

Jean-François POELMAN, Notaire
société civile à forme de sparl
RPM Bruxelles 471.946.768
avenue Emile Max, 165, 1030 Bruxelles

Vente/Taspinar.metin.07-js
VENTE D'IMMEUBLE

DE 50 euros
R.22.043

L'AN DEUX MILLE SEPT.

Le quinze février

Devant Nous, Maître Poelman Jean-François, Notaire de résidence à Schaerbeek, et Maître Yves Steenebruggen, Notaire résidant à Forest.

ONT COMPARU :

1. Madame **FINCOEUR Noëlla Marguerite Irénée**, née à Etterbeek, le vingt-cinq décembre mil neuf cent quarante-huit, numéro carte d'identité 1007000196-31, communiqué avec son accord exprès, épouse de Monsieur **BALIS Pantelis**, né à Egion (Grèce), le dix-huit septembre mil neuf cent quarante-huit, domiciliée à 25100 (Egion (Grèce)), Nicolaou Plastira 222.

Mariée sous le régime de la séparation des biens, aux termes du contrat de mariage reçu par le Notaire Pierre-Etienne de Fays à Schaerbeek, le treize mars mil neuf cent septante-deux.

Ci-après dénommée "le vendeur", d'une part.

2. Monsieur **TASPINAR Metin**, né à Emirdag (Turquie), le onze octobre mil neuf cent soixante-cinq, numéro national 651011-421-05, communiqué avec son accord exprès, époux de Madame **KILICKAYA Hatice**, demeurant à Schaerbeek, Place de la Reine, 23.

Epoux tous les deux de nationalité turque au moment du mariage, mariés à Schaerbeek, le treize août deux mille quatre, sans avoir fait de contrat de mariage ni de déclaration de maintien du régime légal turc antérieur ainsi déclaré.

Ci-après dénommé "l'acquéreur", d'autre part.

ENTRE LESQUELS IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT:

Le vendeur déclare vendre sous les garanties ordinaires de fait et de droit, pour quitte et libre de charges hypothécaires quelconques, à l'acquéreur qui accepte en nom propre, le bien ci-après décrit.

COMMUNE DE SCHAEERBEEK (troisième division).

Une maison d'habitation sur et avec terrain, sise à front de la **rue Joseph Wauters, 50**, contenant suivant titre soixante-cinq centiares, cadastrée suivant titre et extrait récent sous section B numéro 32 B 3 pour une contenance de septante centiares.

Revenu cadastral non indexé : huit cent dix-huit (818) euros.

ORIGINE DE PROPRIETE

Il y a plus de trente ans à compter des présentes, le bien appartenait aux époux **FINCOEUR** Gabriel Louis Ghislain, et son épouse Madame Photini **CHARALAMBOS** à Schaerbeek, pour l'avoir acquis aux termes d'un acte reçu par le Notaire



Etienne de Fays-Genin, à Schaerbeek, le vingt-deux décembre mil neuf cent septante et un, transcrit au troisième bureau des hypothèques de Bruxelles, le six janvier mil neuf cent septante-deux, volume 7127 numéro 9.

Madame Photini CHARALAMBOS est décédée intestat, à Schaerbeek, le vingt-six septembre mil neuf cent nonante-six, laissant comme seuls héritiers légaux et réservataires, son époux survivant pour l'usufruit de la succession et leur fille unique, Madame Noëlla FINCOEUR prénommée pour la nue-propriété.

Succ 76
2006

Monsieur Gabriel FINCOEUR est décédé intestat à Schaerbeek, le seize octobre deux mille six, laissant comme seule et unique héritière légale et réservataire, sa fille unique, Madame Noëlla FINCOEUR prénommée, laquelle est donc devenue propriétaire de la totalité du bien objet de la présente vente.

L'acquéreur devra se contenter de l'origine de propriété qui précède et ne pourra exiger du vendeur d'autre titre qu'une expédition des présentes.

PROPRIETE – JOUSSANCE – OCCUPATION

OCCUPATION : Le bien vendu est libre d'occupation.

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

JOUSSANCE : L'acquéreur en aura la jouissance par la possession réelle du bien vendu à dater d'aujourd'hui.

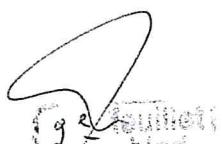
CONDITIONS - CONDITIONS GENERALES.

La présente vente est faite aux charges et conditions suivantes, que l'acquéreur s'oblige à exécuter, savoir :

1) Il prendra l'immeuble à lui vendu dans son état au vingt-cinq octobre sans pouvoir prétendre à aucune indemnité, ni à une réduction du prix ci-après fixé, soit pour raison de mitoyenneté, soit pour mauvais état des bâtiments, soit pour vices de construction, apparents ou cachés, vétusté ou autres causes, soit pour vices du sol ou du sous-sol, soit pour erreur dans la contenance ci-dessus indiquée, toute différence entre cette contenance et celle réelle, excédât-elle un vingtième, devant faire le profit ou la perte de l'acquéreur, sans recours contre le vendeur. Le vendeur certifie qu'à sa connaissance, il n'existe pas de vice caché, notamment mérulue ou amiante.

2) Il souffrira les servitudes passives, apparentes ou non apparentes, continues ou discontinues, pouvant grever le dit immeuble, sauf à s'en défendre, et à profiter de celles actives, le tout, s'il en existe, à ses risques et périls; sans cependant que la présente clause puisse donner à qui que ce soit plus de droits qu'il n'en aurait, soit en vertu de la loi, soit en vertu de titres réguliers et non prescrit.

A cet égard, le vendeur déclare qu'à sa connaissance il n'existe pas de servitudes concernant le bien présentement vendu et que, personnellement, il n'en a conférée aucune.



3) L'acquéreur supportera les contributions et impôts de toute nature auxquels l'immeuble vendu peut et pourra être assujetti, à compter de son entrée en jouissance.

L'acquéreur paie à l'instant au vendeur sa quote-part dans le précompte immobilier de l'année en cours, soit la somme de quatre cent quatre-vingt-un euros quinze cents (481,15eur). Dont quittance.

4) Ne font pas partie de la vente, les objets dont des tiers pourraient revendiquer la propriété, et notamment les compteurs et canalisations d'eau, de gaz et d'électricité, appartenant aux sociétés concessionnaires ou aux administrations publiques.

5) L'acquéreur sera subrogé dans tous les droits et obligations du vendeur en ce qui concerne les contrats d'abonnement aux eaux, gaz et électricité, et devra en payer les redevances à partir de son entrée en jouissance.

6) Le vendeur déclare que le bien vendu est assuré contre l'incendie et les périls connexes; il s'engage à maintenir le contrat existant au moins huit jours à compter de la date des présentes, mais sans garantie de sa part. Passé ce délai, l'acquéreur fera son affaire personnelle de l'assurance dudit bien.

7) L'acquéreur est purement et simplement subrogé dans tous les droits que le vendeur aurait pu invoquer ou a invoqué dans le cadre de la garantie décennale des architectes et entrepreneurs, moyennant la prise à charge par l'acquéreur de tous les frais en résultant.

URBANISME.

A/ Le notaire instrumentant attire l'attention des acquéreurs sur les dispositions de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du neuf avril deux mille quatre, adoptant le Code Bruxellois de l'aménagement du territoire ci-après dénommé « COBAT ».

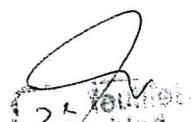
B/ En application du COBAT, le notaire instrumentant a demandé à la Commune de Schaerbeek de délivrer les renseignements urbanistiques, qui s'appliquent aux biens vendus.

Il lui a été répondu par ladite commune en date du trente novembre dernier que le bien est repris en zone d'habitation à prédominance résidentielle et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement au plan régional d'affectation du sol.

Le site internet auquel renvoie ledit courrier, ne reprend pas le bien en espace de développement renforcé du logement et de la rénovation.

L'acquéreur reconnaît avoir reçu une copie de ladite réponse.

Le vendeur déclare que ni les biens ni une partie des biens objets des présentes n'a 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


25/01/2024

engagement quant à la possibilité d'effectuer sur le bien aucun des actes et travaux visés à l'article 98 paragraphe 1^{er} du COBAT.

Par conséquent, aucun des actes et travaux visés à l'article 98, paragraphe 1^{er} du COBAT, ne peuvent être effectués sur les biens objets de l'acte, tant que le permis d'urbanisme n'a pas été obtenu.

C/ Les acquéreurs déclarent avoir été informés par le notaire instrumentant du fait que maintenir d'éventuelles infractions constitue également une infraction aux dispositions légales concernant l'urbanisme.

D/ le vendeur déclare que le bien est actuellement affecté à usage d'habitation, et que cette affectation est à sa connaissance conforme à celle prévue dans les plans d'aménagement et qu'elle était telle lors de sa propre acquisition, sans autre garantie.

Une autorisation est requise pour modifier l'utilisation de tout ou partie du bien vendu en vue d'en changer l'affectation, même si cette modification ne nécessite pas de travaux.

Le vendeur déclare avoir obtenu toutes les autorisations nécessaires pour l'affectation du bien présentement vendu ainsi que pour les constructions érigées par lui ou pour son compte sur le bien vendu et qu'à sa connaissance il en a été ainsi avant qu'il ne soit propriétaire. En outre, il déclare ne pas avoir connaissance d'un délit d'urbanisme quelconque.

CODE DU LOGEMENT

Le notaire instrumentant 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 des logements et des exigences particulières lors de la mise en location de logements meublés ou de logements dont la superficie est égale ou inférieure à vingt huit mètres carrés.

ASSAINISSEMENT

Les parties déclarent avoir été informées par le notaire instrumentant 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 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 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 et que personnellement il n'a jamais exercé d'activité à risque dans ledit bien, qu'à sa connaissance aucune activité à risque n'a été exercée dans le bien et que le bien ne comporte pas une citerne à mazout de plus de dix mille litres même désaffectée.

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.

Le Notaire a interrogé l'IBGE qui a répondu par courrier du six décembre dernier que « le site n'est pas repris au projet d'inventaire ».

DROIT DE PREEMPTION BRUXELLES-CAPITALE

Le vendeur déclare que bien vendu n'est pas sis dans un périmètre soumis au droit de préemption tel que visé dans le Code Bruxellois de l'aménagement du territoire.

DOSSIER D'INTERVENTION ULTERIEURE

Interrogé par le notaire instrumentant sur l'existence d'un dossier d'intervention ultérieure afférent au bien décrit plus haut, le vendeur a répondu de manière négative et a confirmé que, depuis le premier mai deux mil un, aucun travaux pour lesquels un dossier d'intervention ultérieure devait être rédigé n'ont été effectués par un ou plusieurs entrepreneurs.

FRAIS D'ACTE

Les frais, droits et honoraires des présentes sont à la charge de l'acquéreur.

DROIT D'ECRITURE

Le notaire soussigné confirme que le droit d'écriture de cinquante euros a été payé.

PRIX

Après avoir entendu lecture du premier alinéa de l'article 203 du code des droits d'enregistrement, les parties déclarent que la présente vente est consentie et acceptée moyennant le prix de CENT NONANTE-CINQ MILLE EUROS (195.000 EUR) que le vendeur reconnaît avoir reçu de l'acquéreur :

- antérieurement aux présentes, une somme de dix-neuf mille cinq cents euros (19.500 EUR) versée au vendeur à titre d'acompte; dont quittance faisant double emploi avec toute autre délivrée antérieurement;

- ce jour, le solde, soit un montant de cent septante-cinq mille cinq cents euros (175.500 EUR). DONT QUITTANCE, sous réserve d'encaissement, faisant double emploi avec toutes autres qui auraient été délivrées pour le même objet.

PROVENANCE DES FONDS



A handwritten signature in black ink, appearing to read 'ASV Reulliette Blad'.

L'acquéreur a payé son prix au moyen d'un chèque numéro 332014 tiré sur le compte 390-9159048-72.

MEDIATION DE DETTES

Les parties déclarent qu'à la date de ce jour, elles n'ont pas introduit de requête en médiation dans le cadre de la loi du cinq juillet mil neuf cent nonante-huit.

ELECTION DE DOMICILE.

Pour l'exécution des présentes, l'acquéreur fait élection de domicile en sa demeure susindiquée et le vendeur en l'étude du Notaire Yves Steenebruggen.

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.

DISPOSITIONS FISCALES

1. Le notaire informe également les parties des conditions dans lesquelles en cas de revente du bien, la plus value réalisée peut être taxée.

2. Les parties reconnaissent que lecture des articles 62 § 2 et 73 du Code de la Taxe sur la Valeur Ajoutée, leur a été donnée. 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.

3. Afin de bénéficier de l'abattement de droits d'enregistrement prévu par l'article 46 bis alinéa 3 du Code des droits d'enregistrement, l'acheteur déclare :

-qu'il n'est pas propriétaire et n'était pas propriétaire à la date de la convention d'acquisition, pour la totalité en pleine propriété, d'un immeuble destiné en tout ou en partie à l'habitation, sis en Belgique ou à l'étranger (la possession d'un terrain à bâtir ne fait pas obstacle à l'abattement),

-qu'il s'engage à établir sa résidence principale à l'endroit de l'immeuble dans les deux ans soit de la date de l'enregistrement des présentes s'il a lieu dans le délai prévu à cet effet, soit dans les deux ans de la date limite pour la présentation à l'enregistrement des présentes, si le présent acte est présenté à l'enregistrement après l'expiration du délai prévu à cet effet,

-qu'il s'engage 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 d'établissement de sa résidence principale dans l'immeuble prédictif.



A handwritten signature in black ink, appearing to read "Steenebruggen".

CERTIFICAT D'IDENTITE

Conformément à la loi hypothécaire et à la loi organique sur le notariat, les Notaires soussignés certifient, au vu des cartes d'identité des personnes physiques et au vu du registre national pour l'acquéreur, l'exactitude de leurs noms, prénoms, lieux et dates de naissance, tels qu'ils sont énoncés ci-dessus.

DONT ACTE.

Fait et passé à Schaerbeek, en l'Etude.

Après lecture intégrale et commentée, les comparants ont signé avec Nous, Notaires, la minute restant au notaire Poelman.

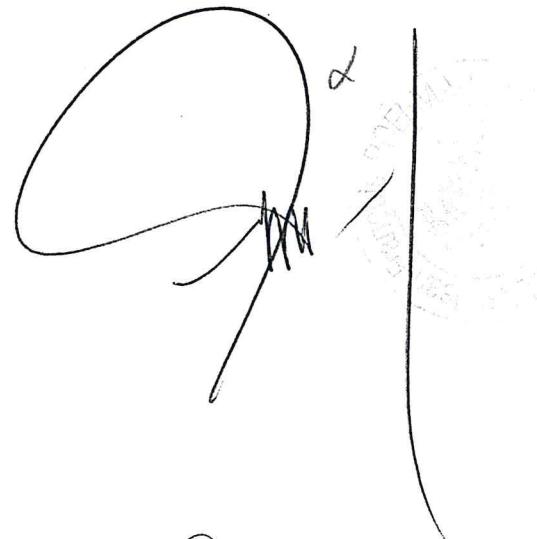
Suivent les signatures

Enregistré à Schaerbeek 1e Bureau

le 1 mer 2007 Volume 53 folio 33 case 17

Reçu : 16815 € Le Receveur, suit la signature

POUR EXPEDITION CONFORME X



Transcrit à HYP-BRUXELLES 3

Timbre	0,00 €	50-T- 20/02/2007 - 02276
Salaire	62,94 €	soixante-deux euros et
Total	62,94 €	nonante-quatre cents
REF. : 84		

Le Conservateur, A. SPODEN


feuillet

COMMUNE DE SCHAERBEEK



URBANISME ET ENVIRONNEMENT
Place Colignon - Bureau 2.04
1030 Schaerbeek

Votre correspondant : Mme Van Rossom
02 244 72 58 - Uniquement de 9h00 à 12h00
E-mail : ru@schaerbeek.irisnet.be

Nos références : RU/ 97/50

Vos références : Wauters 50
annexe(s) : 1

Schaerbeek, le 29 mai 2015

Murphy Lammens
Rue A. Heene 27/9
1190 Bruxelles
ml@live-immo.be

RENSEIGNEMENTS URBANISTIQUES SUR LES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES Application de l'art. 275 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire

Madame, Monsieur,

En réponse à votre demande de renseignements urbanistiques reçue en date du 26 mai 2015, concernant le bien sis **rue Joseph Wauters 50**, nous avons l'honneur de vous délivrer le présent document, dressé sous réserve des résultats de l'instruction approfondie à laquelle il serait procédé au cas où une demande de certificat d'urbanisme, de permis d'urbanisme ou de permis de lotir était introduite au sujet du bien considéré.

En ce qui concerne la situation planologique du bien :

a) en ce qui concerne la destination; ce bien est soumis aux prescriptions :

- du Plan Régional d'Affectation du Sol, (Arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001, paru au Moniteur Belge du 14 juin 2001) où il est repris en **zone d'habitation à prédominance résidentielle et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement** ;

b) en ce qui concerne les conditions auxquelles un projet de construction serait soumis, sont d'application :

- le Règlement Régional d'Urbanisme ;
- le Règlement Communal d'Urbanisme ;
- la voirie le long de laquelle se situe le bien a fait l'objet de plans d'alignement approuvés par Arrêtés Royaux en date du 1/01/1907 et du 17/04/1882 ;

c) 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 concernant le bien considéré ;

d) en ce qui concerne l'existence d'un périmètre de préemption :

- à ce jour, l'administration communale n'a connaissance d'aucun périmètre de préemption dans lequel le bien considéré serait repris ;

e) autres renseignements :

- si l'immeuble a été construit avant 1932, il est inscrit à l'inventaire du patrimoine immobilier (art.333 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire) ;
- le bien NE se situe PAS en zone d'Espace de développement renforcé du logement et de la rénovation ;
- en ce qui concerne la question d'environnement et de la pollution des sols, nous vous invitons à prendre contact avec l'IBGE qui gère l'inventaire des sols pollués.

En ce qui concerne les actes et permis d'urbanisme délivrés pour le bien :

- Le bien a fait l'objet d'une autorisation de bâtir délivrée en date du 7 avril 1911 en vue de "construire trois maisons".
- Le bien a fait l'objet d'un acte d'autorisation de bâtir délivré en date du 8 mars 1926 en vue de construire "des annexes".
- Le bien a fait l'objet d'un acte d'autorisation de bâtir délivré en date du 8 décembre 1931 en vue de "surélever l'immeuble".
- Le bien a fait l'objet d'un acte d'autorisation de bâtir délivré en date du 25 juin 1953 en vue de "construire un 2^{ème} étage".

Les actes, permis ou certificats d'urbanisme délivrés pour ce bien sont consultables dans nos archives (Hôtel communal, local 2.26 – 2^{ème} étage, tous les mardi et jeudi de 9h00 à 12h00).

En ce qui concerne l'affectation, l'utilisation et le nombre de logements licite du bien :

La situation régulière de l'immeuble est celle qui a été autorisée par le(s) permis et/ou acte(s) susmentionné(s).

Au vu de ce qui précède, il ressort des sources d'information en notre possession que l'affectation urbanistique régulière du bien et sa répartition spatiale sont, sauf preuve du contraire, les suivantes :

- **Sous-sol** : locaux accessoires aux logements du bâtiment
- **Rez-de-chaussée** : un logement
- **Etages 1 et 2** : un logement duplex

Soit un total de deux logements

En ce qui concerne les affectations, nous vous invitons à consulter le glossaire du Plan Régional d'Affectation du Sol (disponible à l'adresse : www.pras.irisnet.be).

Nous vous signalons que toute modification ultérieure des affectations et utilisations urbanistiques précitées, du nombre et/ou de la répartition de logements doit faire l'objet d'un permis d'urbanisme préalable et attirons votre attention sur le fait que les logements mis en location doivent être conformes au Code du Logement.

En ce qui concerne les infractions qui grèvent le bien :

Le bien fait l'objet d'une mise en demeure établie en date du 21 novembre 2014 pour l'infraction suivante : modification du nombre de logements par l'installation de 3 logements en lieu et place de 2 sans qu'un permis d'urbanisme valable n'ait été délivré à cet effet. Pour plus d'informations, veuillez prendre contact avec la cellule contrôle (Mme Auriol) au 02.244.77.12.

Ces informations sont données à titre indicatif et peuvent ne pas être exhaustives.

Votre attention est attirée sur le danger que constitue l'achat / vente d'un immeuble grevé d'une infraction urbanistique. La responsabilité du propriétaire peut être engagée.

Nous conseillons au vendeur et à l'acheteur de prendre conseil auprès de leur notaire et de venir consulter les archives du service urbanisme afin de vérifier la situation légale du bien (volume bâti autorisé, notamment).

Dans la publicité relative à la vente d'un bien, le notaire, l'agent immobilier et le vendeur doivent indiquer sans équivoque la destination la plus récente et la plus précise des biens.

Nous vous invitons à remettre la lettre d'information ci-jointe au(x) nouveau(x) propriétaire(s) du bien.

Le Service de l'urbanisme est à votre disposition pour tout renseignement complémentaire via e-mail uniquement à l'adresse ru@schaerbeek.irisnet.be

Veuillez agréer, Madame, Monsieur, l'assurance de notre considération distinguée.

Le Secrétaire communal,
Par délégation,



Guy VAN REEPINGEN
Directeur-Adjoint

Le Bourgmestre,
Par délégation,



Frédéric NIMAL
Echevin f.f.

C O M M U N E D E S C H A E R B E E K

Observations

- 1° 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 code.
- 2° Les actes et travaux portant sur un bien classé pour lequel une procédure de classement a été entamée, inscrit sur la liste de sauvegarde ou pour lequel une procédure d'inscription sur la liste de sauvegarde a été entamée, ou inscrit à l'inventaire du patrimoine immobilier sont soumis aux dispositions du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire Titre V relatif à la protection du patrimoine immobilier.
- 3° Toute personne peut prendre connaissance auprès de l'administration communale du contenu des demandes de certificat ou de permis d'urbanisme ou de permis de lotir introduites ou des certificats et permis délivrés et obtenir copie des éléments communicables en vertu de l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 3 juillet 1992 relatif à la communication des informations et documents en matière de planification et d'urbanisme.
- 4° Des copies ou extraits des projets de plans ou des plans approuvés, des permis de lotir non périmés, des plans d'alignement et des règlements d'urbanisme peuvent être obtenus auprès de l'administration communale en vertu de l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 3 juillet 1992 relatif à la communication des informations et documents en matière de planification et d'urbanisme

Concerne : ACTE DE BASE RUE JOSEPH WAUTERS, 50 A SCHAEBEEK

NOTE POUR L'ETABLISSEMENT DE L'ACTE DE BASE.

DESCRIPTION DU BATIMENT.

1. GENERALITES

L'immeuble est situé à Schaerbeek, à front de la rue Joseph Wauters, n°50 où il présente une façade de ±5.00.

Ce bien est cadastré 3^e division, section B, n°32b3l et contient en superficie 66 centiares

Cette propriété comporte :

- au sous-sol : des caves
- au rez-de-chaussée : un appartement avec cour,
- aux, 1^{er} et 2^e étages : un appartement duplex à réaménager.

2. PARTIES COMMUNES ET PARTIES PRIVATIVES :

Sont communes, par définition, le terrain, tout le gros oeuvre, c'est-à-dire les fondations, les murs portants, les ossatures en bois et en béton, la toiture, les étanchéités, ... cette énumération n'étant pas limitative.

Sont privatives, par définition, les installations d'eau, de gaz, d'électricité et ce depuis les compteurs. Toutes les installations sanitaires et raccordements intérieurs jusqu'aux décharges, y compris les raccords, tous les revêtements de sol, les manteaux de cheminée, ... cette énumération n'étant pas limitative.

3. DESCRIPTION :

Voir plan n° 1^A du géomètre-expert immobilier Philippe **HOFMANS**, "Plan de délimitation des parties privatives et des parties communes" ci-annexé.

A. SOUS-SOL :

Parties communes : la cage d'escalier avec l'escalier, le local à, compteurs sous l'entrée, les gaines techniques pour le passage des canalisations (eau, décharges, chutes, ...), le réseau d'égout enterré.

Parties privatives :

- deux caves à droite numérotées 1 et 2
- un local sanitaire sous et à droite de l'escalier numéroté 3

B. REZ-DE-CHAUSSEE:

Parties communes : le hall d'entrée, la cage d'escalier avec l'escalier vers le sous-sol, les gaines techniques pour le passage des canalisations (eau, gaz, électricité, décharges, chutes, ...).

Parties privatives :

- Un appartement comprenant :

- une chambre à l'avant,
- séjour au centre,
- sas et salle de douche à l'arrière droit,
- cuisine à l'arrière gauche,
- l'usage privatif et exclusif de la cour.

- La cage d'escalier avec l'escalier vers le 1^{er} étage à usage de l'appartement supérieur.

C. AU 1^{er} ETAGE :

Parties communes : les gaines techniques pour le passage des canalisations de ventilations.

Parties privatives :

- Un appartement (à réaménager) en duplex avec le 2^e étage comprenant :

- la cage d'escalier avec l'escalier et les paliers,
- une chambre et une pièce à l'avant,
- séjour au centre,
- sas et salle de douche à l'arrière droit,
- cuisine à l'arrière gauche.

D. AU 2^e ETAGE :

Parties communes : les gaines techniques pour le passage des canalisations de ventilations.

Parties privatives :

- Un appartement (à réaménager) en duplex avec le 1^{er} étage comprenant :

- la cage d'escalier avec l'escalier et les paliers,
- deux chambres à l'avant,
- une pièce avec salle de douche à l'arrière droit.

E. TOITURE :

Parties communes : les couvertures en zinc ou en roofing, la charpente.

Parties privatives : - les garnitures intérieures, les isolations.

4. CALCUL DES QUOTITES :

Le calcul ci-dessous est une moyenne pondérée des surfaces nettes intra muros avec un coefficient

de 1% pour la cour

de 20 % pour les locaux au sous-sol,

de 100% pour l'appartement au rez-de-chaussée,

de 100% pour le 1^{er} étage, de 95% pour le 2^e étage afin de tenir compte de la diminution de valeur de l'étage par rapport au rez-de-chaussée car l'immeuble n'est pas équipé d'un ascenseur,

de 50% pour les parties privatives de la cage d'escalier,

SEM : Surface Extra Muros

SIM : Surface Intra Muros

Lot	locaux	SEM	SIM	coef.	SxC	Quotité	adoptée
C1	cave 1		12.3	0.20	2.46	20.06	20
C2	cave 2		11.1	0.20	2.22	18.10	18
C3	sanitaire 3		2.2	0.20	0.44	3.59	4
A1	rez-de-chaussée	46.7	38.1	1.00	38.10	310.71	311
	cour	6.3	5.4	0.01	0.05	0.44	
A2	1 ^{er} étage	59.9	42.4	1.00	42.40	345.77	647
	cage d'escalier		6.5	0.50	3.25	26.50	
	2 ^e étage	45.0	33.0	0.95	31.35	255.66	
	cage d'escalier		4.7	0.50	2.35	19.16	
TOTAUX					122.6	1 000.0	1 000.0

5. REPARTITION EN LOTS ET QUOTITES :

LOT A1 : REZ DE CHAUSSEE : comprenant, en propriété privative et exclusive, l'appartement du rez-de-chaussée, l'usage privatif de la cour.

Ce bien contient, en copropriété et indivision forcée, 311/1000 des parties communes, y compris du terrain.

LOT A2 : 1^{er} ETAGE : comprenant, en propriété privative et exclusive, l'appartement duplex des 1^{er} et 2^e étages.

Ces biens contiennent, en copropriété et indivision forcée, 647/1000 des parties communes, y compris du terrain.

LOT C1 : CAVE 1: comprenant, en propriété privative et exclusive, la cave n°1 au sous-sol.

Ce bien contient, en copropriété et indivision forcée, 20/1000 des parties communes, y compris du terrain.

LOT C2 : CAVE 2: comprenant, en propriété privative et exclusive, la cave n°2 au sous-sol.

Ce bien contient, en copropriété et indivision forcée, 181/1000 des parties communes, y compris du terrain.

LOT C3 : CAVE 3: comprenant, en propriété privative et exclusive, le local sanitaire n°3 1 au sous-sol.

Ce bien contient, en copropriété et indivision forcée, 4/1000 des parties communes, y compris du terrain.

Total : 1000/1000.

6. ENTRETIEN, REPARATION, TRANSFORMATIONS :

COMPTEURS :

Chaque appartement dispose de son compteur d'électricité et de gaz.

Il y a un compteur électrique pour les communs.

L'immeuble est équipé d'un compteur d'eau de la régie et de compteurs de passage.

Le chauffage et la production d'eau chaude sont individuels.

LIAISON REZ-DE-CHAUSSEE ET SOUS-SOL:

Pour autant qu'il obtienne les éventuelles autorisations urbanistiques nécessaires, le propriétaire du lot 1 est autorisé à installer un escalier privatif entre le rez-de-chaussée et ses éventuels locaux au sous-sol.

SOUS-SOL

Si un même propriétaire possède la cave n°2 et le local sanitaire n°3 au sous-sol, il est autorisé à privatiser l'espace devant les portes de ces deux locaux.

DUPLEX 1^{er} ET 2^e ETAGES :

Pour autant qu'il obtienne les éventuelles autorisations urbanistiques nécessaires, le propriétaire du lot 2 est autorisé à cloisonner la cage d'escalier à partir de la 1^{ère} marche montante au rez-de-chaussée.

Fait à Linkebeek à la date que dessus

Philippe HOFMANS

Géomètre-Expert assermenté

Inscrit sous le n° LAN40205 au conseil fédéral des Géomètres Experts.

Boterberg, 21 – 1630 Linkebeek - philippe.hofmans@scarlet.be

SOUS-SOL REZ-DE-CHAUSSEE

1er ETAGE

SEM 46.7m² + cour 6.3m²

SIM 38.1m²

+ cour 5.4m²

SEM 59.9m²

SIM 42.4m²

+ escalier 6.5m²

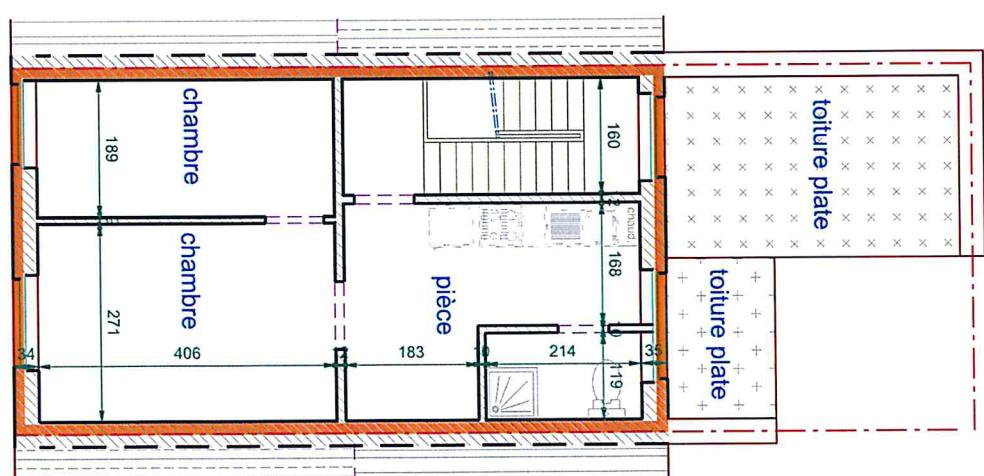
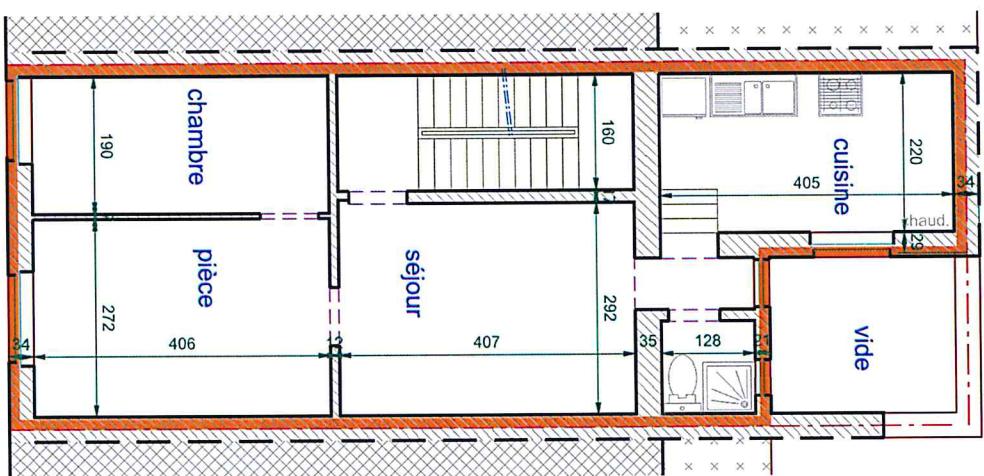
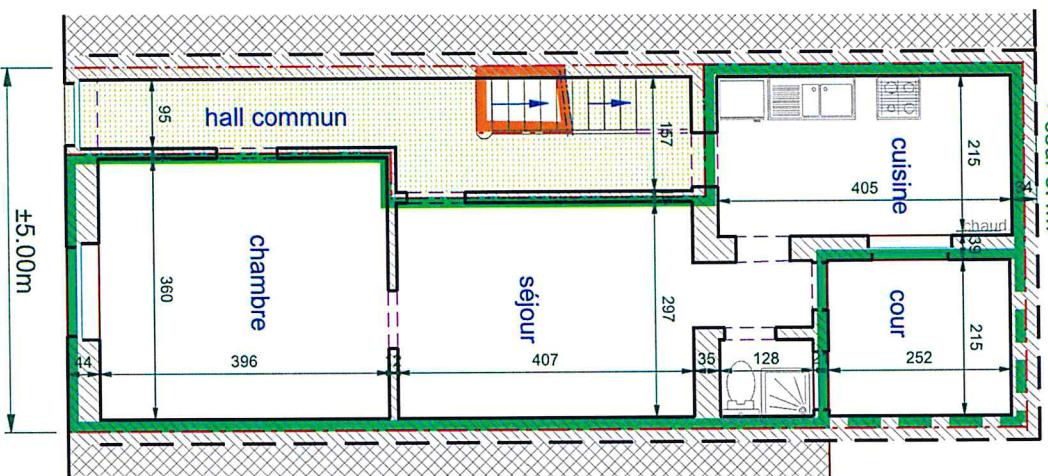
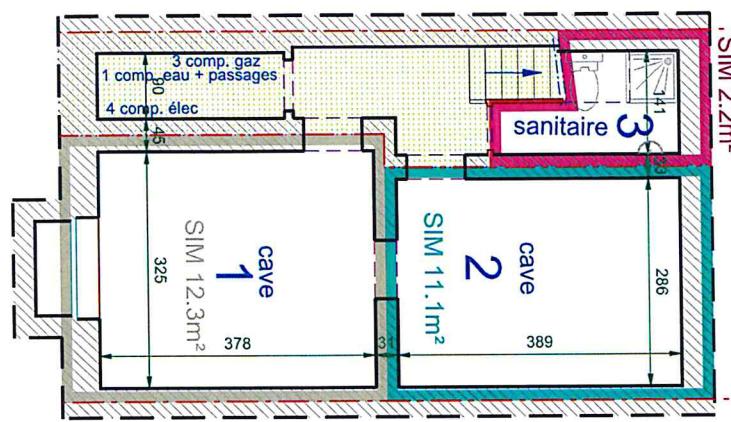
2e ETAGE

SEM 45.0m²

SIM 33.0m²

+ escalier 4.7m²

parcelle 66ca



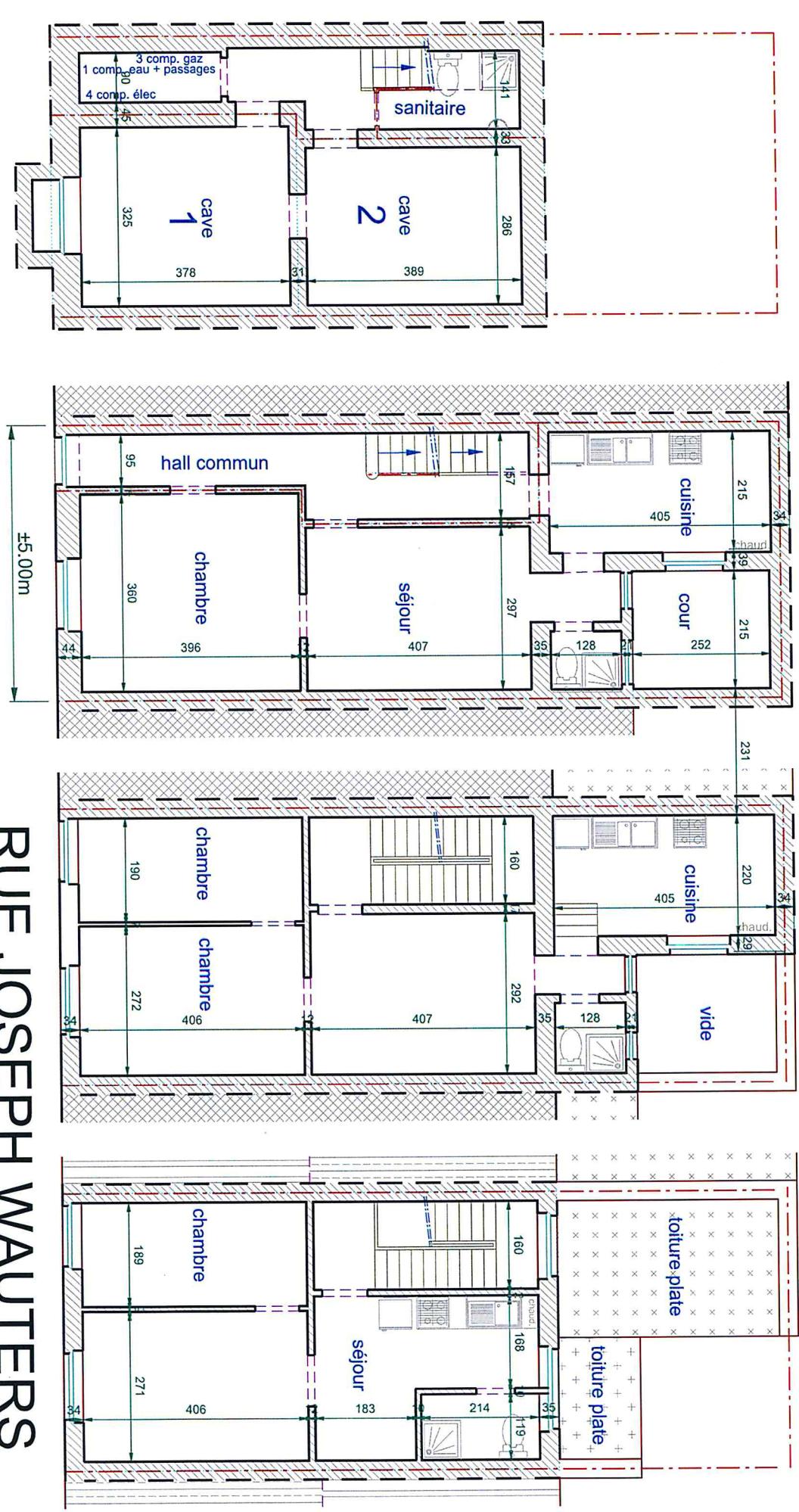
RUE JOSEPH WAUTERS

rue Joseph Wauters, 50
à Schaerbeek
cadastre : 3e div. - section B - n°32b3

Doss 15/1823
Linkbeek le 4.6.2015
Echelle 1/100

plan n° 1_A
Dressé par Philippe HOFMANS
Géomètre - Expert Immobilier
Boterberg, 21 - 1630 Linkbeek
Inscrit sous le n° LAN/0205 au conseil fédéral des Géomètres Experts.

SOUS-SOL REZ-DE-CHAUSSEE 1er ETAGE 2e ETAGE



RUE JOSEPH WAUTERS

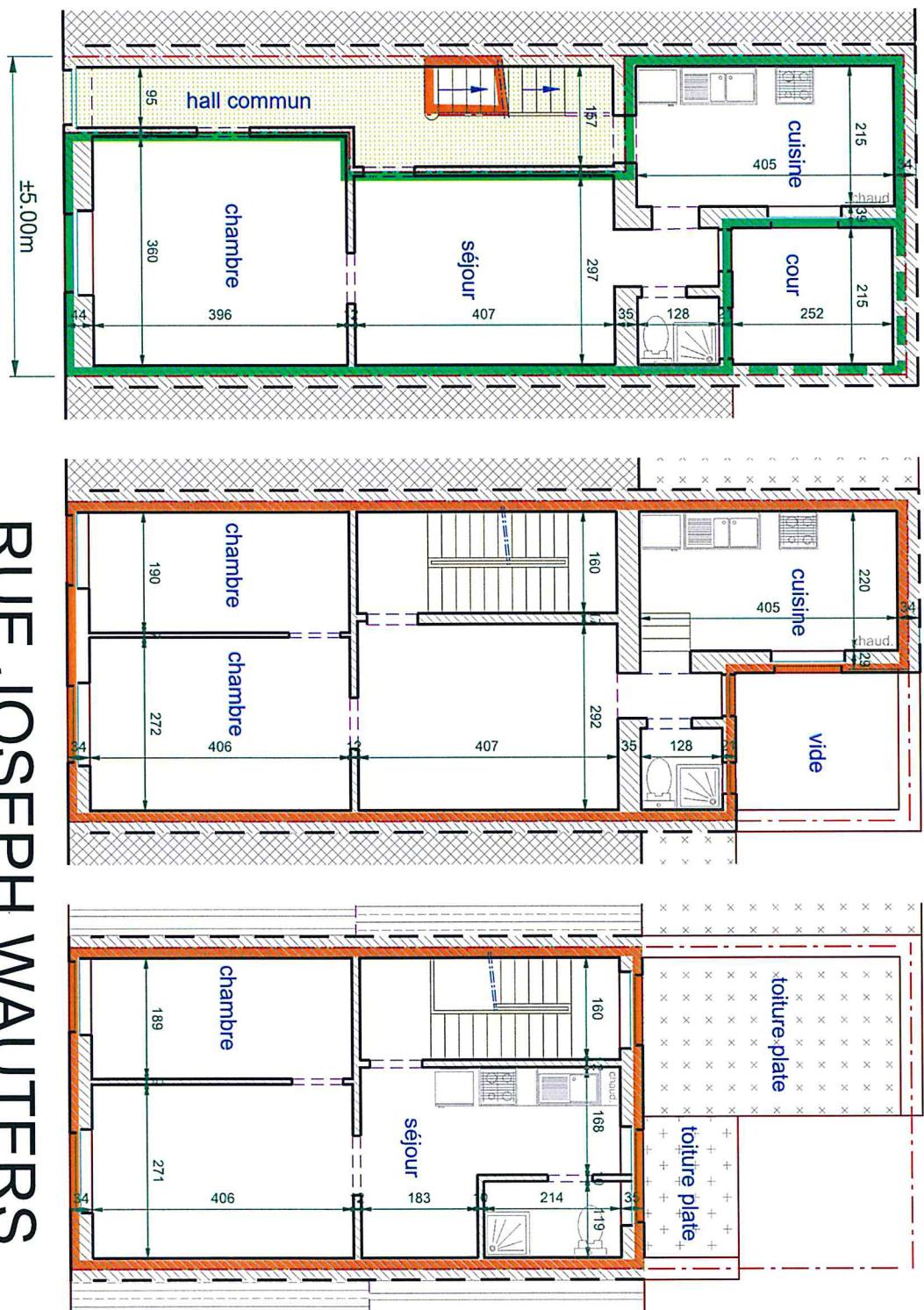
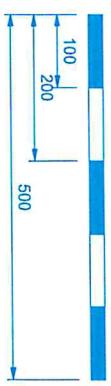
rue Joseph Wauters, 50
à Schaerbeek
cadastré : 3e div. - section B - n°32b3

Doss 15/1823
Linkebeek le 4.6.2015
Echelle 1/100

Dressé par **Philippe HOFMANS**
Géomètre - Expert Immobilier
Boterberg, 21 - 1630 Linkbeek
Inscrit sous le n° 1AN42025 au conseil fédéral des Géomètres Experts

SOUSS-SOL REZ-DE-CHAUSSEE 1er ETAGE 2e ETAGE

RUE JOSEPH WAUTERS



rue Joseph Wauters, 50
à Schaerbeek
cadastre : 3e div. - section B - n°32b3

Doss 15/1823
Linkbeek le 4.6.2015
Echelle 1/100

plan n° 1
Dressé par Philippe HOFMANS
Géomètre - Expert Immobilier
Boterberg, 21 - 1630 Linkbeek
Inscrit sous le n° LAN0205 au conseil fédéral des Géomètres Experts.