

Olivier DUBUISSON  
Notaire  
Société Civile à forme de SPRL  
Rue Américaine 100  
Ixelles - 1050 Bruxelles  
Numéro d'Entreprise : 0460 222 537

GESTIONNAIRE: VM  
DOSSIER NUMERO : 26045

FICHIER : [REDACTED] DE  
TRANSCRIT AU CINQUIEME BUREAU DES HYPOTHEQUES DE  
BRUXELLES  
LE

SOUS LA REFERENCE

L'AN DEUX MIL SIX  
Le vingt-deux décembre

Par devant Nous, Maître Olivier DUBUISSON, Notaire de  
résidence à Ixelles.

ONT COMPARU

La société privée à responsabilité limitée **PM PARTNERS**,  
ayant son siège social à Ixelles, rue du Couloir, 33.  
Constituée suivant acte reçu par le notaire Olivier  
DUBUISSON, soussigné, en date du dix-sept janvier deux  
mille six, publié aux annexes du Moniteur belge du trente  
janvier deux mille six sous le numéro 2006-01-30/0023007.  
Ici représentée par Monsieur Vincent MICHAELSEN, licencié  
en notariat, domicilié à Ixelles, rue du Couloir, 33, en  
vertu d'une procuration authentique reçue par le notaire  
Olivier DUBUISSON, à Ixelles, le vingt-deux septembre  
deux mille six, dont une expédition est restée annexée à  
l'acte de base reçu par le notaire Olivier DUBUISSON,  
soussigné, le vingt-cinq septembre deux mille six, en  
cours de transcription au cinquième bureau des  
hypothèques de Bruxelles.

Ci-après dénommée "**LE CEDANT**"

Lequel cédant déclare céder par les présentes, une moitié  
(cinquante pour cent (50 %)) indivise en pleine propriété  
lui appartenant sur le bien ci-après décrit, sous les  
garanties ordinaires de fait et de droit et pour quitte  
et libre de toutes dettes et charges privilégiées et  
hypothécaires quelconques à :

[REDACTED]

EXPOSE PREALABLE

D'une part, la société privée à responsabilité limitée

ROCHIMCO  
SOCIÉTÉ PRIVÉE À RESPONSABILITÉ LIMITÉE  
à capital variable  
au capital de 100 000 francs belges  
en date du 1<sup>er</sup> juillet 1985  
siège social : 100, rue de l'Industrie, 1180 Woluwe-Saint-Lambert, Belgique  
est une personne morale de droit belge  
et a été créée pour exercer les activités de vente et de location d'immeubles et de biens immobiliers.  
Elle a été créée par M. Jean-Pierre ROCHIM, résidant à 100, rue de l'Industrie, 1180 Woluwe-Saint-Lambert, Belgique, et M. André LAMBERT, résidant à 100, rue de l'Industrie, 1180 Woluwe-Saint-Lambert, Belgique.

Cet exposé étant fait, il suit :

CESSION DE DROITS INDIVIS - SORTIE TOTALE D'INDIVISION

La société privée à responsabilité limitée PM PARTNERS, précitée et dénommée ci-après "le cédant" déclare céder par les présentes la totalité de ses droits indivis lui appartenant dans le bien ci-après décrit, soit une moitié indivise en pleine propriété, sous les garanties ordinaires de fait et de droit et pour quitte et libre de toutes dettes et charges privilégiées et hypothécaires quelconques à la société privée à responsabilité limitée ROCHIMCO, précitée et dénommée ci-après le "cessionnaire", ici présent et acceptant les droits indivis étant la moitié en pleine propriété de l'immeuble ci-après décrit, possédant déjà une moitié en pleine propriété :

DESCRIPTION DU BIEN

COMMUNE DE WOLUWE-SAINT-LAMBERT - QUATRIÈME DIVISION

Dans un immeuble à appartements sis avenue Van Muylders 35, au coin de la rue de la Cambre, cadastré selon titre

section C numéro 223/i/5 pour une superficie selon mesurage de un are nonante-deux centiares quatre-vingt-neuf décimètres carrés (1a 92ca 89dm<sup>2</sup>) cadastré selon extrait récent de la matrice cadastrale section C numéro 223/L/7 pour une superficie d'un are nonante-deux centiares (1a.92ca.) :

**1) Au troisième étage, l'appartement, dénommé A3, comprenant :**

a) en propriété privative et exclusive : hall d'entrée, living, salle à manger, cuisine avec débarras, terrasse, deux chambres, water-closet, salle de bains.

Sous combles : l'espace sous toiture.

Au rez-de-chaussée : la cave numéro 3.

b) en copropriété et indivision forcée : Trois cent/millièmes (300/1.000èmes) indivis des parties communes, en ce compris le terrain.

**2) Au rez-de-chaussée, côté rue de la Cambre, à droite en regardant la façade à rue, le garage dénommé G3, comprenant :**

a) en propriété privative et exclusive : le garage proprement dit avec sa porte ;

b) en copropriété et indivision forcée : trente-cinq/millièmes (35/1.000èmes) indivis des parties communes, en ce compris le terrain.

Tel que ce bien se trouve décrit et figuré à l'acte de base avec règlement de copropriété dressé par le notaire Olivier DUBUISSON, à Ixelles, le vingt-cinq septembre deux mille six, transcrit au cinquième bureau des hypothèques de Bruxelles le cinq octobre deux mille six sous la formalité 51-T-05/10/2006-12684.

**ORIGINE DE PROPRIETE**

Aux termes d'un acte reçu par le notaire Olivier DUBUISSON, à Ixelles, à l'intervention du notaire Guillaume ROBERTI de WINGHE, à Leuven, le vingt-cinq janvier deux mille six transcrit au cinquième bureau des hypothèques de Bruxelles, le quatorze février deux mille six sous la formalité 51-T-14/02/2006-02108, la société privée à responsabilité limitée ROCHIMCO, à Ath, et la société privée à responsabilité limitée PM PARTNERS, à Ixelles, sont devenus propriétaires du bien précédent pour l'avoir acquis de Madame VERLOOY Elisabeth Victoire Mutien Marie Eugénie, célibataire, à Hanovre (Allemagne). Madame Elisabeth VERLOOY, prénommée, est propriétaire du terrain pour l'avoir acquis de 1) Madame Victorina Josephina Clementina VAN DEN MOORTEL, veuve de Monsieur Josephus Petrus VAN GINDERACHTER, à Merchtem et de 2) Madame Jeanne Josephine Renée VAN GINDERACHTER-VAN DEN MOORTEL, épouse de Monsieur Constant Maria Jozef Karel DE

SMEDT, à Merchtem, aux termes d'un acte reçu par le notaire Paul VANNOORBEECK, à Molenbeek-Saint-Jean, le sept septembre mil neuf cent soixante, transcrit au cinquième bureau des hypothèques de Bruxelles, le seize septembre mil neuf cent soixante volume 2339 numéro 19 et des constructions pour les avoir fait ériger.

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

#### **OCCUPATION - ENTREE EN JOUSSANCE - IMPOTS**

Le cessionnaire déclare avoir une parfaite connaissance de l'occupation du bien vendu : le bien est occupé.

Le cessionnaire aura la propriété du bien et la jouissance à partir de ce jour, par la perception des loyers à charge pour lui d'en payer et supporter dès lors toutes charges, taxes, contributions et impositions généralement quelconques.

Le cessionnaire rembourse au vendeur sa quote-part dans le précompte immobilier afférente à l'exercice en cours. Dont quittance.

#### **CONDITIONS GENERALES**

1) Le bien prédictit est cédé dans son état actuel avec tous ses vices apparents et cachés et avec toutes ses servitudes actives et passives, apparentes et occultes, continues et discontinues dont il pourrait être avantagé ou grevé et sans garantie de la contenance susindiquée dont le plus ou le moins avec la contenance réelle fera profit ou perte pour le cessionnaire, la différence excédât-elle même un/vingtième.

2) Le cessionnaire devra pour tout ce qui se rattache aux alignements, niveaux, trottoirs, accès aux égouts, construction, droit de bâtisse et sous tous autres rapports se conformer aux prescriptions existantes des autorités compétentes.

3) Le cédant déclare que le bien cédé est assuré contre l'incendie et les périls connexes; le cédant s'engage à maintenir le contrat existant au moins huit jours à compter de la date des présentes. Passé ce délai, le cessionnaire fera son affaire personnelle de l'assurance dudit bien.

4) Le cessionnaire devra continuer à la décharge du cédant toutes concessions d'eau, de gaz et d'électricité pouvant exister et en payer les redevances à partir de son entrée en jouissance.

5) Les compteurs, conduites d'eau et autres appareils quelconques qui se trouveraient dans le bien cédé et qui appartiendraient à une administration publique ou privée quelconque ou à des tiers ne font pas partie de la

cession.

6) Le cessionnaire ne pourra élever de réclamations relativement à l'existence des servitudes qui pourraient être dues à des tiers et qui ne seraient pas renseignées aux présentes.

7) Le cessionnaire devra s'entendre directement avec les propriétaires voisins au sujet du règlement de toutes miettoys sans intervention du cédant ni recours contre lui.

8) Le cessionnaire devra en outre se conformer à toutes servitudes et conditions spéciales que l'examen des anciens titres de propriété pourrait révéler et sera de ce chef subrogé d'une façon générale dans tous les droits et obligations du cédant.

A ce titre, le cédant déclare qu'il n'existe pas d'autres servitudes que celles résultant du cahier des charges du lotissement.

Le cessionnaire reconnaît avoir reçu une copie dudit cahier des charges et dispense le notaire de les reproduire aux présentes.

Le cessionnaire déclare parfaitement connaître la portée des clauses et conditions qui précédent.

APPLICATION DE L'ARRETE ROYAL CONCERNANT LES CHANTIERS TEMPORAIRES OU MOBILES (PRESCRIPTIONS MINIMALES EN MATIERE DE SECURITE ET DE SANTE A METTRE EN OEUVRE SUR LES CHANTIERS TEMPORAIRES ET MOBILES - ARTICLE 48 DE L'ARRETE ROYAL DU VINGT CINQ JANVIER DEUX MILLE UN - ENTREE EN VIGUEUR : PREMIER MAI DEUX MILLE UN)

**A. L'ARRETE 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 interventions sur ces conduits, précédées par d'autres travaux visés au présent paragraphe ; 7° travaux de construction ; 8° travaux de montage et démontage, notamment, d'éléments préfabriqués, de poutres et de colonnes ; 9° travaux d'aménagement ou d'équipement ; 10° travaux de transformation ; 11° travaux de rénovation ; 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. »

C. Ceci exposé, après avoir été interrogé par le notaire instrumentant sur l'existence d'un dossier d'intervention ultérieure, le cédant 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 .

#### ORDONNANCE RELATIVE A LA GESTION DES SOLS POLLUES.

Les parties déclarent avoir été informées par le(s) notaire(s) des prescriptions de l'Ordonnance du treize mai deux mille quatre relative à la gestion des sols pollués" et plus particulièrement de l'obligation pour le pollué ou pour lequel existent de fortes présomptions de pollution 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.

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".

En application de l'Ordonnance, le cédant déclare:

a/ Ne pas avoir exercé sur le bien présentement cédé d'activités à risque pouvant engendrer une pollution du sol;

b/ Ne pas avoir connaissance qu'un permis d'environnement aurait été délivré pour tout ou partie du bien vendu /cédé ni de l'existence présente ou passée sur ce même bien d'un établissement ou de l'exercice présent ou passé d'une activité figurant sur la liste des établissements et activités susceptibles de causer une pollution du sol au sens de la dite Ordonnance en vigueur en Région bruxelloise.

c/ Qu'aucune reconnaissance de l'état du sol dans le sens

de l'Ordonnance n'a été effectuée sur le bien présentement cédé et que par conséquent aucune garantie ne peut être donnée quant à la nature du sol et son état de pollution éventuel.

Pour autant que ces déclarations aient été faites de bonne foi, le cédant est exonéré vis-à-vis du cessionnaire 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.

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 où 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.

#### **URBANISME**

En application de l'article 275 du COBAT, le notaire instrumentant a demandé le trente août deux mille six à la commune de Woluwe-Saint-Lambert de délivrer les renseignements urbanistiques, qui s'appliquent au bien vendu.

L'original de la lettre de la commune de Woluwe-Saint-Lambert datée du vingt septembre deux mille six et contenant l'affectation prévue par les plans régionaux et communaux est remise au cessionnaire.

Les renseignements communiqués par la Commune sont les suivants:

"...En réponse à votre lettre, nous vous prions de noter que :

- le bien n'est pas repris dans les limites d'un plan particulier d'affectation du sol, de lotissement ou d'expropriation approuvé.

- le bien est situé dans une zone d'habitation du plan régional d'affectation du sol approuvé par arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 03 mai 2001.

- il n'est pas repris dans une liste de sites ou monuments classés ou susceptibles de l'être, ni inscrit d'office à l'inventaire du patrimoine immobilier de la Région de Bruxelles Capitale.

- il n'est grevé d'aucune emprise pour canalisation de produits gazeux ou autres.

- le présent document ne dispense pas de se rendre titulaire du permis d'urbanisme pour l'exécution de travaux ou l'accomplissement d'actes énumérés à l'article 98 du code bruxellois de l'aménagement du territoire, ou du permis de lotir exigé par l'article 103 du même

arrêté.

-Nous vous informons qu'un règlement communal, voté le 26/06/2003 permet aux acquéreurs d'obtenir, sous certaines conditions, une prime à l'acquisition d'un logement dont le montant varie en fonction de sa surface.

-Tout renseignement à ce propos peut être obtenu auprès du service des propriétés communales (Tel : 02/761.28.18)..."

Les sociétés comparantes 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 98 paragraphe 1 du COBAT. 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 n'a pas été obtenu.

#### **ACTE DE BASE**

Le cessionnaire reconnaît avoir une parfaite connaissance de l'acte de base et du règlement de copropriété concernant l'immeuble dont le bien fait partie et dont question sous la description du bien, pour en avoir reçu copie.

Le cessionnaire sera subrogé dans tous les droits et obligations énoncés à l'acte de base et règlement de copropriété de même que dans le ou les actes de base modificatifs éventuels.

Par conséquent les dits documents sont censés être reproduits ici dans leur entièreté et le cessionnaire s'oblige à s'y soumettre tant pour lui-même que pour ses ayants droit, ses héritiers et ayants cause à quelque titre que ce soit.

Tous les actes translatifs ou déclaratifs de propriété ou de jouissance, ayant comme objet les biens susdécrits y compris les baux et la cession de jouissance devront contenir la mention expresse que les nouveaux intéressés ont une connaissance parfaite de l'acte de base et qu'ils sont subrogés dans tous les droits et obligations qui en découlent étant en plus subrogés dans tous les droits et obligations qui découlent des modifications régulièrement décidées par les assemblées générales des copropriétaires, lesquelles décisions seront conservées dans les livres et les procès-verbaux de ces assemblées.

#### **COPROPRIETE**

Les parties reconnaissent avoir été averties par nous notaire, que:  
-l'immeuble a été placé sous le régime de la copropriété en date du vingt-cinq septembre deux mille six, qu'aucune

assemblée générale des copropriétaires ne s'est tenue et qu'aucun syndic n'a été nommé ;  
-le cessionnaire devra se soumettre à toutes les stipulations de l'acte de base, du règlement de copropriété et du règlement d'ordre intérieur ;  
-la partie acquéreuse supportera les charges ordinaires et extraordinaires à compter de ce jour. Le décompte sera établi par les soins du syndic ;  
-les créances nées après ce jour, suite à une procédure entamée avant cette date, appartiennent à l'association des copropriétaires, sans que la partie acquéreuse ne soit tenue au paiement d'une indemnité à la partie venderesse.

#### CONDITION SPECIALE

Le titre de propriété du cédant étant l'acte reçu par le notaire Olivier DUBUISSON, à Ixelles, à l'intervention du notaire Guillaume ROBERTI de WINGHE, à Leuven, le vingt-cinq janvier deux mille six, contient les conditions spéciales reproduites ci-dessous :

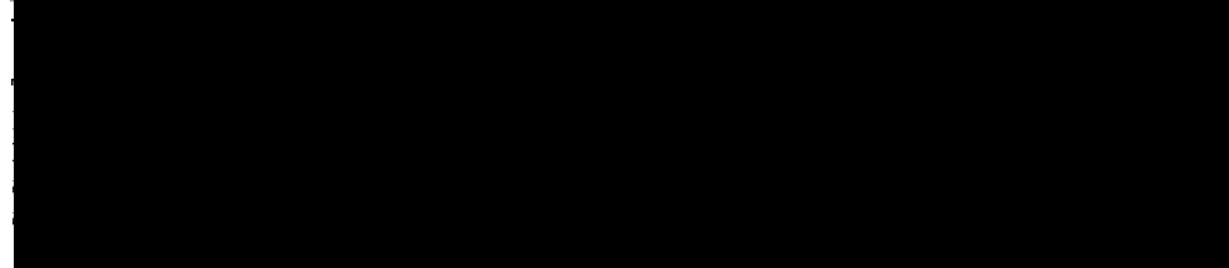
« La vente a lieu en outre aux clauses et conditions figurant dans le titre de propriété du vendeur, à savoir l'acte reçu par le notaire Paul Vannoorbeeck à Molenbeek-Saint-Jean, le sept septembre mil neuf cent soixante, dont l'acquéreur déclare avoir parfaite connaissance pour en avoir reçu copie antérieurement aux présentes. »

Le cessionnaire est subrogé purement et simplement dans tous les droits et obligations du vendeur résultant des dites clauses, pour autant qu'elles soient encore d'application, et ce sans recours contre le cédant.



#### ESTIMATION PRO FISCO

Le bien précédérit est estimé pro fisco et dans sa



#### FRAIS

Tous les frais, droits et honoraires des présentes sont à charge de la masse.

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

Monsieur le Conservateur des Hypothèques compétent est expressément dispensé de prendre inscription d'office lors de la transcription des présentes.

#### **ELECTION DE DOMICILE**

Pour l'exécution des présentes les parties font élection de domicile en leurs demeures respectives susindiquées.

#### **CERTIFICAT D'ETAT CIVIL**

Le notaire soussigné atteste et certifie sur le vu des pièces officielles d'état civil requises par la loi, l'exactitude des nom, prénoms, lieu et date de naissance.

#### **DECLARATION PRO FISCO**

Le notaire instrumentant a donné lecture aux parties qui le reconnaissent:

- a) de l'article 203 du code de l'enregistrement sur la dissimulation dans les prix;
- b) des articles 62 paragraphe 2 et 73 du code de la Taxe sur la Valeur Ajoutée; le cédant déclare avoir été interrogé à ce sujet et déclare ne pas être et n'avoir jamais été assujetti à la Taxe sur la Valeur ajoutée.

Le notaire instrumentant a également attiré l'attention toute spéciale des parties sur le prescrit de l'article 212 du Code des droits d'enregistrement prévoyant une restitution des droits premièrement perçus.

Le notaire instrumentant a également donné lecture de l'article 184 BIS du Code des Droits d'Enregistrement et le cessionnaire déclare que les fonds utilisés pour le paiement du prix ne proviennent pas d'un jugement ou arrêt dont les droits d'enregistrement n'ont pas été acquittés. Le vendeur déclare ne pas être redevable de tels droits.

#### **PRIMES ET SUBSIDES**

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

#### **DECLARATIONS DIVERSES**

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

2-Capacité des parties comparantes - Toutes les parties

aux présentes nous déclarent, chacune individuellement, ne pas être concernées par une quelconque mesure d'interdiction de disposer de ses biens, ni être placées sous statut d'administration provisoire et avoir pleine capacité pour agir aux présentes.

3-Information - Conseil - Les parties déclarent que le notaire les a entièrement informée de leurs droits, obligations et charges découlant des actes juridiques dans lesquels elles sont intervenues et qu'il les a conseillées en toute impartialité.

4-Faillite-Concordat judiciaire- Les comparants aux présentes déclarent ne pas avoir sollicité de concordat judiciaire ni avoir été déclaré en faillite.

DONT ACTE

Fait et passé à Ixelles en l'étude.

Lecture intégrale et commentée faite, les comparants ont signé avec Nous, Notaire.