

VENTE

L'AN DEUX MILLE SEPT

Le sept décembre

Devant Nous, **Carole GUILLEMYN**, Notaire Associé à Bruxelles, membre de la société civile à forme de société privée à responsabilité limitée dénommée « Van de Velde & Guillemy, Notaires associés », ayant son siège social à 1000 Bruxelles, rue aux Laines 56, (RPM Bruxelles 0477.100.042), détenteur de la minute, et Maître Bruno MICHAUX, Notaire Associé à Etterbeek, membre de la société civile à forme de société privée à responsabilité limitée dénommée « Bernard & Bruno MICHAUX », ayant son siège social à 1040 Bruxelles, Boulevard Louis Schmidt 78/33.

ONT COMPARU :

Monsieur **YERLES Jean Luc Raymond Marie** (Numéro National 630415-061-64), né à Etterbeek le 15 avril 1963, célibataire et  
Monsieur **JEANMART Sylvain David** (Numéro National 730917-223-87), né à Lausanne (Suisse) le 17 septembre 1973, célibataire, domiciliés ensemble à Schaerbeek (1030 Bruxelles), rue Vonck, 104.  
Lesquelles déclarent ne pas avoir fait de déclaration de cohabitation légale à ce jour.

Dénommés ci-après "le vendeur".-

Lesquels déclarent par les présentes, vendre sous la garantie ordinaire de droit et pour franc, quitte et libre de tous droits d'hypothèque, de privilège et de toutes inscriptions généralement quelconques, à:

Madame **MELITI Nadia** (Numéro National 680310-554-13) née à Tripoli (Libie) le 10 mars 1968, célibataire, et  
Madame **DAVIS Magdelene Cornelia** (Numéro National 761026-390-11), née à Cape Town (Afrique du Sud), le 26 octobre 1976, célibataire, domiciliées ensemble à Ixelles (1050 Bruxelles) rue Isidore Verheyden, 13.

Dénommées ci-après "l'acquéreur".-

Ici présentes et qui déclarent accepter, chacun à concurrence d'une moitié indivise, le bien suivant, suivant les modalités ci-après :

COMMUNE DE SCHAEERBEEK

Une maison d'habitation avec cour et toutes dépendances, rue Vonck, 104, cadastrée selon titre et extrait de matrice cadastrale récent section D numéro 94/02B/3 pour une superficie de 55ca.

*112*  
*112*  
*+ clause d'accroissement en PP*  
*Carole*

Revenu cadastral non indexé : €813,00

### **ORIGINE DE PROPRIETE**

Monsieur YERLES et Monsieur JEANMART déclarent être propriétaires du bien pour l'avoir acquis de 1) Madame BEIRNAERT Mariette Maria, née à Nazareth le 15/04/1923, veuve de monsieur Mestdagh Prudent, de 2) Monsieur MESTDAGH Hugo Stella Albert, né à Gent le 17/08/1945, époux de madame Depyper Alice, de 3) Madame MESTDAGH Liliane Germaine Albert, née à Etterbeek le 22/02/1954, épouse de monsieur Loneux Henri, de 4) mademoiselle MESTDAGH Marleen Anna Gerarda, née à Etterbeek le 13/01/1962 et de 5) Madame MESTDAGH Stella Marie Anna, née à Etterbeek le 10/01/1948 épouse de monsieur De Hondt John en vertu d'un acte de vente passé devant le notaire Philippe BOSSELER, de résidence à Arlon et à l'intervention du notaire le Maire, de résidence à Bruxelles le 28 décembre 2005, transcrit au troisième bureau des hypothèques de Bruxelles le douze janvier suivant, sous la référence 50-I-17/01/2006-00780.

Originairement, le bien appartenait aux époux MESTDAGH - BEIRNAERT, pour l'avoir acquis suivant acte de vente reçu par le notaire Emile DEWEERDT, ayant résidé à Bruxelles, en date du 13 août 1964, transcrit au troisième bureau des hypothèques de Bruxelles, le 18 août suivant, volume 5852 numéro 3.

Monsieur Prudent MESTDAGH est décédé intestat le 12 novembre 1975 et sa succession est échue pour l'usufruit à sa veuve, madame BEIRNAERT, prénommée et pour les surplus à ses quatre enfants, Stella, Marleen, Liliane et Hugo MESTDAGH tous prénommés.

### **CHARGES, CLAUSES ET CONDITIONS**

La présente vente est consentie et acceptée aux charges, clauses et conditions suivantes :

1. L'acquéreur prendra le bien vendu dans l'état et la situation où il se trouvait, s'étendait et se comportait au moment où s'est formée la convention, sans pouvoir prétendre à aucune indemnité ni diminution du prix pour mauvais état des bâtiments, vétusté, défauts du sol et du sous-sol ou des constructions, vices apparents ou cachés, différence entre la contenance réelle du terrain et celle ci-dessus indiquée, cette différence excédât-elle un/vingtième sera supportée par lui ou lui profitera selon le cas.

L'acquéreur renonçant à tout recours contre le vendeur, fondé notamment sur les articles 1641 et 1643 du Code Civil, sauf dol ou connaissance d'une vice caché ou de mэрule par le vendeur.

Le vendeur déclare qu'il n'existe pas de vice caché affectant le bien vendu.



Les indications cadastrales ne sont données qu'à titre de simple renseignement.

2. L'acquéreur supportera toutes les servitudes passives s'il en existe, de quelque nature qu'elles soient et jouira de celles actives, le tout à ses risques et périls sans toutefois que la présente clause puisse donner à qui que ce soit plus de droits qu'il n'en aurait en vertu de titres réguliers et non prescrits ou en vertu de la loi.

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance, il n'existe pas de servitude grevant le bien vendu, que personnellement il n'en a conféré aucune, et que les titres de propriété ne contiennent aucune condition spéciale.

3. L'acquéreur aura la propriété du bien vendu à compter des présentes et la jouissance à par la libre disposition du bien au plus tard à partir du premier février deux mille huit. Le vendeur continuera donc à occuper le bien vendu au plus tard jusqu'à cette date, moyennant toutefois le paiement d'une indemnité d'occupation de quarante euros (€40,00) par jour à l'acquéreur, à calculer entre la date de passation de l'acte authentique et la date de libération effective des lieux par le vendeur.

L'occupation des lieux par le vendeur ne constitue nullement reconnaissance de l'existence d'un bail dans leur chef, mais seulement une tolérance d'occupation précaire des lieux par les vendeurs jusqu'au plus tard premier février 2008.

4. L'acquéreur supporte les impôts afférents au bien vendu à compter de son entrée en jouissance.

Le vendeur déclare avoir reçu présentement de l'acquéreur la quote-part de celui-ci dans le précompte immobilier de l'exercice en cours, à savoir un montant de €37,20. Dont quittance.

5. 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. L'acquéreur fera son affaire personnelle de l'assurance du bien, à partir de ce jour.

Le vendeur fera assurer à ses frais, à compter de la signature de l'acte authentique et jusqu'à l'entrée en jouissance de l'acquéreur (à savoir le premier février deux mille huit), sa responsabilité en matière d'incendie et dégâts des eaux, à savoir les risques locatifs et le recours des voisins, auprès d'une bonne compagnie d'assurance belge et il justifiera de cette assurance.

#### **CLAUSE D'ACCROISSEMENT AVEC OPTION EN PLEINE**

### PROPRIETE.

Afin d'organiser leur cohabitation et de protéger le survivant d'eux en cas de prédécès de l'un deux, les acquéreurs conviennent de créer entre eux une indivision particulière concernant le bien immobilier acquis aux présentes, ci-après dénommé le bien, qu'ils considèrent comme un patrimoine d'affectation.

Les acquéreurs conviennent que lors du décès du prémourant d'eux et sans effet rétroactif, la pleine propriété de la part du prémourant dans le bien accroîtra à celle du survivant, mais uniquement à condition que le survivant exerce cette option de manière expresse après le décès du prémourant, selon les modalités et dans le délai précisés ci-après. Dès lors, chaque acquéreur cède, sous la condition susmentionnée, la pleine propriété de sa part à l'autre sous la condition suspensive de son prédécès ; en contrepartie de cette cession, le cessionnaire acquiert la chance d'acquérir la pleine propriété de la part de l'autre, pour autant qu'il lui survive.

Cette convention est conclue et acceptée réciproquement, à titre onéreux, comme un contrat aléatoire, sous les conditions et modalités suivantes :

1) Le survivant des deux acquéreurs doit exprimer sa volonté d'exercer le dit droit d'accroissement de manière expresse dans un acte notarié reçu endéans les quatre mois du décès du prémourant. Il s'agit d'un délai prescrit sous peine de déchéance. A défaut d'avoir exprimé sa volonté de la façon et dans le susmentionnés, le survivant des acquéreurs sera présumé avoir renoncé de façon irrévocable au droit d'accroissement.

2) Les deux parties estiment que leurs chances de survie sont égales.

3) Cette convention est conclue entre les acquéreurs pour une période de deux ans à compter de ce jour. Elle est ensuite, de par la volonté actuellement exprimée des parties, automatiquement prorogée pour des périodes successives de deux ans, à moins que l'un des acquéreurs ne fasse connaître à l'autre sa volonté d'y mettre fin, ce qui devra être fait par déclaration devant notaire effectuée par l'un d'eux au plus tard trois mois avant l'expiration de la période de deux ans en cours. Une expédition en sera adressée par lettre recommandée à l'autre acquéreur.

Cette convention prendra toutefois fin de plein droit lors d'un mariage entre les deux acquéreurs, sauf disposition contraire dans un acte notarié à passer avant le mariage.

Finalement, les parties peuvent, à tout moment, de commun accord, faire modifier ou faire constater la fin de cette convention par acte notarié, soumis à la formalité de transcription au bureau des hypothèques, aux termes de quoi ils se retrouveront à nouveau dans une indivision ordinaire, le cas échéant assortie à l'interdiction de sortir d'indivision pendant une durée de maximum cinq ans, tel que prévu à l'article 815 du Code civil.

4) L'accroissement porte également sur tous les travaux, transformations



et améliorations éventuels qui auraient été apportés sur le bien ou au bien. A défaut de preuve contraire, les deux parties sont présumées avoir exprimé leur accord tacite à ce sujet.

5) Le survivant des acquéreurs au profit duquel l'accroissement se réalise ne sera redevable d'aucune indemnité aux héritiers et ayants droit du prémourant du chef de la présente convention, étant donné qu'il s'agit ici d'un contrat aléatoire. Le caractère onéreux de cette convention est souligné par l'intention de chaque acquéreur d'être protégé pour le cas où il serait le survivant.

6) Il est stipulé que le survivant des acquéreurs devra payer et continuer à rembourser tous les crédits et tous les montants impayés contractés en vue de l'acquisition commune et des travaux, transformations et améliorations éventuels, après emploi de l'assurance solde restant dû. L'attention des parties est attirée par le notaire soussigné sur l'importance de la désignation du bénéficiaire de ces assurances.

7) Tant que cette convention produira ses effets, les acquéreurs ne pourront aliéner leurs droits dans le bien, ni à titre onéreux, ni à titre gratuit, ni en demander le partage ou la licitation, hypothéquer le bien ou concéder une servitude, sauf accord mutuel préalable.

De même, tant que cette convention produira ses effets, les acquéreurs ont la jouissance commune du bien à charge d'en supporter ensemble les charges, chacun en fonction de ses droits de propriété dans le bien, nonobstant l'application éventuelle de l'article 1477 § 3 du Code civil qui impose aux cohabitants légaux de contribuer aux charges de la vie commune en proportion de leurs facultés.

En cas de rupture de la cohabitation et pour autant que le bien ne soit plus occupé que par un des acquéreurs, celui-ci devra payer à l'autre acquéreur une indemnité d'occupation égale à la moitié de la valeur locative normale du bien. A défaut d'accord entre les parties, le montant de cette indemnité sera déterminé par un expert, qui sera désigné à la demande de la partie la plus diligente par le président du tribunal de première instance de la situation du bien. L'expert agira de façon contradictoire pour le compte commun des deux acquéreurs ; il sera, pour le surplus, exempté de toutes les formalités.

8) Les acquéreurs déclarent être informés que, sur base de la position actuelle de l'administration de l'enregistrement et sous réserve de modifications éventuelles des lois et/ou usages fiscaux, le survivant sera tenu de déposer une déclaration au bureau de l'enregistrement compétent ou de faire dresser un acte authentique contenant cette déclaration endéans les quatre mois du décès du prémourant et de s'acquitter des droits d'enregistrement sur base de la valeur de la pleine propriété des droits indivis

du prémourant dans le bien.

9) Les dispositions contenues dans les articles 3) et 7) sont de toute façon d'application à partir de ce jour et tant que la présente convention reste d'application entre les acquéreurs, afin de pouvoir conclure une convention valable entre eux, c'est-à-dire indépendamment du fait que le survivant lève ou ne lève pas l'option d'accroissement prévue à l'article 1).

10) Une éventuelle nullité d'une disposition de la présente clause d'accroissement ne vise que cette disposition, qui sera alors censée non écrite, mais ne peut, suivant la volonté expresse des parties, pas conduire à la nullité de la clause d'accroissement.

### URBANISME

A. Le vendeur déclare :

- que l'affectation actuelle du bien est l'habitation et qu'il ne garantit pas d'autre affectation ;
- qu'à sa connaissance le bien ne recèle aucune infraction aux normes applicables en matière d'urbanisme et d'aménagement du territoire et que l'ensemble des actes, travaux et constructions réalisés ou maintenus à son initiative sont conformes aux normes applicables en matière d'urbanisme et d'aménagement du territoire.
- qu'il ne lui a pas été signifié de l'existence d'une infraction urbanistique relativement au bien vendu ;
- qu'à sa connaissance le bien n'est pas affecté par le fait d'un tiers d'un acte ou travail irrégulier ;
- que le bien n'a pas fait l'objet d'un permis d'urbanisme récent, ou d'un certificat d'urbanisme laissant prévoir que pareil permis pourrait être obtenu.
- qu'il ne prend aucun engagement quant à la possibilité d'effectuer sur le bien aucun des actes et travaux visés à l'article 98, §1er du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire.

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.

B. En application de l'article 275 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire, le notaire soussigné a demandé le 17 octobre dernier à la Commune de Schaerbeek de délivrer les renseignements urbanistiques qui s'appliquent au bien vendu.

Dans sa réponse en date du 16 novembre 2007, dont l'acquéreur déclare avoir reçu une copie, la Commune a déclaré ce qui suit:

**« Pour le territoire où se situe le 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.

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

« - le Règlement Général sur les Bâtisses de la Commune.

- le Règlement Communal d'Urbanisme sur le placement des antennes paraboliques extérieures.

- Le Règlement Régional d'Urbanisme.

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

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

« **d) 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.)»

**Droit de préemption de la région de Bruxelles capitale**

Les vendeurs déclarent qu'à ce jour, il ne leur a pas été notifié, dans les formes prévues par le Code Bruxellois de l'Aménagement du territoire (COBAT), que le bien serait situé dans le périmètre arrêté par le Gouvernement reprenant les différents immeubles soumis au droit de préemption instauré par ladite ordonnance, de telle sorte que ledit droit de préemption n'a pas trouvé à s'appliquer à la présente convention.

**Code Bruxellois du logement**

Les comparants sont informés de ce que le Code Bruxellois du Logement impose la mise en conformité de tous les logements donnés en location avec les normes de sécurité, de salubrité et d'équipements des logements, telles que reprises dans l'Ordonnance du dix-sept juillet deux mille trois, publiée au Moniteur belge du neuf septembre deux mille trois.

Les comparants sont également informés de ce que la mise en location de logements meublés ou de logements dont la superficie est égale ou inférieure à vingt-huit mètres carrés, doit faire l'objet d'une attestation de conformité, délivrée par le Service Régional de l'Inspection, CCN, rue du Progrès, 80, à 1030 Bruxelles.

A cet égard, les vendeurs déclarent que le bien ci-dessus décrit à une superficie supérieure à vingt-huit mètres carrés.

### **Sécurité des Chantiers.**

Les parties reconnaissent avoir été informées par les notaires soussignés de la portée de l'Arrêté Royal du vingt-cinq janvier deux mille un, obligeant tout propriétaire qui effectue ou fait effectuer plusieurs travaux à la fois à ses biens à faire appel à un coordinateur de sécurité et imposant à tout vendeur la remise d'un dossier d'intervention ultérieure pour les travaux qu'il a effectués ou fait effectuer après le premier mai deux mille un.

Le vendeur déclare ne pas avoir effectué ou fait effectuer des travaux visés par cet Arrêté Royal depuis le premier mai deux mille un, mais ils s'engagent à remettre au plus tard lors de l'entrée en jouissance des acquéreurs, les documents relatifs aux travaux exécutés à la chaudière et au tableau électrique.

### **Gestion des sols pollués (région de Bruxelles)**

Les parties déclarent avoir été parfaitement informées par le notaire instrumentant de l'Ordonnance datée du treize mai deux mille quatre, relative à l'assainissement des sols pollués dans la région de Bruxelles-Capitale et de ses arrêtés d'exécution du neuf décembre deux mille quatre.

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance :

- le bien vendu n'est pas été identifié comme pollué par la cartographie des sols de l'Institut Bruxellois pour la Gestion de l'Environnement, et ne constitue pas au sens de l'Ordonnance précitée, un bien pollué ou pour lequel de fortes présomptions de pollution existent ;
- qu'il n'a pas été exercé sur le bien vendu, aucune activité à risque ;
- qu'il n'existe pour le bien vendu, aucun permis d'environnement relatif à une activité à risque.

### **Citerne à mazout**

Le vendeur déclare qu'il n'y a dans le bien vendu aucune citerne à mazout souterraine ou de surface.

### **PRIX - QUITTANCE**

Les parties ont déclaré que la présente vente a été consentie et acceptée pour et moyennant le prix de **DEUX CENT QUATRE VINGT SIX MILE EUROS (286.000,00 €)**, que les vendeurs reconnaissent avoir reçu des acquéreurs savoir :

- une somme de vingt-huit mille six cents euros (€ 28.600,00) antérieurement aux présentes, et;
- le solde, soit la somme de deux cent cinquante-sept mille quatre cents euros (257.400,00 €), a été payé à l'instant au moyen d'un chèque.



DONT QUITTANCE SOUS RESERVE D'ENCAISSEMENT.

ORIGINE DES FONDS

(Article 10bis de la loi du onze janvier mil neuf cent nonante-trois, modifiée par la loi du dix août mil neuf cent nonante-huit sur le Blanchiment des Capitaux).

Acompte : compte numéro

Solde : compte numéro 001-2493952-61

DECLARATIONS PRO FISCO

1. Article 203 du code des droits d'enregistrement.

Lecture a été donnée de l'article 203 du Code des droits d'enregistrement quant à la répression des dissimulations au sujet du prix et des charges.

2. Taxe sur la Valeur Ajoutée.

Lecture ayant été donnée des articles 62, §2 et 73 du Code de la T.V.A, le vendeur a déclaré :

- qu'il n'est pas assujetti à la Taxe sur la Valeur Ajoutée;
- qu'il n'a pas, dans les cinq années précédant la date des présentes, vendu un immeuble avec application de la taxe sur la valeur ajoutée, conformément aux stipulations de l'article 8, §§2 ou 3 dudit Code;
- qu'il n'a pas participé à une association de fait qui réponde aux conditions ci-dessus;
- qu'il n'a pas participé à une association momentanée qui soit assujettie à la taxe sur la valeur ajoutée.

3. Application de l'ordonnance du vingt décembre deux mille deux (Région de Bruxelles-Capitale)-Abattement

L'acquéreur demande l'application de l'article 46 bis du Code des Droits d'Enregistrement, d'Hypothèque et de Greffe, et déclare expressément:

- qu'il satisfait aux conditions mentionnées audit article 46 bis, à savoir qu'il n'est pas propriétaire, en Belgique ou à l'étranger, pour la totalité d'un autre bien immobilier destiné en tout ou en partie à l'habitation.
- qu'il s'engage à établir sa résidence principale dans le bien acquis endéans les deux ans de la date de l'enregistrement de cet acte.
- 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 de l'établissement de sa résidence principale dans le bien pour lequel l'abattement a été obtenu.

Le bien est situé dans une zone urbaine de développement renforcé du logement.

### **FRAIS ET HONORAIRES**

Les droits, frais et honoraires du présent acte sont à charge de l'acquéreur qui s'y oblige.

### **DROITS D'ECRITURE**

**(Code des droits et taxes divers)**

Le droit d'écriture s'élève à cinquante euros (50,00 €).

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

Les Notaires soussignés certifient l'exactitude des nom, prénoms, lieu et date de naissance des parties aux présentes, et ce au vu des pièces officielles requises par la loi.

Conformément à l'article 11 de la loi organique du Notariat, les Notaires soussignés certifient les noms, prénoms et domicile des comparants au vu de leurs passeports.

### **LOI ORGANIQUE SUR LE NOTARIAT**

- a. Chacun des comparants reconnaît avoir reçu le projet du présent acte cinq jours ouvrables au moins avant ce jour.
- b. Les comparants déclarent qu'ils estiment qu'il n'y a aucun intérêt manifestement opposé entre eux et qu'ils considèrent les clauses reprises dans le présent acte comme étant équitables.
- c. Les parties reconnaissent que les mentions reprises à l'article 12, paragraphe 1 et 2 de la loi Organique du Notariat ainsi que les modifications apportées au projet d'acte envoyé antérieurement aux présentes, leur a été lu intégralement par le Notaire instrumentant.
- d. Les parties reconnaissent que l'acte entier leur a été commenté par les Notaires soussignés

### **DECLARATIONS FINALES**

Sur interpellation du Notaire instrumentant, le vendeur déclare :

- qu'il n'a signé aucun mandat hypothécaire grevant le bien ;
- qu'il n'a connaissance d'aucune procédure judiciaire susceptible d'affecter la liberté du bien ;
- qu'aucune saisie, même conservatoire, ne lui a été signifiée ;
- qu'il n'a pas introduit de requête en médiation de dettes ;
- qu'il n'est pas pourvu d'un administrateur provisoire, ni d'un conseil judiciaire ;
- que de manière générale, il n'a pas été dessaisi de l'administration de ses



biens.

**DISPENSE D'INSCRIPTION D'OFFICE**

Monsieur le conservateur du Bureau 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.

**DONT ACTE.-**

Fait et passé à Bruxelles.

Et après lecture intégrale et commentée de l'acte, les parties ont signé avec Nous Notaires.

(Suivent les signatures)

POUR EXPEDITION CONFORME



Transcrit à HYP-BRUXELLES 3

Timbre	0,00 €	50-T- 17/12/2007 - 17009
Salaire	185,02 €	cent quatre-vingt-cinq euros et
<b>Total</b>	<b>185,02 €</b>	deux cents
REF. : 119		

Le Conservateur, A. SPODEN

ET DERNIER  
ROLE