

Vente/Veispak.07.dc  
VENTE D'IMMEUBLE

D.E : 50 euros

R.22.942

Annexe : Autorisation

L'AN DEUX MILLE SEPT.

Le vingt juin

Devant Nous, Maître Poelman Jean-François, Notaire de résidence à Schaerbeek, Maître Philippe Jacquet, Notaire résidant à Evere au prétoire et en présence de la le juge de paix du deuxième canton de Schaerbeek, Madame Myriam Gauthier assisté de son greffier en chef Monsieur Jan Van Den Nest.

**ONT COMPARU :**

1. Madame **DEWAELEHEYS Marie Paule Pierrette Gabrielle**, née à Ixelles, le dix-huit octobre mil neuf cent soixante-cinq, numéro national 65.10.18 002-20, communiqué avec son accord exprès, veuve de Monsieur **BUGHIN** Didier Auguste, non remariée et déclarant ne pas avoir fait de déclaration de cohabitation légale, domiciliée à 1030 Schaerbeek, Avenue Milcamps 110.

Monsieur **BUGHIN Joffrey Pierre Emile**, né à Bruxelles, le trente juin mil neuf cent nonante-cinq, numéro national 95.06.30 423-35, célibataire et n'ayant pas fait de déclaration de cohabitation légale, domicilié à 1030 Schaerbeek, Avenue Milcamps 110.

Mineur représenté par sa mère et représentante légale, Madame **DEWAELEHEYS Marie** prénommée, autorisée à procéder à la vente du bien ci-après décrit, conformément aux articles 378 et 410 du Code civil, par décision du Juge de paix du deuxième canton de Schaerbeek rendue le vingt-cinq avril deux mille sept, **dont une expédition sera ci-annexée mais qui ne sera pas transcrite.**

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

2. Monsieur **VEISPAK Andreas**, né à Tallinn (Estonie), le vingt-quatre mars mil neuf cent septante-sept, dont l'identité a été établie au vu de son numéro national 770324405-28, communiqué avec son accord exprès, et son épouse Madame **VEISPAK Anneli**, née à Haapsalu (Estonie) le vingt-six juin mil neuf cent quatre-vingt, dont l'identité a été établie au vu de son passeport numéro K4191127, communiqué avec son accord exprès, domiciliés lui à 1200 Woluwe-Saint-Lambert, Avenue Marie-José 53/b003 et elle à Haapsalu, Metsa, 47 (Estonie).

Mariés à Tallinn le vingt-neuf mai mil neuf cent nonante-neuf sans avoir fait précéder leur union d'un contrat de mariage, non modifié à ce jour, ainsi qu'ils le déclarent.

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

**ENTRE LESQUELS IL A ETE CONVENU CE QUI SUIVIT:**

Le vendeur déclare vendre sous les garanties ordinaires de fait et de droit, pour quitte et libre de charges

Feuillet  
Blad

hypothécaires quelconques, à l'acquéreur qui accepte le bien ci-après décrit.

**COMMUNE DE SCHAEARBEEK - cinquième division :**

Une maison d'habitation à deux étages avec cour, sur et avec terrain, située **Avenue Milcamps numéro 110**, cadastrée d'après titre et extrait cadastral datant de moins d'un an, section C numéro 68/A/11, d'une superficie d'après titre et cadastre de soixante-cinq centiares (65 ca).

Revenu cadastral non indexé: neuf cent cinquante-neuf euros (959 euros)

**ORIGINE DE PROPRIETE**

Ta  
+2003

Monsieur BUGHIN Didier Auguste et son épouse Madame DEWAELEHEYS Marie Paule Pierrette Gabrielle à Evere étaient propriétaires du bien prédécrit pour l'avoir acquis de Monsieur ROTHCHILD LACUEVA Jacques Georges Bernardo, propriétaire trentenaire, aux termes d'un acte reçu par le notaire Guy Caeymaex à Bruxelles et le notaire Philippe Jacquet à Evere en date du dix-huit avril deux mille un transcrit au troisième bureau des hypothèques de Bruxelles sous la référence 50-T-15/05/2001-04849. Monsieur BUGHIN Didier est décédé ab intestat à Schaerbeek en date du quinze septembre deux mille trois. Sa succession a été recueillie par son épouse Madame DEWAELEHEYS Marie pour l'entière en usufruit et par ses deux enfants Monsieur BUGHIN Joffrey Pierre Emile et Madame BUGHIN Sabrina Emilie Ghislaine Fernande chacun à concurrence d'une moitié indivise en nue propriété sous bénéfice d'inventaire. La déclaration d'acceptation de ladite succession sous bénéfice d'inventaire a été faite au greffe du Tribunal de première instance de Bruxelles par Madame Dewaelheys Marie en date du douze mai deux mille quatre et préalablement autorisée par le Juge de Paix du deuxième canton de Schaerbeek en date du cinq mai deux mille quatre. Madame BUGHIN Sabrina a cédé tous ses droits dans la succession de Monsieur BUGHIN Didier au profit de Madame DEWAELEHEYS Marie aux termes d'un acte reçu par le notaire Philippe Jacquet à Evere en date du vingt-quatre septembre deux mille quatre transcrit au troisième bureau des hypothèques de Bruxelles sous la référence 50-T-22/10/2004-13581.

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

**PROPRIETE – JOUISSANCE – OCCUPATION**

OCCUPATION : Le bien vendu est libre d'occupation.

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

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

**CONDITIONS - CONDITIONS GENERALES.**

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

1) Il prendra l'immeuble à lui vendu dans son état actuel sans pouvoir prétendre à aucune indemnité, ni à une réduction du prix ci-après fixé, soit pour raison de mitoyenneté, soit pour mauvais état des bâtiments, soit pour vices de construction, apparents ou cachés, vétusté ou autres causes, soit pour vices du sol ou du sous-sol, soit pour erreur dans la contenance ci-dessus indiquée, toute différence entre cette contenance et celle réelle, excédât-elle un vingtième, devant faire le profit ou la perte de l'acquéreur, sans recours contre le vendeur. Le vendeur déclare ne pas avoir connaissance de vice caché et déclare que l'immeuble n'est à sa connaissance pas atteint et n'a pas été atteint par la mэрule ou autre champignon ou insecte attaquant le bois.

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

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

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

L'acquéreur paie à l'instant au vendeur sa quote-part dans le précompte immobilier de l'année en cours, soit la somme de trois cent quarante-deux euros quarante-neuf cents (342,49 euros). Dont quittance.

4) Ne font pas partie de la vente, les objets dont des tiers pourraient revendiquer la propriété, et notamment les compteurs et canalisations d'eau, de gaz et d'électricité, appartenant aux sociétés concessionnaires ou aux administrations publiques. Font partie intégrante de la présente vente la cuisine équipée dont les meubles de cuisine, le frigo, le surgélateur, le micro-onde, le lave vaisselle, les taques au gaz et le four.

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

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

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

#### **URBANISME**

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

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

Il lui a été répondu par ladite commune en date du vingt-six avril deux mille sept, que « 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 et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement »

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

Le vendeur déclare que ni les biens ni une partie des biens objets des présentes n'a fait l'objet d'un permis d'urbanisme ou d'un certificat d'urbanisme laissant prévoir que pareil permis pourrait être obtenu et qu'il n'est pris aucun engagement quant à la possibilité d'effectuer sur le bien aucun des actes et travaux visés à l'article 98 paragraphe 1<sup>er</sup> du COBAT.

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

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

D/ Le vendeur déclare avoir obtenu tous les permis pour les travaux et constructions qu'il a exécutés ou fait exécuter au bien vendu, avoir respecté lesdits permis et plans déposés et ne pas avoir connaissance d'infraction urbanistique ou de litige avec les administrations ou les voisins relativement au bien prédécrit.

#### **CODE DU LOGEMENT**

Le notaire instrumentant informe les parties du fait que le Code du Logement Bruxellois est entré en vigueur le premier juillet deux mille quatre. Ce code impose la mise en conformité de tous les logements donnés en location avec des normes de

sécurité, de salubrité et d'équipements des logements et des exigences particulières lors de la mise en location de logements meublés ou de logements dont la superficie est égale ou inférieure à vingt huit mètres carrés.

#### **ASSAINISSEMENT**

Les parties déclarent avoir été informées par le notaire instrumentant des prescriptions de l'ordonnance du treize mai deux mille quatre relative à « la gestion des sols pollués » et plus particulièrement de l'obligation pour le cédant d'un droit réel de faire réaliser, avant toute aliénation de droits réels sur un terrain identifié comme pollué ou pour lequel existent de fortes présomptions de pollution ou sur un terrain sur lequel s'est exercée ou s'exerce une activité à risque, « une reconnaissance de l'état du sol » et le cas échéant « une étude de risque » avec pour conséquence éventuelle la prise de mesures conservatoires, de contrôle, de garantie et de traitement ou de mesures d'assainissement.

Le vendeur déclare ne pas avoir été avisé de l'insertion du bien dans l'inventaire des sols pollués ou pour lesquels existent de fortes présomptions de pollution importante, établi par l'Institut Bruxellois de Gestion de l'Environnement et que personnellement il n'a jamais exercé d'activité à risque dans ledit bien, qu'à sa connaissance aucune activité à risque n'a été exercée dans le bien et que le bien ne comporte pas une citerne à mazout de plus de dix mille litres même désaffectée.

A défaut pour les personnes visées à l'article 11 de l'ordonnance d'avoir respecté leurs obligations, la nullité de toute cession de droits réels sur un terrain où s'exerce ou s'est exercée une activité à risque ou sur un terrain identifié comme pollué par la cartographie des sols de « l'Institut Bruxellois de Gestion de l'Environnement » peut être poursuivie devant les Cours et Tribunaux de l'Ordre judiciaire par ledit Institut et par les cessionnaires ou ayants droits.

Le Notaire a interrogé l'IBGE qui a répondu par courrier du vingt-six avril deux mille sept que le bien n'est pas repris au projet d'inventaire.

#### **DROIT DE PREEMPTION BRUXELLES-CAPITALE**

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

#### **DOSSIER D'INTERVENTION ULTERIEURE**

Interrogé par le notaire instrumentant sur l'existence d'un dossier d'intervention ultérieure afférent au bien décrit plus haut, le vendeur a répondu de manière affirmative et a confirmé que, depuis le premier mai deux mil un, des travaux pour lesquels un dossier d'intervention ultérieure devait être rédigé ont été effectués par un ou plusieurs entrepreneurs. Ledit dossier est transmis ce jour à l'acquéreur. Dont quittance

#### **FRAIS D'ACTE**

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

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

Le notaire soussigné confirme que le droit d'écriture de cinquante euros (50 euros) a été payé.

#### **PRIX**

Après avoir entendu lecture du premier alinéa de l'article 203 du code des droits d'enregistrement, les parties déclarent que la présente vente est consentie et acceptée moyennant le prix de TROIS CENT QUINZE MILLE EUROS (315.000 EUR) que le vendeur reconnaît avoir reçu de l'acquéreur :

- antérieurement aux présentes, une somme de trente et un mille cinq cents euros (31.500 EUR) versée au vendeur à titre d'acompte; dont quittance faisant double emploi avec toute autre délivrée antérieurement;

- ce jour, le solde, soit un montant de deux cent quatre-vingt-trois mille cinq cents euros (283.500 EUR). DONT QUITTANCE, faisant double emploi avec toutes autres qui auraient été délivrées pour le même objet.

#### **PROVENANCE DES FONDS**

L'acquéreur a payé son prix au moyen d'un chèque numéro 632871 tiré sur le compte 340-9159048-55.

#### **MEDIATION DE DETTES**

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

#### **ELECTION DE DOMICILE.**

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

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

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

#### **DISPOSITIONS FISCALES**

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

2. Les parties reconnaissent que lecture des articles 62 § 2 et 73 du Code de la Taxe sur la Valeur Ajoutée, leur a été donnée. Le vendeur déclare avoir répondu par la négative et déclare qu'il n'a pas cédé depuis moins de cinq années un bâtiment sous le régime de la Taxe sur la Valeur Ajoutée.

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

1. qu'il n'est pas propriétaire et n'était pas propriétaire à la date de la convention d'acquisition, pour la totalité en pleine propriété, d'un immeuble destiné en tout ou en partie à

l'habitation, sis en Belgique ou à l'étranger (la possession d'un terrain à bâtir ne fait pas obstacle à l'abattement),

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

3. qu'il s'engage à maintenir sa résidence principale dans la Région de Bruxelles-Capitale pendant une durée ininterrompue d'au moins cinq ans à compter de la date d'établissement de sa résidence principale dans l'immeuble prédécrit.

Pour l'application dudit article du Code des droits d'Enregistrement, l'acquéreur sollicite l'abattement sur les premiers soixante mille euros (60.000 €).

### CERTIFICAT D'IDENTITE

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

### DONT ACTE.

Fait et passé à Schaerbeek, en la justice de paix du deuxième canton.

Après lecture intégrale et commentée, les comparants ont signé avec le juge et son greffier et les Notaires, la minute restant au notaire Poelman.

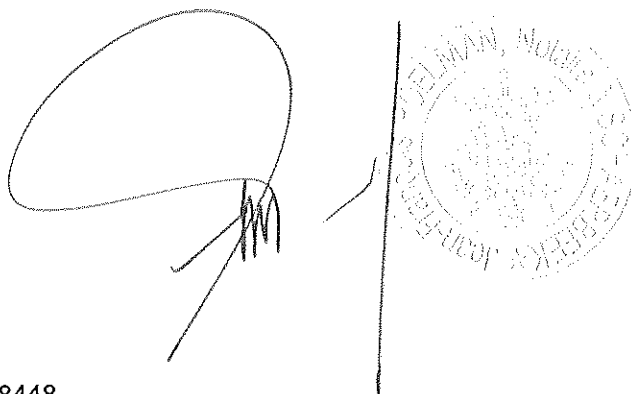
Suivent les signatures

Enregistré à Schaerbeek 1e Bureau

le 5 juillet 2007 Volume 53 folio 87 case 08

Reçu : 31875 € Le Receveur, suit la signature

POUR EXPEDITION CONFORME



Transcrit à HYP-BRUXELLES 3

Timbre	0,00 €
Salaire	62,94 €
Total	62,94 €
REF. : 368	

50-T- 26/06/2007 - 08448  
soixante-deux euros et  
nonante-quatre cents

Le Conservateur, A. SPODEN

