

Charles Lebon  
Notaire  
Soc.civ. sous forme de sprl  
R.P.M. n° 0474.276.451  
Square Ambiorix, 5  
1000 Bruxelles

119

*Dossier.2010.077*

L'AN DEUX MILLE DIX

Le vingt-deux avril,

Par devant Maître Charles LEBON, Notaire de résidence à Bruxelles, et Maître Paul-Emile BROHEE Notaire de résidence à Woluwe-Saint-Pierre.

ONT COMPARU:

Monsieur REISCH Jim Alfred Louis, né à Schaerbeek, le 06 avril 1977, (registre national numéro 770406-007-03), célibataire, domicilié à 1030 Bruxelles, avenue Voltaire, 121 boîte 4.

Ayant fait la déclaration de cohabitation légale à Schaerbeek le 18 février 2010 soit après la signature du compromis de vente.

Ci-après dénommé invariablement "**la partie venderesse**".

**D'une part.**

**ET:**

Madame KASPAROVA Zuzana, née à Humpolec (République tchèque), le 1<sup>er</sup> août 1979 (registre national numéro 790801-474-47), célibataire, domiciliée à 1040 Bruxelles, rue Général Leman, 142.

N'ayant pas fait de déclaration de cohabitation légale.

Ci-après dénommée invariablement "**la partie acquéreur**".

**D'autre part.**

Lesquels comparants présents comme dit est Nous ont requis d'acter la présente convention de vente comme suit:

La partie venderesse déclare, par ces présentes, avoir vendu le bien ci-après décrit, sous les garanties ordinaires de droit et pour franc, quitte et libre de toutes dettes et charges privilégiées et hypothécaires généralement quelconques, ainsi que toutes inscriptions et transcriptions, à la partie acquéreur qui accepte et déclare acquérir pour son compte personnel:

DESIGNATION DU BIEN.

Commune de Schaerbeek-troisième division

Dans un immeuble à appartements multiples dénommé "Résidence Voltaire", sis avenue Voltaire 119-121 cadastré suivant titre transcrit et suivant l'extrait récent de la matrice cadastrale section B numéro 259/L/2 pour une contenance de trois ares trente-quatre centiares

L'appartement "1 G", situé au premier étage et comprenant:



a) en propriété privative et exclusive : hall d'entrée, living, water-closet, vestiaire, cuisine, terrasse, salle de bains, chambre à coucher.

b) en copropriété et indivision forcée: cent douze/millièmes (112/1.000ièmes) indivis des parties communes dont le terrain.

**La cave numéro "3", au niveau du sous-sol et comprenant:**

a) en propriété privative et exclusive : le local proprement dit et sa porte.

b) en copropriété et indivision forcée : les deux et demi/millièmes (2,5/1.000ièmes) indivis des parties communes dont le terrain.

#### Acte de base.

Tel que ledit bien est régi par un acte de base avec règlement de copropriété reçu par le notaire Jean-Luc Peërs, à Vilvoorde, le 19 février 2003, transcrit au troisième bureau des hypothèques de Bruxelles le 14 mars suivant, sous la référence 02893.

Ci-après dénommé "**le bien**", que la partie acquéreur déclare suffisamment connaître et pour lequel elle ne demande pas de plus ample description.

#### ORIGINE DE PROPRIETE.

La partie venderesse déclare être propriétaire du bien prédécrit pour l'avoir acquis de Madame DE SOIGNIES Sophie Marie Cécile Alberte, épouse de Monsieur Deliens Pierre Jean Maurice, à Schaerbeek aux termes d'un acte reçu par le notaire Paul Emile Brohée, précité, à l'intervention du notaire Lucas Boels, à Saint-Gilles, en date du 22 mai 2006, transcrit au troisième bureau des hypothèques de Bruxelles, sous la référence 50-T-02/06/2006-07988.

Madame De Soignies Sophie en était propriétaire pour l'avoir acquis de Monsieur MAYNE Thierry San Jin, à Schaerbeek aux termes d'un acte reçu par le notaire Lucas Boels, précité et le notaire Yves Steenebruggen, à Forest-Lez-bruxelles, le 26 août 2004, transcrit au troisième bureau des hypothèques de Bruxelles, le 17 septembre suivant, sous la référence 50-T-07/09/2004-11905.

Monsieur Mayne Thierry en était propriétaire pour l'avoir acquis de la société privée à responsabilité limitée « RENAISSANCE », à Woluwe-Saint-Pierre, aux termes d'un reçu par le notaire Luc Peërs, précité le 09 septembre 2003, transcrit au troisième bureau des hypothèques de Bruxelles le 24 octobre suivant, sous la référence 12444.

La société privée à responsabilité limitée « renaissance », prénommée en était propriétaire pour l'avoir acquis de Madame VAN CALLENBERGHE Liliane Emilie Marie Isidoor, épouse de Monsieur Segers Louis François à Kortrijk, aux termes d'un acte reçu par le notaire Jean-Luc Peërs, précité le 26 août 2002, transcrit au troisième

bureau des hypothèques de Bruxelles le 28 août suivant sous la référence 08940.

Madame Van Callenberghe en était propriétaire depuis plus de trente ans à compter de ce jour.

La partie acquéreur déclare se contenter de l'origine de propriété qui précède et ne pourra exiger d'autre titre de son acquisition qu'une expédition des présentes.

#### TRANSFERT DE PROPRIETE - JOUISSANCE - IMPOTS.

1. La partie acquéreur aura la propriété du bien présentement vendu à compter de ce jour.

2. Elle en aura la jouissance par la prise de possession réelle et effective à compter de la même date.

3. Elle acquittera le précompte immobilier et tous les impôts ou charges de toute nature, sans aucune exception, mis ou à mettre sur le bien vendu ou sur ses revenus, à partir de son entrée en jouissance.

La partie venderesse reconnaît par les présentes avoir reçu de la partie acquéreur la quote-part dans le précompte immobilier de l'année en cours et ce de manière forfaitaire et définitive. Dont quittance.

La partie venderesse déclare qu'elle n'est pas redevable de taxes communales, telles que taxes pour ouverture d'égouts, trottoirs ou autre cause, pour lesquelles un remboursement échelonné aurait été convenu avec l'administration communale. S'il en était autrement, ce remboursement serait à la charge exclusive de la partie venderesse jusqu'à complet paiement.

#### COPROPRIETE.

Conformément à l'article 577-11 paragraphe 1 du Code Civil, le Notaire instrumentant a demandé au syndic, par pli recommandé daté du 16 février 2010, notamment l'état des dépenses, frais et dettes qui y sont mentionnés.

Les parties reconnaissent avoir été averties par nous Notaire que le syndic a répondu à cette lettre le 17 mars 2010. Les parties reconnaissent en avoir reçu une copie et dispensent le Notaire instrumentant de la reproduire aux présentes.

#### **Charges ordinaires :**

La partie acquéreur supportera les charges ordinaires à compter de ce jour, au prorata de la période en cours, sur base d'un décompte à établir par le syndic.

La partie non consommée du fonds de roulement sera remboursée à la partie venderesse par le syndic.

**Charges extraordinaires et provisionnement du fonds de réserve :**



**- Charges extraordinaires :**

Conformément à l'article 577-11 paragraphe 1er du Code Civil, le notaire instrumentant a demandé au syndic de l'immeuble de lui faire parvenir un état:

1° du coût des dépenses de conservation, d'entretien, de réparation et de réfection décidées par l'assemblée générale avant la date de la transmission, mais dont le paiement ne devient exigible que postérieurement à cette date;

2° des frais éventuels liés à l'acquisition des parties communes, décidés par l'assemblée générale avant la date de la transmission, mais dont le paiement ne devient exigible que postérieurement à cette date;

3° des dettes certaines dues par l'association des copropriétaires à la suite de litiges nés antérieurement à la date de la transmission, mais dont le paiement ne devient exigible que postérieurement à cette date.

Par « date de transmission », les parties entendent la date des présentes.

Par « date d'exigibilité », les parties entendent le premier jour ouvrable qui suit la date d'envoi de la demande de paiement par le syndic.

Les montants sub 1°, 2° et 3° seront supportés par la partie acquéreur pour autant qu'ils résultent des procès-verbaux qui lui ont été communiqués par la partie venderesse préalablement à la signature de la convention de vente. A défaut de communication de ces procès-verbaux, ces montants resteront à charge de la partie venderesse dans la mesure où ils seraient supérieurs à la quote-part afférente au bien vendu dans le fonds de réserve à la date de signature de la convention de vente.

La partie acquéreur reconnaît avoir reçu les dits procès-verbaux.

**Dépenses urgentes**

La partie acquéreur supportera à compter du 25 janvier 2010, les dépenses urgentes décidées par le syndic.

**Fonds de réserve**

La partie acquéreur supportera à compter du 25 janvier 2010, les appels de fonds destinés à alimenter le fonds de réserve, les appels de fonds exigibles antérieurement à cette date restant à charge de la partie venderesse.

Les parties déclarent savoir que la quote-part de la partie venderesse dans le fonds de réserve de l'immeuble reste appartenir à l'association des copropriétaires. Cette quote-part n'est pas remboursée par la partie acquéreur à la partie venderesse à la signature de l'acte notarié.

### **Assemblée générale future**

Toutes les décisions qui auraient été prises par l'assemblée générale des copropriétaires entre la signature de la convention de vente et de l'acte notarié seront pour le compte exclusif de l'acquéreur.

### **Créances de la copropriété**

Les créances de la copropriété, nées après ce jour suite à une procédure entamée avant cette date, appartiennent à l'association des copropriétaires, sans que la partie acquéreur ne soit tenu au paiement d'une indemnité à la partie venderesse.

### **CONDITIONS GENERALES DE LA VENTE.**

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

1. Le bien est vendu dans l'état où il se trouvait le jour de la signature du compromis de vente, sans recours contre la partie venderesse, soit du chef de vices de construction, vices visibles ou cachés, vétusté ou mauvais état du bâtiment, nature et qualité du sol et du sous-sol, soit pour erreur dans la description du bien, et avec toutes les servitudes actives et passives, apparentes et occultes, continues et discontinues, dont il pourrait être avantagé ou grevé, sauf à la partie acquéreur à faire valoir les unes à son profit et à se défendre des autres, mais à ses frais, risques et périls, sans l'intervention de la partie venderesse ni recours contre elle.

La partie venderesse déclare qu'à sa connaissance, le bien n'est pas affecté de vice caché, en ce compris de mэрule ni d'amiante.

2. La contenance énoncée dans la description du bien n'est pas garantie; en conséquence, la différence entre cette contenance et la contenance réelle, excédât-elle un/vingtième fera profit ou perte pour la partie acquéreur et ne donnera lieu à aucune indemnité.

3. Eclairés sur les dispositions légales régissant la matière, les parties déclarent ce qui suit:

La partie venderesse déclare que le bien vendu est assuré par la copropriété contre l'incendie et les périls connexes sans garantie quant au montant assuré.

La partie acquéreur s'engage à payer la quote-part du bien vendu dans la prime d'assurance à compter de son entrée en jouissance.

La partie acquéreur devra également continuer tous contrats qui pourraient exister au sujet de l'eau, du gaz, de l'électricité et des compteurs et payer toutes les redevances qui seront réclamées de ces divers chefs à partir de son entrée en jouissance.

4. De manière générale, la partie acquéreur est subrogée dans tous les droits et obligations résultant, au profit ou à la charge de la



partie venderesse, de l'acte de base précité contenant le règlement général de copropriété.

La partie acquéreur déclare avoir parfaite connaissance de cet acte et de ses annexes, et en avoir reçu un exemplaire.

Elle s'engage à respecter cet acte de base en tous points sans aucune exception ni réserve, et à s'y soumettre de manière qu'aucun recours ne puisse être exercé contre la partie venderesse par qui que ce soit.

Lors de toute mutation en propriété ou en jouissance ayant pour objet tout ou partie du bien vendu, tous les actes translatifs ou déclaratifs de propriété ou de jouissance, même les baux, devront contenir la mention expresse que le nouvel intéressé a une parfaite connaissance de cet acte de base, qu'il devra s'y soumettre et qu'il est subrogé dans tous les droits et obligations qui en résultent, devant en outre respecter les décisions régulièrement prises par les assemblées générales des copropriétaires.

5. Les compteurs, canalisations, appareils et autres installations placés dans le bien vendu et qui seraient la propriété d'une administration publique ou de tiers sont réservés au profit de qui de droit et ne font pas partie de la présente vente.

6. De manière générale, la partie acquéreur est subrogée dans tous les droits et obligations de la partie venderesse concernant le bien vendu, notamment ceux qui dérivent de dégâts immobiliers, de privation de jouissance, de « garanties décennales » éventuelles ou de tout autre chef, la partie venderesse déclarant ne rien se réserver à ce sujet.

#### SITUATION HYPOTHECAIRE.

La partie venderesse déclare, sur interpellation du notaire:

- qu'elle n'a signé aucun document, notamment d'affectation ou de mandat hypothécaire et qu'elle n'a connaissance d'aucune procédure susceptible d'affecter la liberté du bien

- que depuis la mise en vente du bien prédécrit, aucune hypothèque, ni aucun droit réel n'a été conféré sur le bien, et qu'aucun exploit d'huissier portant commandement de payer, saisie ou citation ne lui a été signifié.

#### URBANISME.

En application de l'article 275 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (COBAT), le Notaire Lebon soussigné a demandé le 12 avril 2010, à la commune de Schaerbeek, de délivrer les renseignements urbanistiques qui s'appliquent au bien vendu.

Dans sa réponse en date du 13 avril suivant, ladite commune a déclaré ce qui suit, littéralement reproduit:

" 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 mixte, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement et en bordure d'un espace structurant.*

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

- *le Règlement Régional d'Urbanisme ;*  
- *le Règlement Général sur les Bâtisses de la Commune;*  
- *le Règlement Communal d'Urbanisme sur le placement des antennes paraboliques extérieures ;*

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 concernant le bien considéré.*

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

*A 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 (article 333 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire)*

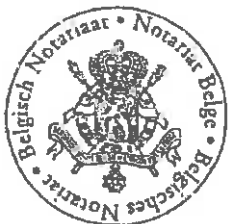
- *Le bien ne se situe pas en Espace de Développement Renforcé du Logement et de la Rénovation.*

- *le bien est situé en bordure d'un site inscrit à l'inventaire. »*

*La partie venderesse aux présentes déclare que le bien objet des présentes n'a pas fait l'objet d'un permis d'urbanisme ou d'un certificat d'urbanisme laissant prévoir que pareil permis pourrait être obtenu, et qu'il n'est pris aucun engagement quant à la possibilité d'effectuer sur le bien aucun des actes et travaux visés à l'article 98 dudit Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (COBAT).*

*Par conséquent, aucun des actes et travaux dont question ne peut être effectué sur le bien objet de l'acte, tant que le permis d'urbanisme n'a pas été obtenu.*

*Si la partie acquéreur désire entreprendre des transformations au bien vendu, elle devra s'entendre directement et préalablement avec les autorités compétentes et se conformer à leurs règlements et prescriptions, sans l'intervention de la partie venderesse ni recours contre elle.*



La partie venderesse déclare n'avoir pas connaissance de ce que le bien vendu ait fait l'objet d'un arrêté royal d'expropriation, ni d'une mesure de protection prise en vertu de la législation sur les monuments et sites.

La partie venderesse précisant aux présentes que le bien ne peut servir à une autre destination que celle d'habitat. La partie venderesse ne prend aucun engagement quant à l'obtention d'un permis d'urbanisme modifiant cette destination.

La partie venderesse déclare avoir obtenu tous les permis et autorisations nécessaires pour les constructions et/ou modifications (même de destination) qu'elle aurait effectués, et n'avoir connaissance d'aucune infraction aux normes applicables en matière d'urbanisme et d'aménagement du territoire.

#### **CODE DU LOGEMENT BRUXELLOIS**

Le notaire instrumentant informe les parties du fait que le Code du Logement bruxellois entré en vigueur le premier juillet deux mille quatre, 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 dix-neuf septembre deux mille trois ([www.moniteur.be](http://www.moniteur.be)) sous la référence 2003031-454. En outre, 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 d'inspection, C.C.N., rue du Progrès 80 à 1030 Bruxelles.

La partie venderesse déclare et garantit sous sa propre responsabilité que le bien vendu ne fait pas l'objet à ce jour, d'un droit de gestion publique.

#### **DROIT DE PREEMPTION EN REGION DE BRUXELLES-CAPITALE. Ordonnance du 19 mars 2009, en vigueur depuis le 17 avril 2009.**

Le bien n'est pas soumis à un droit de préemption de la part de la région, les Communes, les sociétés de logement et tous les autres bénéficiaires de ce droit résultant des articles 6 et suivant de l'Ordonnance précitée.

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

La partie 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 26 mars 2010 et mentionnant les informations détaillées de l'inventaire de l'état du sol relative à la parcelle sur laquelle est érigé l'immeuble dont fait partie le lot privatif vendu.



Cette attestation stipule textuellement ce qui suit :

*« La parcelle est inscrite à l'inventaire de l'état du sol dans la catégorie 0.*

*Les informations détaillées relatives à cette parcelle n'ont pas encore fait l'objet d'une procédure de validation. »*

En application de l'article 61 de l'Ordonnance, la partie vendresse a obtenu de l'IBGE une dispense de procéder à une reconnaissance de l'état du sol dans la mesure où la présomption de pollution ne concerne pas exclusivement le lot privatif vendu.

La partie acquéreur déclare avoir reçu une copie de l'attestation du sol et mais pas encore de la lettre aux termes de laquelle l'IBGE a accordé la dispense de procéder à une reconnaissance de l'état du sol. Cette réponse sera transmise dès réception par les soins du notaire Lebon, un entretien téléphonique avec le service compétent ayant confirmé l'obtention de cette dérogation.

La partie venderesse déclare qu'il ne détient pas d'information supplémentaire susceptible de modifier le contenu de l'attestation du sol ou de remettre en cause la dispense de procéder à une reconnaissance de l'état 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 et sous réserve de l'activité mentionnée sur l'attestation du sol, aucune de ces activités n'est ou n'a été exercée dans les parties communes ou dans le lot privatif vendu.

#### INSTALLATIONS ELECTRIQUES

La partie venderesse 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.

La partie venderesse remet présentement à la partie acquéreur le procès-verbal de visite de contrôle établi par la société SGS, en date du 06 décembre 2006. Ledit procès-verbal constate que l'installation électrique répond aux prescriptions dudit règlement.

La partie acquéreur reconnaît avoir reçu de la partie venderesse l'exemplaire original dudit procès-verbal.

La partie acquéreur reconnaît avoir été informée du fait que, conformément à l'article 271 du Règlement général, l'installation

doit faire l'objet d'un nouveau contrôle par un organisme agréé dans les 25 ans à dater du 6 décembre 2006.

#### PRIX ET QUITTANCE.

Après que lecture ait été donnée par le Notaire Lebon aux parties qui le reconnaissent, de l'article 203 alinéa un du Code des Droits d'Enregistrement relatif à la dissimulation du prix et des charges dans la vente, les parties ont déclaré que celle-ci est consentie et acceptée pour et moyennant le prix de **cent quarante-cinq mille euros**, que la partie venderesse reconnaît avoir reçu de la partie acquéreur, savoir :

- antérieurement à ce jour, la somme de cinq mille euros, payé à titre d'acompte sous forme de chèque numéro 64 9104 tiré sur le compte 057-0435470-04

- présentement, le solde, soit la somme de cent quarante mille euros.

DONT QUITTANCE, pure et simple.

#### Déclaration sur l'origine des fonds.

Le notaire atteste que le paiement du solde du prix qu'il a personnellement constaté a été effectué par virement bancaire sur le compte du notaire Lebon à partir du compte 091-0119244-60.

#### DIVERS.

##### Devoir de conseil

Les comparants reconnaissent que les notaires les ont informés des obligations particulières imposées aux notaires par l'article 9 paragraphe premier alinéa 2 et 3 de la loi organique du notariat. Les comparants ont déclaré qu'à leurs yeux, il n'existe pas d'intérêt contradictoire et que toutes les conditions requises dans le présent acte sont équilibrées et qu'ils les acceptent.

Ils confirment d'ailleurs que les notaires les ont valablement informés sur les droits, obligations et charges qui découlent du présent acte et qu'ils les ont conseillés équitablement.

Les parties déclarent, en outre que, dans le cas où les clauses et conditions de cet acte s'écarteraient de celles contenues dans toute autre convention qui pourrait être intervenue antérieurement, ayant le même objet, le présent acte, qui est le reflet exact de la volonté des parties prévaudra.

##### Déclarations de la partie venderesse.

La partie venderesse fait encore les déclarations suivantes :

- a) elle n'est pas pourvue d'un administrateur provisoire ou d'un conseil judiciaire ;
- b) elle a fait une déclaration de cohabitation légale ;
- c) elle n'a concédé sur le bien ni droit de préférence, ni option d'achat, ni faculté de rachat ;

d) le bien vendu n'a pas fait l'objet d'une prime à la réhabilitation ;

e) le bien n'est grevé d'aucun droit de préemption à l'exception d'un droit de préemption conféré au profit du Fonds du Logement de la région de Bruxelles -Capitale. Dans sa lettre datée du 28 janvier 2010, le Fonds du logement de la région de Bruxelles Capitale a déclaré ne pas souhaiter exercer son droit de préemption. La partie acquéreur déclare avoir reçu copie de cette lettre.

#### Règlement collectif de dettes – Concordat - Faillite.

La partie venderesse nous déclare qu'à ce jour elle n'a fait l'objet d'aucune procédure de règlement collectif de dettes, de concordat ou de faillite et qu'elle ne compte pas en introduire prochainement.

#### Dossier d'intervention ultérieure.

Les parties reconnaissent être au courant de l'obligation incombant à la partie venderesse en vertu de l'article 48 de l'arrêté royal du vingt-cinq janvier deux mil un, lequel stipule : « *Afin de permettre au nouveau propriétaire de répondre à ses obligations futures en tant que maître d'ouvrage d'éventuels travaux ultérieurs à l'ouvrage, la personne ou les personnes qui cèdent l'ouvrage, remettent, lors de chaque mutation totale ou partielle de l'ouvrage, le dossier d'intervention ultérieure (D.I.U) au nouveau propriétaire. Cette remise est enregistrée dans l'acte confirmant la mutation* ».

Interrogée quant à l'existence d'un dossier d'intervention ultérieure (D.I.U), la partie venderesse déclare sous sa responsabilité personnelle qu'à ce jour il n'existe pas un tel dossier relativement au bien vendu.

La partie acquéreur reconnaît être avertie quant à l'obligation de tout maître d'ouvrage d'établir lors de tous travaux prévus par ledit arrêté un dossier d'intervention ultérieure (D.I.U.) lequel doit contenir les éléments utiles en matière de sécurité et de santé à prendre en compte lors d'éventuels travaux ultérieurs et qui est adapté aux caractéristiques de l'ouvrage (article 34) et qui comportera au moins :

1. les éléments architecturaux, techniques et organisationnels qui concernent la réalisation, la maintenance et l'entretien de l'ouvrage ;

2. l'information pour les exécutants de travaux ultérieurs prévisibles, notamment la réparation, le remplacement ou le démontage d'installations ou d'éléments de construction ;

3. la justification pertinente des choix en ce qui concerne entre autres les modes d'exécution, les techniques, les matériaux ou les éléments architecturaux. (article 36).

Frais.

Tous les frais, droits et honoraires qui résultent des présentes sont à charge de la partie acquéreur qui s'y oblige.

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 des présentes.

Certificat d'état civil.

Conformément à la législation en vigueur, le notaire Charles Lebon certifie que les noms, prénoms, lieu et date de naissance et le domicile des parties-personnes physiques correspondent aux données reprises sur la carte d'identité.

Les parties confirment l'exactitude de ces données.

Les parties-personnes physiques dont le numéro national est mentionné dans le présent acte déclarent donner leur accord exprès avec la mention de ce numéro dans l'acte et dans toutes les expéditions et extraits qui en seront faits de cet acte.

Election de domicile.

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

Déclaration fiscale.

En application de l'article 184 bis du Code des Droits d'Enregistrement, la partie acquéreur déclare que l'argent utilisé pour le paiement du prix de vente ne provient pas d'un jugement ou arrêt dont les droits d'enregistrement n'ont pas été payés.

Droits d'écriture (Code des droits et taxes divers)

Le droit s'élève à cinquante euros, lequel a été payé sur déclaration du Notaire Charles Lebon, soussigné.

Déclaration en matière de Taxe sur la Valeur Ajoutée.

Après que le Notaire Lebon ait donné lecture à la partie venderesse, des articles 62, paragraphe 2 et 73 du Code de la Taxe sur la Valeur Ajoutée, cette dernière déclare :

- ne pas être assujettie pour l'application dudit code;
- ne pas avoir cédé au cours des cinq années précédant la date du présent acte, aucun bâtiment(s) avec application de la taxe sur la valeur ajoutée, conformément aux dispositions de l'article huit du code de la taxe sur la valeur ajoutée;
- ne pas faire partie d'une association momentanée, qui a la qualité d'assujettie à la taxe sur la valeur ajoutée.

Abattement – restitution sur les droits d'enregistrement.

**Article 46bis du Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe**

La partie acquéreur déclare avoir été parfaitement informée, par le notaire rédacteur du présent acte de vente, des conditions à remplir pour pouvoir bénéficier de l'abattement visé par l'article 46bis du Code des Droits d'Enregistrement, d'hypothèque et de greffe.

Afin de bénéficier de l'abattement visé à cet article 46bis, la partie acquéreur :

1. Mentionne :

qu'elle demande l'application de l'article 46bis du code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe ;

2. Déclare :

qu'elle ne possède pas, à la date de la convention d'acquisition, la totalité en pleine propriété d'un autre immeuble destiné en tout ou en partie à l'habitation;

3. S'engage :

- à établir sa résidence principale à l'endroit de l'immeuble présentement acquis dans les deux ans de l'enregistrement du présent acte et

- 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 l'immeuble prédécrit et pour lequel la réduction a été obtenue.

**DONT ACTE.**

Fait et passé à Bruxelles, en l'étude.

Et après lecture intégrale et commentée de l'acte, les parties ont signé avec Nous, Notaires, la minute restant à Maître Lebon.

Suivent les signatures.

Enregistré *après* rôle(s) *par* renvoi(s) au 3ème bureau de l'enregistrement de Bruxelles le six mai 2010 vol. 65 folio 12. case 17  
Reçu : dix mille six cent vingt-cinq euros (EUR 10.625,00)

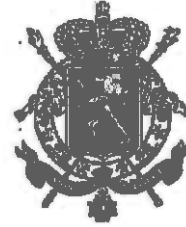
**POUR EXPEDITION CONFORME.**



Salaire par case	€ 2,05
Salaire simple de transcription	€ 122,07
Total	€ 124,12

Transcrit au bureau des hypothèques de  
Bruxelles 3  
Le six mai deux mille dix  
Réf. : 50-T-06/05/2010-05552  
A verser sur le compte du bureau  
IBAN 679-2003030-77 - BIC  
Le montant de  
cent vingt-quatre euros douze cents

Conservateur  
Spoden August



S.P.R.L.  
É T U D E  
DU NOTAIRE

B.V.B.A.  
KANTOOR  
VAN DE NOTARIS

Charles LEBON

BRUXELLES

BRUSSEL

Acte du  
Akte van

22 AVRIL 2010

VENTE

PAR MR RENCK JIR

A MME KANJAROVA ZUZANA

VERHAERDEK

AVENUE VOLTAIRE 119-121

APARTEMENT G-1

CAVE U

Inscription à renouveler avant le  
Inschrijving te hernieuwen vóór de

30/09/2014

Dossier 2014/05402-EVE  
Naam persoon KASPAROVA, ZUZANA  
Identificatie persoon 79080147447

### Detail van het geselecteerde artikel

Kadastrale afdeling 21903 SCHAARBEEK 3 AFD

Artikelnummer 08033

### Identificatie en eventuele rechten van de eigenaar(s)

Naam	Adres	Rechten
KASPAROVA - ZUZANA	CHAUSSÉE DE NINOVE, 657 1070 ANDERLECHT	1/1 VE

### Betrokken goederen

Ligging	Toestand op	Pol/Wa	Sectie	Nummer van het Perceel	Aard	Opp in ca	Klassering en inkomen per ha of jaar van beëindiging van de opbouw	Code	Bedrag
AV VOLTAIRE 119/121 (A1/1G/C3)	30/09/2014	---	B	0259L 2	D.AP.GEB.#	---	1955	2F	862

Totale opp 0

Deze kopij van kadastrale inlichtingen is toegelaten door de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie, dewelke deze aanlevert op basis van gegevensbanken die gekend zijn en dewelke in haar documentatie vervat zijn.

www.e-notariaat.be





Kadastrale afdeling : 21903

Sectie : B

Nummer van het Perceel : 0259L 2

Referentie van het dossier : 2014/05402-EVE

Schaal : 1/1000

Toestand op : 01/01/2012



De AAPD, producent van de databank waarin deze gegevens zijn opgenomen geniet de intellectuele eigendomsrechten vermeld in de wet van 30 juni 1994 betreffende het auteursrecht en de naburige rechten.



# G E M E E N T E S C H A A R B E E K



Te Schaarbeek, 29 oktober 2014

STEDENBOUW EN LEEFMILIEU  
Colignonplein - Bureau 2.04  
1030 Schaarbeek

Notarissen Ghys  
Berchemstraat 47  
9690 Kluisbergen

Uw correspondent : Mvr Van Rossom  
E-mail : stedenbouw@schaarbeek.irisnet.be

Onze referentie: **RU/283/119-121**  
Uw referenties : 2014/05402-EVE  
Bijlage: 1

**Opgelet ! De vermelding van rooilijnplannen, bestemming, gebruik en/of aantal woningen van het gebouw zal slechts systematisch gebeuren vanaf 1 november 2014. Tot die datum blijft een afzonderlijke en uitdrukkelijke aanvraag voor deze informatie vereist.**

## STEDENBOUWKUNDIGE INLICHTINGEN

Mevrouw, Mijnheer,

In antwoord op uw aanvraag ontvangen op 24 oktober 2014 voor het bekomen van stedenbouwkundige inlichtingen betreffende het goed gelegen **Voltairelaan 119-121**, hebben wij de eer U dit document over te zenden onder voorbehoud van de resultaten van het grondig onderzoek dat zal worden uitgevoerd indien er voor het betrokken goed een aanvraag tot het bekomen van een stedenbouwkundig attest, een stedenbouwkundige vergunning of een verkavelingsvergunning zou worden ingediend.

Voor het gebied waarin het goed zich bevindt:

- a) Wat de bestemming betreft is het goed onderworpen aan de voorschriften van:
  - Het Gewestelijk Bestemmingsplan (Besluit van de Regering van 3 mei 2001), waar het gelegen is in een **gemengd gebied, in een gebied van culturele, historische of esthetische waarde of voor stadsverfraaiing en langs een structurende ruimte**.
- b) Wat betreft de voorwaarden waaraan een bouwproject onderworpen zou zijn, zijn van toepassing:
  - De Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening;
  - De Gemeentelijke Stedenbouwkundige Verordening.
- c) Wat betreft een eventuele onteigening:
  - Tot op heden is het gemeentebestuur niet op de hoogte van dergelijke projecten.
- d) Wat betreft het bestaan van een voorkeuperimeter:
  - Tot op heden heeft het gemeentebestuur geen weet van het bestaan van een voorkeuperimeter waarin het beschouwde goed opgenomen zou zijn.
- e) Zijn de andere inlichtingen:
  - Indien het gebouw voor 1932 werd opgetrokken, is het opgenomen in de inventaris van het onroerend erfgoed ( art. 333 van het Brussels Wetboek van de Ruimtelijke Ordening );
  - Het goed bevindt zich langs een landschap ingeschreven op de inventaris.
  - Het goed bevindt zich NIET in de Ruimte voor Versterkte Ontwikkeling van de Huisvesting en de Renovatie;
  - Wat de lijst der risicoactiviteiten betreft, gelieve contact te nemen met Leefmilieu Brussel – BIM.

Uw aandacht wordt gevestigd op het gevaar dat de aan- of verkoop van een gebouw bezwaard met een stedenbouwkundige inbreuk, inhoudt. De verantwoordelijkheid van de eigenaar kan worden aangesproken.

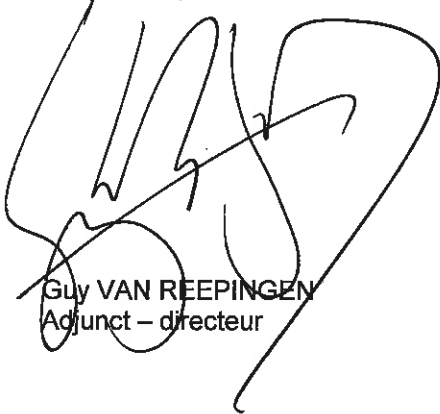
./..

Wij raden de verkoper en de koper aan om zich te bevragen bij hun notaris en om de archieven van de dienst stedenbouw te raadplegen teneinde de wettelijke toestand van het goed na te gaan (in het bijzonder vergund bouwvolume, bestemming en gebruik van het goed, aantal woningen).  
In de aankondiging m.b.t. de verkoop van het goed, moeten de notaris, de makelaar en de verkoper duidelijk de meest recente en precieze bestemming van het goed weergeven.

Teneinde de bevestiging van de wettelijke toestand van het goed te krijgen, gelieve ons het aanvraagformulier tot bevestiging van de bestemming, gebruik en/of aantal woningen toe te sturen (beschikbaar op het adres : <http://www.schaerbeek.irisnet.be/nl/administratieve-formaliteiten/huisvesting-stedenbouw-leefmilieu/huisvesting/toestand-gebouw>), vergezeld van het betalingsbewijs en alle andere nuttige informatie.

Met de meeste hoogachting.

De Gemeentesecretaris,  
In opdracht,



Guy VAN REEPINGEN  
Adjunct – directeur

De Burgemeester,  
In opdracht,



Frédéric NIMAL  
wnd Schepen

#### Opmerkingen

1° Dit document houdt geen vrijstelling in van de verplichting houder te zijn van een stedenbouwkundige vergunning voor het uitvoeren van de werken en handelingen bedoeld in artikel 98 van het Brussels Wetboek van de Ruimtelijke Ordening, of van de verkavelingsvergunning vereist door artikel 103 van dezelfde wetboek.

2° De handelingen en werken met betrekking tot een beschermd goed, of tot een goed dat het voorwerp uitmaakt van een beschermingsprocedure, of tot een goed ingeschreven op de bewaarijst of waarvoor een procedure tot inschrijving op de bewaarijst werd aangevat, of tot een goed ingeschreven op de inventaris van het onroerend erfgoed, zijn onderworpen aan de bepalingen van het Brussels Wetboek van de Ruimtelijke Ordening Titel V inzake het behoud van het onroerend erfgoed.

3° Elkeen kan op het gemeentehuis kennis krijgen van de inhoud van de aanvragen om stedenbouwkundig attest of stedenbouwkundige vergunning of verkavelingsvergunning of van de afgegeven stedenbouwkundige attesten en vergunningen en een afschrift krijgen van de mededeelbare elementen krachtens het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Executieve van 3 juli 1992 betreffende de mededeling van inlichtingen en documenten inzake planning en stedenbouw.

4° Afschriften of uittreksels van de ontwerpplannen of van de vastgestelde of aangenomen plannen van de niet-ervallen verkavelingsvergunningen, van de rioolplannen en van de stedenbouwkundige verordeningen kunnen bij het gemeentebestuur bekomen worden krachtens het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Executieve van 3 juli 1992 betreffende de mededeling van inlichtingen en documenten inzake planning en stedenbouw.



## STEDENBOUW & LEEFMILIEU

Colignonplein  
1030 Schaarbeek

☎ 02 244 72 04

☎ 02 244 71 48

E-mail : [stedenbouw@schaarbeek.irisnet.be](mailto:stedenbouw@schaarbeek.irisnet.be)

## Bericht aan de nieuwe eigenaar(s) van een goed te Schaarbeek

Mevrouw, Mijnheer,

Van harte gefeliciteerd met de aankoop van een onroerend goed in onze Gemeente.

Deze brief heeft slechts tot doel u enkele raadgevingen te geven indien u overweegt dit goed te renoveren en/of te verbouwen.

### Stedenbouwkundige vergunning

Een ganse reeks handelingen en werken zijn onderworpen aan stedenbouwkundige vergunning in het Brusselse gewest.

In het algemeen, moet een dergelijke toelating, afgeleverd door het College van Burgemeester en Schepenen, voorafgaandelijk worden aangevraagd voor alle handelingen en werken die raken aan *de stabiliteit, de structuur, de esthetiek en/of de bestemming* van een onroerend goed, net als aan *het aantal wooneenheden*.

Het merendeel van deze werken vereist eveneens de tussenkomst van een architect voor de opmaak van de aanvraag om stedenbouwkundige vergunning en voor de werfopvolging.

Bovendien moet een bijzondere aandacht worden besteed aan de bewaring en de restauratie van de architecturale elementen van de voorgevels van gebouwen (ramen en glasramen, smeedwerk, balkons, kroonlijsten, daktorens, in het bijzonder). Uiteraard vereist een *identieke* renovatie van de gevels niet ons voorafgaandelijk akkoord.

Van zodra uw renovatieproject concrete vormen aanneemt, raden wij u aan om uw project voor te stellen aan de dienst Stedenbouw<sup>1</sup> die u uitgebreid over de te ondernemen stappen kan inlichten.

<sup>1</sup> Bureel 2.07 (2de verdieping) open voor het publiek elke werkdag van 9u tot 13u00.

Uw project is aan de dienst voor te stellen aan de hand van:

- voor een gevelrenovatieproject: een kleurenfoto van de voorgevel en een gedetailleerd bestek van de aannemer;
- voor een renovatie- of verbouwingsproject: een of meerdere kleurenfoto's en een voorontwerp van een architect die een beoordeling van de uit te voeren werken mogelijk maken — afspraak vast te leggen met één van de gemeentelijke architecten op n° 02/244.72.80 of 02/244.71.71



## De premies

Indien uw goed in een prioritaire zone<sup>2</sup> gelegen is, kan u van een belangrijke gewestelijke financiële tussenkomst in de kostprijs van een binnenrenovatie (renovatiepremie) en een buitenrenovatie (gevelverfraaiingspremie) genieten.

Voor meer informatie over deze premies (principes, voorwaarden, maximumbedragen), kan u zich steeds wenden tot de WoonInformatieCel van het Ministerie van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest<sup>3</sup>, alsook tot de vzw De Stadswinkel<sup>4</sup>.

In het kader van energiebesparende investeringen worden eveneens premies toegekend. Meer informatie over de "energiepremiës" kunnen worden bekomen bij Brussel-Leefmilieu<sup>5</sup>.

U kan eveneens beroep doen op de diensten van de vzw RenovaS<sup>6</sup> waarvan één van de opdrachten is om de burgers die hun goed wensen te renoveren, bij te staan in de te vervullen administratieve stappen.

Wij hopen dat deze brief u een eerste antwoord zal geven op de talrijke vragen die bij u zullen opkomen ten aanzien van de renovatie van uw eigendom.

U van harte welkom hetend in onze Gemeente, tekenen wij,

Met de meeste hoogachting.

De Gemeentesecretaris,

David NEUPREZ

De Burgemeester,  
In opdracht,

Frédéric NIMAL  
wnd Schepen

<sup>2</sup> Om de zone te kennen waarin uw goed gelegen is, raadpleeg de site van het WoonInformatieCentrum op het volgende adres: [http://www.primes-renovation.be/reno\\_carte.php?Nlg=nl](http://www.primes-renovation.be/reno_carte.php?Nlg=nl)

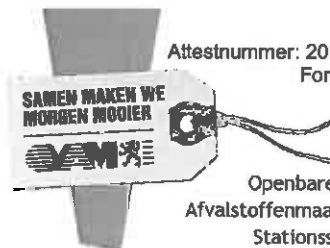
<sup>3</sup> C.C.N. — Vooruitgangsstraat, 80 — 1035 Brussel — Tel. : 02/204.14.02 van 9u tot 12u van maandag tot vrijdag.  
Internetadres: <http://www.prime-renovation.irisnet.be/index.php?Nlg=nl>  
Premieaanvraagformulier op te laden van de site of aan te vragen op het gratis n° 0800/40.400.

<sup>4</sup> St.-Gorikshallen — St.-Goriksplein, 1 — 1000 Brussel Tel. : 02/512.86.19 — [www.curbain.be](http://www.curbain.be) -  
e-mail : [info@curbain.be](mailto:info@curbain.be)  
Permanentie van dinsdag tot vrijdag van 10u tot 18u en op zaterdag van 14u tot 17u

<sup>5</sup> Brussel-Leefmilieu — Tel. : 02/775.75.75 — Fax. : 02/775.76.21 — [www.leefmilieubrussel.be](http://www.leefmilieubrussel.be)  
Permanentie van maandag tot vrijdag van 9u tot 12u30 en van 13u30 tot 17u

<sup>6</sup> Renovas — Colignonplein 41 — 1030 Brussel — Tel. : 02/215.85.16 — e-mail : [info@renovas.be](mailto:info@renovas.be)  
Permanentie van maandag tot vrijdag van 9u tot 13u en op donderdag van 14u tot 18u

# Bodemattest



Attestnummer: 20140479272/Volgnummer: 000  
Formuliernummer: 20140477890

Openbare Vlaamse  
Afvalstoffenmaatschappij  
Stationsstraat 110  
B-2800 Mechelen  
T: 015 284 284  
F: 015 203 275  
[www.ovam.be](http://www.ovam.be)

Ghys & Ghys  
Geassocieerde Notarissen  
Berchemstraat 47 /  
9690 Kluisbergen

UW BERICHT VAN: 20.10.2014  
UW KENMERK: 2014/05402-EVE  
BIJLAGEN: -  
MECHELEN: 20.10.2014

AFDELING: Bodembeheer  
DIENST: Databeheer  
CONTACTPERSOON: Infolijn 015/284 458  
ONS KENMERK: A: 20140479272 - R: 20140477890

## 1 Kadastrale gegevens

datum toestand op: 01.01.2014  
afdeling : 13002 BAARLE-HERTOG  
straat + nr. : Avenue Voltaire 119/121 (a1/1g/c3)  
sectie : A  
nummer : 0259/00L002

Verder 'deze grond' genoemd.

## 2 Inhoud van het bodemattest

De OVAM beschikt voor deze grond niet over relevante gegevens met betrekking tot de bodemkwaliteit.

Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten.

### Opmerkingen:

- 1 Risicogronden kunnen slechts overgedragen worden als er vooraf een oriënterend bodemonderzoek aan de OVAM is bezorgd met melding van de overdracht.
- 2 Bijkomende informatie over de overdrachtsregeling: [www.overdracht.ovam.be](http://www.overdracht.ovam.be).
- 3 Als er bodem wordt uitgegraven, afgevoerd of ontvangen, gelden de regels van grondverzet. Meer informatie: [www.ovam.be/grondverzet](http://www.ovam.be/grondverzet).
- 4 De OVAM staat niet in voor de juistheid van de aan haar verstrekte gegevens.

te Mechelen, 20.10.2014

Eddy Van Dyck  
afdelingshoofd

