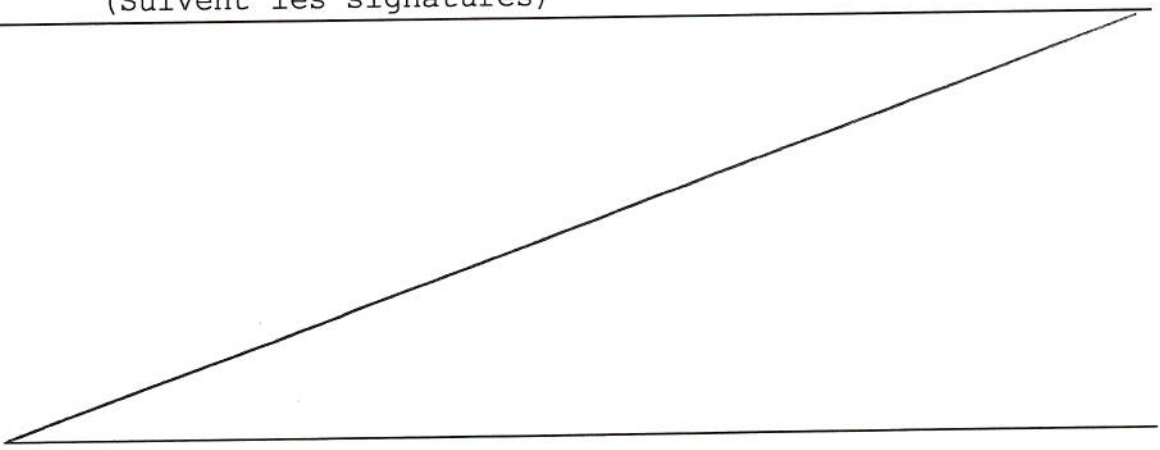
DONT ACTE

Fait et passé à Bruxelles, en l'Etude de Maître Corinne DUPONT.

Date que dessus.

Lecture intégrale et commentée de l'acte faite, les parties ont signé avec Nous, Notaires, la minute des présentes restant à Maître Corinne DUPONT.

(Suivent les signatures)



CORINNE DUPONT Notaire
Société civile sous forme de SPRL - RSC Bruxelles 5026
rue du Fossé-aux-Loups 38 Bte 1
1000 BRUXELLES

PROCURATION POUR ACQUERIR ET EMPRUNTER

Répertoire 12434

Procuration pour acquérir du 01/07/2010

L'AN DEUX MILLE DIX

Le premier juillet

Devant Nous, Maître Corinne DUPONT, Notaire résidant à Bruxelles.

A COMPARU :

1/ Monsieur LEPEE Pierre-Marc, né à Saint-Jean-D'Angély (France) le sept juillet mil neuf cent soixante-trois, numéro au registre national : 630707629-48, de nationalité française, époux de Madame BORIE Valérie Laurence, domicilié à 1000 Bruxelles, rue de Livourne, 88.

2/ Madame BORIE Valérie Laurence, née à Angoulême (France) le dix-sept mai mil neuf cent soixante-trois, numéro au registre national : 630517572-82, de nationalité française, épouse de Monsieur Lepee Pierre-Marc, domiciliée à 1000 Bruxelles, rue de Livourne, 88.

Ci-après dénommés "le constituant".

Lesquels ont, par les présentes, déclaré constituer pour leur mandataire spécial :

Madame Isabelle Soudan, demeurant à 1060 Bruxelles, rue Emile Steens 29.

Ci-après dénommé "le mandataire".

Pouvant agir ensemble ou séparément.

A qui ils donnent tous pouvoirs de, pour eux et en leur nom:

1/ Acquérir soit de gré à gré, soit par adjudication publique, en la forme amiable ou judiciaire, aux prix, charges et conditions que le mandataire jugera convenables, le bien immeuble suivant, savoir :

COMMUNE DE FOREST

1. Une maison d'habitation et atelier située à l'arrière, sise rue Marconi numéro 81, cadastrée selon titre et extrait cadastral récent section B numéro 48/X/9 pour une superficie d'un are soixante centiares (1 a 60 ca).



Un seul feuillet double

et 2. Une parcelle de terrain à prendre selon titre dans un terrain sis chaussée d'Alseberg, cadastré selon titre section B partie du numéro 48 X 11 ayant une superficie d'après mesurage relaté dans le titre de soixante-cinq centiares (65 ca) suivant procès-verbal de mesurage réalisé par les géomètres G. de Halloy de Waulsort et S. Hage, ayant leurs bureaux à Uccle, le premier septembre mil neuf cent nonante-huit et resté annexé au titre de propriété du vendeur.

Obliger le constituant au paiement du prix et des intérêts, aux époques et de la manière qui sera stipulé, ainsi qu'à l'exécution des charges et conditions qui seront imposées.

Fixer l'entrée en jouissance, stipuler toutes conditions ainsi que termes et délais, y obliger le constituant.

Se faire remettre tous titres et pièces, en donner décharge, signer tous actes et procès-verbaux, accepter toutes déclarations de command, faire toutes transcriptions et purges, payer le prix de ladite acquisition entre les mains de la partie venderesse ou des créanciers délégataires ou colloqués, retirer quittance authentique dudit prix avec mainlevée de l'inscription d'office, s'il y a lieu provoquer tous ordres.

Faire toutes consignations, offres réelles et en cas de difficultés, poursuivre en justice la délivrance des immeubles ainsi que l'exécution des engagements pris par la partie venderesse, agir en résolution et en dommages-intérêts.

2/ Emprunter jusqu'à concurrence de la somme principale de TROIS CENT NONANTE MILLE EUROS (390.000,00 €), outre les accessoires, en une ou plusieurs fois, d'une ou plusieurs personnes ou organismes, pour le temps, au taux d'intérêts et sous les conditions que le mandataire avisera.

Obliger le constituant, solidairement et indivisiblement avec ses héritiers et co-emprunteurs, au remboursement du capital et au paiement des intérêts, le tout aux époques et de la manière qui seront convenues.

Affecter en hypothèque à la sûreté du remboursement de la somme prêtée, du paiement de tous intérêts, indemnités, frais et accessoires, ses droits dans le bien immobilier décrit ci-dessus.


Aux effets ci-dessus, passer et signer tous actes et pièces, cahiers des charges et procès-verbaux, élire domicile, substituer et généralement faire tout ce qui sera nécessaire ou utile, même non explicitement prévu aux présentes.

Droits d'écriture

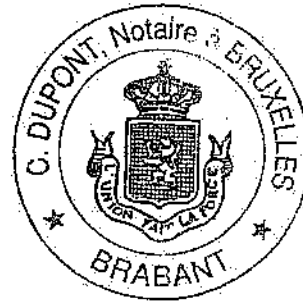
DONT ACTE EN BREVET

Date que dessus.

1. L. 6/2 per



urgent



Au 1er Bureau de l'Enregistrement de FOREST

Volume 67 0 folio 20 case 11

9-12-68

POUR EXPEDITION CONFORME AVANT ENREGISTREMENT

imprimé



Salaire par case	€ 2,05
Salaire simple de transcription	€ 178,41
Total	€ 180,46

Transcrit au bureau des hypothèques de :
Bruxelles 2

Le vingt-quatre août deux mille dix

Réf. : 49-T-24/08/2010-09315

A verser sur le compte du bureau

IBAN BE91 6792 0030 2976 - BIC PCHQBEBB

Le montant de

cent quatre-vingt euros quarante-six cents

J.P. VANCOILLIE

no 2 de dernier

RÔLE