



**Etude  
des  
notaires associés\***

**Studie  
van  
geassocieerde notarissen\***

## **Pierre Van den Eynde**

## **Lorette Rousseau**

\* Soc.civ. SPRL « Pierre Van den Eynde & Lorette Rousseau, notaires associés »

\* Burg. Venn. BVBA « Pierre Van den Eynde & Lorette Rousseau, geassocieerde notarissen »

Numéro d'entreprise 0472.271.224 RPM Bruxelles

Ondernemingsnummer 0472.271.224 RPR Brussel

**rue Royale 207 (boîte 1)  
à Saint-Josse-ten-Noode  
1210 Bruxelles  
tél. : 02.227.40.40  
fax. : 02.218.35.44**

**Koningsstraat 207 (bus 1)  
te Sint-Joost-ten-Node  
1210 Brussel  
tel. : 02.227.40.40  
fax. : 02.218.35.44**

**Répertoire N° 16842**

**Répertorium Nr.**

**Acte du 09.06.2001**

**Akte van**



Répertoire 16872

Date: 09-06-2011

Vente BXL 12,5% (abatt.

60.000,00)

Droit d'écriture : 50,00

Transcr. BXL III

Notification droit de préemption

JR/JDP

L'an deux mille onze.

Le neuf juin à dix-sept heures

A Saint-Josse-ten-Noode, en l'étude.

Devant Nous, Maître **Lorette ROUSSEAU**, Notaire associé, membre de la société civile à forme de société privée à responsabilité limitée, dénommée « Pierre Van den Eynde & Lorette Rousseau », ayant son siège social à Saint-Josse-ten-Noode, numéro d'entreprise 0472 271 224, RPM Bruxelles détenteur de la minute, et à l'intervention de Maître **Christian HUYLEBROUCK**, Notaire à Bruxelles.

**ONT COMPARU**

De première part

1.- Monsieur **DOBRITCH** Michaël, né à Bruxelles, le 17 octobre 1955, domicilié à Jette, rue Audrey Hepburn, 10, boîte D002, numéro national : 55.10.17 413-11, divorcé, non remarié.

2.- Madame **DOBRITCH** Henriette, née à Bruxelles, le 27 janvier 1960, domiciliée à Jette, rue Edouard De Grijse, 35, boîte OM/H, numéro national : 60.01.27 378-79, épouse de Monsieur VERSTRAETEN Patrick.

Laquelle déclare s'être mariée à Bruxelles (deuxième district), le 31 août 1985, sous le régime de la séparation de biens pure et simple, aux termes de son contrat de mariage reçu par le notaire Jacques Possoz, à Bruxelles, le 19 août 1985, régime non modifié.

3.- Monsieur **DOBRITCH** Peter, né à Bruxelles, le 24 janvier 1958, domicilié à Villers-la-Ville, rue de Marbais, 56, numéro national : 58.01.24 461-44, divorcé, non remarié.

4.- Monsieur **SPACEK** Tomas, né à Prague, le vingt-cinq février mil neuf cent soixante-neuf, domicilié à 180 00 Praha 8 (République Tchèque), Na Rokytc, 38, numéro de passeport 35237987, célibataire.

5.- Monsieur **SPACEK** Jiri, né à Prague, le vingt-quatre juin mil neuf cent septante-et-un, domicilié à 181 00 Praha

premier  
feuillet

8 (République Tchèque), Pomoranska, 485, numéro de passeport : 35508785, célibataire.

Ci-après dénommés "le vendeur".

De seconde part

Monsieur **GENÇ Adem**, né à Bruxelles (deuxième district), le 29 mai 1980, domicilié à Jette, Boulevard de Smet de Naeyer, 290, boîte C003, numéro national 800529199 64 et son épouse Madame **YILMAZ Özgür**, née à Emirdag (Turquie), le 26 mars 1981, domiciliée à Jette, boulevard de Smet de Naeyer, 290, boîte C003, numéro national : 81032644611.

Les époux GENÇ-YILMAZ, prénommés, déclarent s'être mariés à Schaerbeek, le 28 septembre 2002, qu'ils étaient tous deux de nationalité belge et qu'ils se sont donc mariés sous le régime légal belge à défaut d'avoir fait précéder leur union de conventions anténuptiales.

Ci-après dénommés "l'acquéreur".

**MENTION LEGALE**

Le notaire soussigné a attiré l'attention des parties sur l'existence d'intérêts contradictoires ou d'éventuels engagements disproportionnés, et les a avisées qu'il est loisible à chacune d'elles de désigner un autre notaire ou de se faire assister par un conseil. Il en est fait mention au présent acte, conformément à la loi.

Ensuite de quoi, le vendeur déclare par les présentes avoir vendu, cédé et transporté sous la garantie ordinaire de droit et pour franc, quitte et libre de toutes dettes et charges privilégiées et hypothécaires généralement quelconques, à l'acquéreur, ici présent et déclarant accepter, le bien immeuble ci-après décrit.

**VILLE DE BRUXELLES - Seizième division**

Un immeuble situé à front de la rue Théophile de Baisieux, numéros 241-243. Cet immeuble comporte d'après titre trois étages, entrée cochère, grande cour, trois garages, atelier et jardin. Cadastré d'après titre et extrait de la matrice cadastrale datant de moins d'un an section G numéro 111 W 2 pour une superficie de trois ares nonante centiares.

Revenu cadastral d'après extrait: trois mille trois cent quatre-vingt-huit euros (3.388,00).

Le vendeur déclare que le revenu cadastral n'a pas été soumis à révision et qu'il n'existe aucune procédure de révision en cours.

## ORIGINE DE PROPRIETE

Originaiement et depuis plus de trente ans à compter de ce jour l'immeuble prédictit appartenait à Monsieur DOBRITCH Yvan Lazarov, né à Sofia (Bulgarie), le 13 décembre 1925, et son épouse Madame SPACKOVA Helena Maria, née à Prague (Tchecoslovaquie), le 19 mai 1923, pour l'avoir acquis de Madame SCANANE Ghislaine Annie Marcel, à Waterloo, aux termes de l'acte reçu par le notaire Jean De Boe, à Strombeek-Bever, le 20 août 1979, dûment transcrit au troisième bureau des hypothèques à Bruxelles.

Madame SPACKOVA Helena, prénommée, est décédée ab intestat à Bruxelles le 23 décembre 2005 en laissant pour seuls héritiers légaux et réservataires son époux Monsieur DOBRITCH Yvan, prénommé, ses quatre enfants, Monsieur DOBRITCH Frederik Robert, ci-après nommé, Madame DOBRITCH Henriette, prénommée, et Messieurs DOBRITCH Michaël et Peter, prénommés, et ses deux petits-enfants, Messieurs SPACEK Tomas et Jiri, prénommés, venant à la succession en représentation de leur père Monsieur SPACEK Milan, décédé à Prague (Tchécoslovaquie), le 22 novembre 2001, fils précédent de la défunte. Sa succession fut recueillie à concurrence de l'usufruit par son époux Monsieur DOBRITCH Yvan, prénommé, et à concurrence de la nue propriété par ses quatre enfants et ses deux petits-enfants, tous prénommés, les enfants chacun à concurrence d'un cinquième et les deux petits-enfants chacun à concurrence d'un dixième.

Monsieur DOBRITCH Frederik, prénommé, est décédé ab intestat à Tournai, le 11 novembre 2007, en laissant pour seuls héritiers légaux, son père, Monsieur DOBRITCH Yvan, prénommé, sa sœur, Madame Henriette DOBRITCH, prénommée, ses frères, Messieurs DOBRITCH Michaël et Peter, prénommés, et ses neveux Messieurs SPACEK Tomas et Jiri, prénommés, venant à la succession en représentation de leur père Monsieur SPACEK Milan, prénommé, frère du défunt. Sa succession fut recueillie à concurrence d'un quart en pleine propriété par son père, à concurrence de sept trente-deuxièmes en pleine propriété par sa sœur et par chacun de ses deux frères et à concurrence de trois trente-deuxièmes en pleine propriété par ses deux neveux prénommés ensemble.

Monsieur DOBRITCH Yvan, prénommé, est décédé ab intestat à Bruxelles, le 25 avril 2010, en laissant pour

deuxième  
feuillet

seuls héritiers légaux et réservataires ses trois enfants, Madame DOBRITCH Henriette, prénommée, et ses deux fils, Messieurs DOBRITCH Michaël et Peter, prénommés. Sa succession a été recueillie par chacun de ses trois enfants à concurrence d'un tiers indivis en pleine propriété.

L'acquéreur devra se contenter de l'origine de propriété qui précède et ne pourra exiger de plus amples informations du vendeur, non plus que la délivrance d'aucun titre de propriété autre qu'une expédition des présentes.

#### **CONDITIONS GENERALES**

La présente vente est faite sous les clauses, charges et conditions suivantes.

##### **1. Etat du bien**

Le bien est vendu tel qu'il se trouvait dans son état au 15 mars 2011, bien connu de l'acquéreur, qui déclare avoir pris et reçu toute information quant à sa situation, son état et son affectation.

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, le vendeur déclare ne pas avoir connaissance de l'existence de vices cachés, en ce compris de mérule ou d'amiante.

Le vendeur déclare que tous meubles meublants et objets ne faisant pas partie de la vente ont été enlevés à ses frais, et que le bien a été mis en état de propreté.

##### **2. 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'entièvre 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 ce jour.

##### **3. Servitudes et mitoyennetés**

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 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.

#### 4. Conditions spéciales

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

Dans l'acte prérappé, reçu par le notaire Jean De Boe, prénommé, et le notaire Ludovic Van Beneden, à Schaerbeek, du 20 août 1979, ne figurent pas de conditions spéciales.

L'acquéreur sera subrogé dans tous les droits et obligations du vendeur résultant desdites stipulations pour autant qu'elles soient encore d'application.

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance, il n'existe pas de condition spéciale ou servitude sur le bien, 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.

#### 5. Contenance

La contenance susexprimée dans la description du bien n'est pas garantie, toute différence avec la contenance réelle, fût-elle même supérieure à un/vingtième, faisant profit ou perte pour l'acquéreur, sans modification quant au prix.

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.

#### 6. Contributions - Impôts

L'acquéreur supportera toutes les contributions et taxes généralement quelconques grevant le bien, *pro rata temporis*, à compter de son entrée en jouissance, à l'exception des taxes sur la seconde résidence et de celles recouvrables par annuités.

L'acquéreur paiera notamment, au prorata de sa

jouissance, le précompte immobilier frappant le bien.

Le vendeur reconnaît avoir reçu ce jour de l'acquéreur la quote-part de précompte immobilier relative à l'année en cours, s'élevant à mille trois cent septante-trois euros quarante-sept centimes (1.373,47-EUR). Dont quittance.

Le vendeur déclare qu'aucune taxe de recouvrement pour l'ouverture et l'élargissement des rues ou pour tous autres travaux de voirie exécutés à ce jour ne reste due. Si par impossible il en existait, le vendeur devra s'en acquitter à première demande.

Le vendeur certifie qu'aucune notification ne lui a été faite à ce jour par l'administration communale portant que le bien serait partiellement ou totalement abandonné, inoccupé ou inachevé.

#### 7. Compteurs

L'acquéreur sera tenu de continuer tous éventuels abonnements à l'eau, au gaz et à l'électricité et/ou autres services d'utilité publique pouvant exister relativement au bien et en paiera toutes redevances à partir des plus prochaines échéances suivant la date de son entrée en jouissance.

Les compteurs, canalisations et tout autre objet appartenant aux sociétés distributrices ou à des tiers ne font pas partie de la vente et sont réservés à qui de droit.

#### 8. Assurances

Le vendeur déclare que le bien est assuré contre l'incendie et les périls connexes sans garantie quant au montant assuré. Il s'engage à maintenir le contrat existant jusqu'au huitième jour à compter des présentes. Passé ce délai, l'acquéreur fera son affaire personnelle de l'assurance dudit bien.

L'acquéreur déclare avoir être parfaitement informé de l'importance de souscrire une police d'assurance contre l'incendie et les périls connexes à compter des présentes.

#### 9. Occupation - Propriété - Jouissance

Le transfert de propriété a lieu ce jour.

L'acquéreur a partiellement eu la jouissance du bien, soit du premier et du deuxième étages de l'immeuble, à compter du 16 mai 2011 par la prise de possession réelle et par la remise par le vendeur de toutes les clefs en sa possession.

L'acquéreur aura partiellement la jouissance du bien, soit du rez-de-chaussée, des sous-sols et de la dépendance

arrière ainsi que du troisième étage, à compter de ce jour par la perception de loyers.

Le vendeur déclare que le rez-de-chaussée, les sous-sols et la dépendance arrière sont actuellement loués à usage de commerce à Madame HAMMACHE Chafika suivant acte reçu par le notaire Lefèuvre, à Bruxelles, le 25 février 1991, transcrit au 3<sup>ème</sup> bureau des hypothèques à Bruxelles sous le volume 10711, n° 22, le 22 mai 1991 et que le troisième étage de l'immeuble est actuellement loué à usage d'habitation à Monsieur ROSENBAUM Yves et Madame BACKA Mariana aux conditions bien connues de l'acquéreur qui le reconnaît et dispense le vendeur et le notaire instrumentant de les reproduire aux présentes.

L'acquéreur reconnaît avoir reçu antérieurement aux présentes un exemplaire des conventions locatives.

L'acquéreur reconnaît avoir reçu ce jour du vendeur la quote-part de loyer relative au mois en cours, s'élevant à mille cent nonante-trois euros cinquante centimes (1.193,50-EUR) euros. Dont quittance.

1. Etat des lieux

**- rez-de-chaussée :**

Le vendeur déclare qu'aucun état des lieux n'a été dressé. L'acquéreur reconnaît avoir été informé qu'à défaut d'état des lieux détaillé, le preneur est censé avoir reçu le bien dans le même état que celui où il se trouve à la fin du bail, sauf preuve contraire qui peut être fournie par toutes voies de droit.

**- troisième étage :**

L'acquéreur reconnaît avoir reçu du vendeur l'état des lieux qui a été dressé.

2. Garantie locative

**- rez-de-chaussée :**

Le vendeur déclare qu'une garantie locative de mille six cents euros a été constituée. L'acquéreur reconnaît que le vendeur lui a transféré la garantie locative en sa possession. Dont quittance.

**- troisième étage :**

Le vendeur déclare qu'une garantie locative bancaire de mille deux cent cinquante euros a été constituée sur un compte garantie locative numéro 363-4343600-77 ouvert auprès de l'ING.

L'acquéreur reconnaît que le vendeur lui a transféré les documents relatifs à cette garantie.

### 3. Droit de préemption

Le vendeur déclare qu'il n'a conféré au(x) locataire(s) ou occupants de l'immeuble aucun droit de préemption en cas de vente du bien.

### 4. Subrogation

L'acquéreur est subrogé dans tous les droits et obligations du vendeur relatifs à l'occupation du bien telle que décrite ci-avant et pourra notamment demander la résolution du bail pour des motifs antérieurs à la présente vente, ainsi que la réparation des dégâts locatifs commis avant ce jour.

### 5. Déclarations du vendeur

1. Pour la période entre la date du 15 mars 2011 et ce jour, le vendeur déclare ne pas avoir modifié les conditions d'occupation.
2. Le vendeur déclare ne pas avoir reçu de congé donné par les locataires.
3. Le vendeur déclare que les biens sont équipés de détecteurs d'incendie.
4. Le vendeur déclare que les locataires n'ont effectué dans le bien aucun travaux susceptibles soit de donner lieu à versement d'une indemnité au locataire s'ils étaient conservés par le propriétaire, soit d'être enlevés par le locataire à charge pour lui de remettre les lieux en état.

Pour le cas toutefois où le locataire était en droit à la fin du bail, soit de réclamer une indemnité, soit d'enlever les travaux susceptibles d'enlèvement, le vendeur s'engage, selon le cas, à supporter cette indemnité ou à verser à l'acquéreur une somme correspondant à la moins-value apportée au bien du chef de l'enlèvement des travaux par le locataire.

### 6. Rappel

Les parties déclarent avoir été parfaitement informées de l'obligation pour les propriétaires de bien loués en vertu d'un bail de résidence principale, de faire enregistrer le bail et ce depuis le 1 janvier 2007. L'acquéreur déclare avoir été informé des dispositions légales applicables à la vente de biens loués et plus particulièrement du contenu de l'article 9 de la loi sur les baux de résidence principale et des conséquences de l'enregistrement du bail.

## **URBANISME**

### 1. Généralités

L'acquéreur reconnaît avoir été informé de l'opportunité de recueillir de son côté antérieurement à la conclusion de la vente, tous renseignements sur la situation urbanistique du bien et sur son environnement.

En outre, les notaires attirent tout spécialement l'attention de l'acquéreur, ce qu'il reconnaît expressément, sur l'importance et la nécessité qu'il vérifie personnellement, en surplus de la recherche urbanistique effectuée par le notaire conformément à la législation régionale applicable, la conformité du bien vendu avec les permis délivrés par les autorités compétentes ainsi que la légalité des travaux qui ont ou auraient été effectués depuis le jour de sa construction en s'adressant au service de l'urbanisme de la commune où se situe le bien, service auquel il peut demander la production de tous les permis délivrés depuis le jour de la construction de l'immeuble jusqu'à ce jour, afin de vérifier qu'aucun acte ou travaux n'ont été effectués dans le bien en contravention avec les prescriptions urbanistiques figurant aux différents permis d'urbanisme.

## 2. Lettre de la commune

Conformément à l'article 275 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire, le notaire instrumentant a demandé à la Ville de Bruxelles de lui délivrer les renseignements urbanistiques qui s'appliquent au bien.

La réponse de la Ville de Bruxelles, en date du 17 mai 2011, stipule littéralement ce qui suit:

**"Pour le territoire où se situe le bien :**  
**a) En ce qui concerne la destination**

\* Il existe un plan régional d'affectation du sol approuvé par l'Arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001, qui inscrit ce bien dans la carte d'affectation du sol :

- En zone mixte ;

- Il n'existe pas de plan particulier d'affectation du sol.

**b) En ce qui concerne les conditions auxquelles un projet de construction serait soumis**

\* le règlement régional d'urbanisme approuvé par l'Arrêté du Gouvernement du 21/11/2006 adoptant les titres I à VIII.

\* le règlement sur les bâties de la Ville de Bruxelles

\* le règlement communal d'urbanisme visant les jeux de divertissement et les spectacles de charme, approuvé par l'Arrêté de l'Exécutif du 29/04/1993

\* le règlement communal d'urbanisme sur les dispositifs de publicité, approuvé par Arrêté du Gouvernement du 22/12/1994

\* le règlement communal d'urbanisme sur le placement extérieur d'antennes hertziennes, paraboliques ou réceptrices de radiodiffusion et des télévisions, approuvé par l'Arrêté du Gouvernement du 05/03/1998

\* le règlement communal d'urbanisme sur la fermeture des vitrines commerciales, approuvé par Arrêté du Gouvernement du 23/03/2000

\* le règlement sur les trottoirs du 20/12/1963

**c) en ce qui concerne une expropriation éventuelle qui porterait sur le bien**

A ce jour, l'administration communale n'a connaissance d'aucun plan d'expropriation dans lequel le bien considéré serait repris.

**d) En ce qui concerne l'existence d'un périmètre de préemption**

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

**e) Règlements et recommandations influençant la délivrance des permis d'urbanisme**

\* le règlement communal concernant les magasins de nuit et les bureaux privés de télécommunication. (Conseil communal du 24/09/2007).

\* les recommandations relatives à la division d'un logement unifamilial (Conseil communal du 09/10/2008).

**f) Autres renseignements**

\* Le bien n'est pas inscrit sur la liste de sauvegarde

\* Le bien n'est pas classé ni soumis à une procédure d'ouverture de classement

\* Le bien n'est pas situé dans le long d'un site classé

\* Dans le cadre de la loi du 12/04/1965, relative aux canalisations de produits gazeux, la société concernée souhaite que contact soit pris avec elle : S.A.FLUXIS, avenue des Arts, 31 à 1040 Bruxelles (tél. : 02/282.72.53).

\* il existe un procès-verbal nr118/10, dressé pour des travaux réalisés en infractions aux différentes

**dispositions légales en matière d'urbanisme. Pour tous renseignements complémentaires, veuillez vous adresser à la CELLULE CONTRÔLE : TEL : 02/279.31.66**

Suivant la réglementation en vigueur, la division d'une maison unifamiliale en appartements, la modification de la répartition des appartements dans un immeuble de logement ou la création d'un nouveau logement dans un immeuble d'habitation doivent faire l'objet d'un permis d'urbanisme. »

Le procès-verbal de constat d'infraction numéro 118/10 stipule ce qui suit :

« Sans qu'un permis d'urbanisme ait été délivré à cet effet :

- des travaux sont en cours, en vue de transformer l'ancienne réserve arrière (dépôt) en logement ;
- le commerce du rez-de-chaussée (façade avant) a été transformé en crèche. »

L'acquéreur déclare avoir reçu une explication de ces renseignements, ainsi qu'une copie de la réponse de la Commune et du procès-verbal numéro 118/10.

### 3. Expropriation - Monuments/Sites - Alignement/Sites inexploités

Le vendeur déclare que, à sa connaissance, le bien n'est pas concerné par des mesures d'expropriation ou de protection prises en vertu de la législation sur les monuments et les sites ni soumis à une servitude d'alignement.

### 4. Situation existante

Le vendeur garantit à l'acquéreur la conformité des actes et travaux qu'il a personnellement effectués sur le bien avec les prescriptions urbanistiques. Il déclare en outre 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 le bien est actuellement affecté à usage de :

- crèche au rez-de-chaussée avant ;
- habitation au rez-de-chaussée arrière ;
- habitation aux étages.

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance, l'affectation d'habitation aux étages est régulière et qu'il n'y a aucune contestation à cet égard. Le vendeur déclare qu'un procès-verbal d'infraction, dont question ci-dessus, a été délivré

pour le changement d'affectation du rez-de-chaussée en crèche et en habitation. L'acquéreur déclare en faire son affaire personnelle sans recours contre le vendeur à ce sujet.

Le vendeur ne prend aucun engagement quant à l'affectation que l'acquéreur voudrait donner au bien, ce dernier faisant de cette question son affaire personnelle sans recours contre le vendeur.

Le vendeur déclare que le bien ci-dessus n'a fait l'objet d'aucun permis à l'exception du permis numéro 7T/81-43/AB/50696 délivré le 6 novembre 1981 et tendant à surélever d'un niveau en partie des bâtiments annexe existant dans le fond de la parcelle, ou certificat d'urbanisme laissant prévoir la possibilité d'y effectuer ou d'y maintenir aucun des actes et travaux visés par les législations régionales applicables et qu'il ne prend aucun engagement quant à la possibilité d'exécuter ou de maintenir sur le bien aucun des actes et travaux visés par lesdites législations.

Par conséquent aucun des actes et travaux visés à l'article 98 paragraphe 1 dudit Code, ne peuvent être effectués sur le bien objet de l'acte, tant que le permis d'urbanisme n'a pas été obtenu.

#### Droit de préemption

Le vendeur déclare que le bien n'est grevé d'aucun droit de préemption ou droit de préférence ou de rachat conventionnel.

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance, le bien n'est grevé d'aucun droit de préemption ou droit de préférence légal ou réglementaire.

Le vendeur déclare qu'à ce jour, il ne lui a pas été notifié que le bien serait situé dans le périmètre arrêté par le Gouvernement reprenant les différents immeubles soumis au droit de préemption visé par l'ordonnance du 19 mars 2009.

#### Code du logement (Région de Bruxelles-Capitale)

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 telles que publiées au Moniteur Belge du neuf septembre deux mille trois.

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

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.

#### **GESTION DES SOLS POLLUES**

L'acquéreur reconnaît avoir été informé du contenu de l'attestation du sol délivrée par l'Institut Bruxellois pour la Gestion de l'Environnement en date du douze avril deux mille onze, mentionnant les informations détaillées de l'inventaire de l'état du sol relative aux parcelles vendues.

Cette attestation stipule textuellement ce qui suit :

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

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 déclare avoir reçu une copie de l'attestation du sol.

#### **CHANTIERS TEMPORAIRES ET MOBILES**

Les parties reconnaissent avoir été informées par les notaires instrumentant de la portée de l'Arrêté Royal du 25 janvier 2001, imposant à tout vendeur la remise d'un dossier d'intervention ultérieure pour les travaux qu'il a effectués ou fait effectuer après le 1<sup>er</sup> mai 2001.

Interrogé par les notaires soussignés sur l'existence d'un dossier ultérieur d'intervention afférent au bien, le vendeur a répondu de manière négative et a confirmé que, depuis le 1<sup>er</sup> mai 2001, aucun travail pour lesquels un dossier d'intervention ultérieure devait être constitué n'a été effectué.

#### **INSTALLATION ELECTRIQUE**

Le vendeur déclare que le bien présentement vendu est une unité d'habitation au sens de l'article 276bis du Règlement général sur les Installations électriques du 10

mars 1981, étant donné qu'il est équipé d'une installation électrique n'ayant subi aucune modification depuis le 1<sup>er</sup> octobre 1981 ou ayant subi une modification ou extension importante depuis le 1<sup>er</sup> octobre 1981 mais dont la partie antérieure au 1<sup>er</sup> octobre 1981 n'a pas fait l'objet d'une visite de contrôle.

Le vendeur remet présentement à l'acquéreur les deux procès-verbaux de visite de contrôle établi par la société Electro-Test, en date du 27 mai 2011. Ledit procès-verbal constate que l'installation électrique ne répond pas aux prescriptions dudit règlement.

L'acquéreur reconnaît avoir reçu du vendeur l'exemplaire original des dits procès-verbaux.

Les parties conviennent que l'acquéreur supportera seul sans aucun recours contre le vendeur les frais de mise en conformité de l'installation électrique et les frais des visites de contrôles ultérieures.

L'acquéreur reconnaît avoir été informé de son obligation :

- de faire constater la mise en conformité de l'installation électrique dans les 18 mois de la passation de l'acte authentique de vente.
- de communiquer par écrit son identité et la date du présent acte à l'organisme agréé qui a effectué la visite de contrôle dont question ci-dessus. L'acquéreur conserve toutefois la liberté de désigner par la suite un autre organisme agréé afin d'effectuer le contrôle de mise en conformité de l'installation électrique. En cas de changement d'organisme agréé, l'acquéreur devra en informer l'organisme agréé ayant effectué la visite de contrôle précédente.

L'acquéreur reconnaît avoir été informé par le notaire des sanctions prévues dans le Règlement général, ainsi que des dangers et responsabilités en cas d'utilisation d'une installation qui ne satisfait pas aux prescriptions dudit Règlement.

#### PRIX

La présente vente a été consentie et acceptée en outre pour et moyennant le prix de **CINQ CENT TRENTE-CINQ MILLE EUROS (535.000,00-EUR)** que le vendeur déclare et reconnaît avoir reçu comme suit :

- douze mille cinq cents euros (12.500,00-EUR) antérieurement à ce jour.

- et le solde soit **cinq cent vingt-deux mille cinq cents euros (522.500,00-EUR)** présentement.

DONT QUITTANCE ENTIERE ET DEFINITIVE faisant double emploi avec toutes autres ayant pu être délivrées pour le même objet.

#### **ORIGINE DES FONDS**

Le notaire atteste que le paiement qu'il a personnellement constaté a été effectué par le débit du compte numéro 750-6309537-39.

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

Monsieur le Conservateur des hypothèques est expressément dispensé de prendre inscription d'office pour quelque cause que ce soit lors de la transcription des présentes.

#### **ELECTION DE DOMICILE**

Pour l'exécution des présentes, les parties élisent domicile en leurs domiciles respectifs susindiqués.

#### **CERTIFICAT D'ETAT CIVIL ET D'IDENTITE**

Le notaire certifie l'état civil des parties conformément à la loi et plus précisément par le registre national moyennant leur accord exprès.

Conformément à l'article 11 de la loi de Ventôse, le notaire certifie les noms, prénoms, lieu et date de naissance et domicile des parties au vu de leur carte d'identité et de leur passeport.

#### **DROIT D'ECRITURE**

Le droit d'écriture s'élève à cinquante euros.

#### **DECLARATIONS FISCALES**

**I.-** Les comparants reconnaissent que le notaire instrumentant leur a donné lecture de l'article 203 alinéa premier du Code des droits d'enregistrement relatif à la dissimulation du prix dans les actes.

#### **II.- L'ACQUÉREUR**

L'acquéreur déclare avoir été parfaitement informé par les notaires soussignés des conditions à remplir pour pouvoir bénéficier de l'abattement visé à l'article 46 bis du Code des droits d'enregistrement.

Il déclare à ce propos pouvoir bénéficier dudit abattement et à cet effet, il déclare :

- qu'aucun d'entre eux n'était, à la date de la réalisation de la dernière condition suspensive dans la convention d'acquisition sous seing privé, propriétaire pour la totalité en pleine propriété d'un autre bien immeuble

destiné en tout ou en partie à l'habitation et qu'ils ne possédaient pas ensemble, à la même date, la totalité en pleine propriété d'un autre bien immeuble destiné en tout ou en partie à l'habitation;

- qu'ils s'engagent à établir leur résidence principale dans le bien acquis dans le délai légal de deux ans suivant la date de l'enregistrement du présent acte authentique de vente ;

- qu'ils s'engagent chacun à maintenir leur résidence principale dans la Région de Bruxelles-Capitale pendant une durée ininterrompue d'au moins cinq ans à compter de la date de l'établissement de leur résidence principale dans l'immeuble pour lequel la réduction a été obtenue.

### **III.- LE VENDEUR**

#### **1. Restitution**

Le vendeur déclare avoir été parfaitement informé par les notaires soussignés de la possibilité d'un remboursement des droits d'enregistrement en cas de revente tombant sous l'application de l'article 212 du Code des droits d'enregistrement.

Le vendeur déclare ne pas se trouver dans les conditions pour pouvoir solliciter cette restitution.

#### **2. Abattement par voie de restitution**

Le vendeur déclare avoir été parfaitement informé par les notaires soussignés des dispositions de l'article 212 bis du Code des droits d'enregistrement qui permet de bénéficier de la réduction de la base imposable prévue à l'article 46bis du même code, par voie de restitution, en cas de revente, dans le délai légal de deux ans suivant la date de son acte authentique d'acquisition, de(s) l'immeuble(s) qui empêchait(en)t l'application de ladite réduction lors de cette acquisition.

Le vendeur déclare ne pas se trouver dans les conditions pour pouvoir solliciter cette restitution.

### **IV.- TAXATION SUR LES PLUS-VALUES - INFORMATION**

Le vendeur déclare avoir été parfaitement informé par les notaires soussignés de l'éventualité de la taxation des plus-values réalisées sur des immeubles bâtis et non bâtis en cas de vente d'un bien qui a fait l'objet d'amortissements professionnels ou en cas de vente d'une seconde résidence dans les cinq ans ou d'un terrain dans les huit ans.

#### **V.- ASSUJETTISSEMENT A LA TVA**

Les parties reconnaissent que les notaires instrumentant leur a donné lecture des prescriptions édictées par les articles 62 paragraphe 2 et 73 du Code de la Taxe sur la Valeur Ajoutée.

Le vendeur déclare :

- ne pas être assujetti à la Taxe sur la Valeur Ajoutée ;
- ne pas l'avoir été endéans les cinq dernières années ;
- ne pas être membre ou avoir été membre d'une association de fait assujettie à la Taxe sur la Valeur Ajoutée ;
- n'avoir aliéné durant les cinq années précédant les présentes, aucun bien immobilier avec application des dispositions de l'article 8 paragraphes 2 et 3 du code de la TVA.

neuvième  
et dernier feuillet

#### **DECLARATIONS DIVERSES**

Le vendeur déclare :

- ne pas avoir de connaissance d'une procédure judiciaire en cours qui pourrait empêcher la jouissance du bien ou la vente de ce dernier.
- qu'il n'a pas fait de déclaration de cohabitation légale.

Chaque partie déclare :

- être capable ;
- qu'elle n'est pas pourvue d'un administrateur provisoire ou d'un conseil judiciaire ;
- d'une manière générale, qu'elle n'est pas dessaisie de l'administration de ses biens ;
- qu'elle n'a pas été déclarée en faillite à ce jour ;
- qu'elle n'a pas déposé de requête en réorganisation judiciaire (dans le cadre de la loi relative à la continuité des entreprises) ;
- qu'elle n'a pas introduit de requête en médiation de dettes et qu'elle n'a pas l'intention de le faire ;
- que son identité est conforme à ce qui est mentionné ci-dessus.

#### **RECEPTION DU PROJET D'ACTE**

Les parties nous déclarent qu'elles ont pris connaissance du projet du présent acte, le vingt-sept mai deux mille onze et que ce délai leur a été suffisant pour l'examiner utilement.

**DONT ACTE**



Fait et passé, lieu et date que dessus.

Et après lecture commentée, intégrale en ce qui concerne les parties de l'acte visées à cet égard par la loi, et partiellement des autres dispositions, les parties ont signé avec nous, notaire.

(Suivent les signatures)

Enregistré 3 rôle(s) 5 renvoi(s) au premier bureau de l'enregistrement de Schaerbeek, le 21.06.11  
volume 5182, folio 88 , case 03 .

Reçu : 58345,00 euros. Le Receveur ai (signé) J. Radoux

## POUR EXPÉDITION CONFORME



Salaire par case	€ 2,05
Salaire simple de transcription	€ 169,02
Total	€ 171,07

Transcrit au bureau des hypothèques de :

Bruxelles 3

Le vingt-trois juin deux mille onze

Réf. : 50-T-23/06/2011-08334

A verser sur le compte du bureau

IBAN 679-2003030-77 - BIC

Le montant de

cent septante-et-un euros sept cents

Conservateur  
Spoden August

M. LIBOTON