

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

Vente/Grigoryan.11-sbv
VENTE D'APPARTEMENT

DE :50€ - R.29.000

L'AN DEUX MILLE ONZE.

Le dix-sept février

Devant Jean-François POELMAN, Notaire à Schaerbeek et Laurent WETS, notaire associé à Uccle.

ONT COMPARU :

1. Madame **DE LAET Anita Francine Maurice**, née à Etterbeek, le 3 décembre 1946, numéro national 46.12.03 002-85, communiqué avec son accord exprès, divorcée et déclarant ne pas avoir fait de déclaration de cohabitation légale, domiciliée à 1150 Woluwe-Saint-Pierre, Avenue de Tervueren, 210.

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

2. Monsieur **GRIGORYAN Sargis**, né à Sovkhoz Masis (URSS), le 29 avril 1969, numéro national 69.04.29 623-81, communiqué avec son accord exprès, et son épouse, Madame **HARUTYUNYAN Hermine**, née à Darakert (URSS), le 14 mai 1979, numéro national 79.05.14 642.50, communiqué avec son accord exprès, domiciliés à 1030 Schaerbeek, Boulevard Léopold III, 13 boîte 37, et prochainement dans le bien 56 av des Jardins.

Mariés à Erevan (Arménie), le 13 mars 1996, sans convention matrimoniale, ainsi déclaré.

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

ENTRE LESQUELS IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT:

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

Commune de Schaerbeek - quatrième division

Dans un immeuble à appartements multiples dénommé "Résidence les Camélias" sur et avec terrain sis **avenue des Jardins 52/58** cadastré selon titre et cadastre récent, section B numéro 93 G, d'une superficie de 80a 94 ca:

1/ L'appartement situé au sixième étage, type "F" vers rue comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : hall avec armoire, living vers rue avec cheminée à feu ouvert et accès au balcon, balcon, cuisine vers l'arrière et accès vers terrasse, terrasse arrière, dégagement de nuit, avec armoire, réduit avec water-closet, salle de bains, deux chambres vers l'arrière.

b) en copropriété et indivision forcée : quatre-vingt deux/dixmillièmes (82/10.000^es) des parties communes dont le terrain.

2/ La cave numéro 51 sis au sous-sol, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : le local à usage de cave;

b) en copropriété et indivision forcée : deux/dixmillièmes (2/10.000ès) des parties communes dont le terrain.

Tel que ce bien est décrit à l'acte de base reçu par le notaire Robert de Coster, à Schaerbeek, le 7 juillet 1967, transcrit au troisième bureau des hypothèques de Bruxelles, le 20 juillet suivant, volume 6367, numéro 1.

Revenu cadastral non indexé : 1.443,00€

ORIGINE DE PROPRIETE

Madame DE LAET Anita, prénommée, est propriétaire du bien pour l'avoir acquis de Monsieur VANDENHEEDE Jean Jacques Germain Albert, à Overijse, et de Madame VANDENHEEDE Dominique Marie Jeanne et de son époux Monsieur HOLVOET Patrick, à Pernes Les Fontaines (France), aux termes d'un acte de vente reçu par le notaire Philippe WETS, à Uccle, le 20 avril 2005, transcrit au troisième bureau des hypothèques de Bruxelles, sous la formalité 50-T-26/04/2005-05469.

Monsieur VANDENHEEDE Jacques Josué Auguste et son épouse Madame VANHERLE Maria Josefina Ghislena, à Schaerbeek, propriétaires trentenaires, sont décédés ab intestat à Schaerbeek, respectivement le 22 février 2003 et le 18 mars 2002, laissant pour seuls et uniques héritiers légaux et à réserve leurs deux enfants, savoir Monsieur VANDENHEEDE Jean et Madame VANDENHEEDE Dominique, mariée sous le régime de la communauté universelle des biens, tous prénommés.

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

PROPRIETE – JOUSSANCE – OCCUPATION

OCCUPATION : Le bien vendu est libre d'occupation.

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

JOUSSANCE : L'acquéreur en aura la jouissance par prise de possession réelle du bien vendu à dater de ce jour.

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 l'état dans lequel il se trouvait en date du 15 novembre dernier sans pouvoir prétendre à aucune indemnité, ni à une réduction du prix ci-après fixé, soit pour raison de mitoyenneté -le vendeur déclare qu'aucune mitoyenneté ne reste due-, soit pour mauvais état des bâtiments, soit pour vices, apparents ou cachés, vices de construction, vétusté ou autres causes, 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 qu'à sa connaissance, le bien n'est pas affecté de vices cachés, en ce compris la présence de mérule.

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'il n'a personnellement conféré aucune servitude sur le bien vendu et qu'à sa connaissance il n'en existe pas d'autres que celles qui sont reprises à l'acte de base précité.

3) Il 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, calculée forfaitairement sur base du précompte de l'année précédente soit la somme de 893,47€. Dont quittance.

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

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

6) Il sera subrogé dans tous les droits et obligations du vendeur relativement à tout contrat d'assurance collective contre les risques d'incendie pouvant exister relativement à l'immeuble dans lequel sont situés les biens vendus, et en payer les primes dès leurs plus prochaines échéances, dans la proportion prévue au règlement général de copropriété.

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 en charge par l'acquéreur de tous les frais en résultant.

CONDITIONS SPECIALES - ACTE DE BASE - REGLEMENT DE COPROPRIETE.

L'acquéreur devra en outre observer et respecter toutes les servitudes, clauses et conditions reprises à l'acte de base avec règlement de copropriété précité, ainsi qu'à ses éventuels actes modificatifs.

L'acquéreur reconnaît au surplus, en avoir reçu la copie.
DONT DECHARGE.

L'acquéreur sera par le seul fait des présentes, subrogé dans tous les droits et obligations du vendeur résultant dudit acte de base et règlement de copropriété, et de ses modifications éventuelles, ainsi que des décisions prises par les assemblées générales des copropriétaires. Il en fera son affaire personnelle et s'oblige à les exécuter dans tous leurs termes, de manière qu'aucun recours ne puisse être exercé contre le vendeur par qui que ce soit.

Tous actes translatifs ou déclaratifs de propriété ou de jouissance y compris les baux, relatifs au bien vendu devront contenir la mention expresse qu'il a été donné connaissance aux intéressés dudit acte de base avec règlement de copropriété, et de ses modifications éventuelles, ainsi que des décisions prises par les assemblées générales des copropriétaires, lesquels intéressés s'engageront à les respecter dans tous leurs termes.

COPROPRIETE.

Interrogé par le notaire instrumentant sur l'état des finances de la copropriété en application de l'article 577-11 § 1 et 2 du Code civil, le syndic a répondu par lettre du 9 décembre dernier, dont les parties reconnaissent avoir eu copie, elles dispensent le Notaire de la reproduire aux présentes.

L'acquéreur déclare être, en vertu du même article 577-11§1, suffisamment informé quant aux comptes et documents de la copropriété, pour avoir reçu lesdites informations avant la signature du compromis.

L'acquéreur déclare avoir été éclairé par le notaire sur le fait que conformément à cet article il est tenu à l'égard de la copropriété au paiement des dépenses, frais et dettes énoncés à l'article 577-11 en son paragraphe 1 1°,2° et 3°.

1°Toutes les dépenses –et appels de fonds- de conservation, d'entretien, de réparation, et de réfection, tous les frais liés à l'acquisition de parties communes et dettes certaines dues par l'association des copropriétaires à la suite de litiges dont le paiement était exigible au 15 novembre 2010 seront supportées par le vendeur. Un paiement est réputé exigible à compter du jour ouvrable qui suit la date d'envoi de la demande de paiement par le syndic.

Les dépenses ultérieures seront supportées par l'acquéreur.

Le vendeur supportera toutes les charges ordinaires jusqu'à ce jour et l'acquéreur supportera les charges ordinaires ultérieures.

Le décompte sera établi par les soins du syndic.

2° La quote-part du vendeur dans le fonds de réserve est comprise dans le prix de la présente vente.

3° Les créances nées après le 15 novembre dernier, suite à une procédure entamée avant cette date, appartiennent à

l'association des copropriétaires, sans que l'acquéreur soit tenu au paiement d'une indemnité au vendeur.

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 9 avril 2004, 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, laquelle a précisé en date du 17 décembre dernier, que le bien est actuellement situé en zone d'habitation à prédominance résidentielle au plan régional d'affectation du sol.

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^{er} du COBAT.

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

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

D/ Le vendeur garantit à l'acquéreur la conformité des actes et travaux qu'il a personnellement effectués sur le bien avec les prescriptions urbanistiques, il déclare qu'à sa connaissance le bien n'est pas affecté par le fait d'un tiers d'aucun acte ou travail irrégulier.

E/ L'acquéreur est averti de ce que le Code du Logement Bruxellois 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 impose des exigences particulières lors de la mise en location de logements meublés ou de logements dont la superficie est égale ou inférieure à 28 m².

ASSAINISSEMENT

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 10 décembre dernier 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. »

En application de l'article 61 de l'Ordonnance, le vendeur 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.

L'acquéreur déclare avoir reçu une copie de ladite attestation et de la lettre datée du 23 décembre dernier aux termes de laquelle l'IBGE a accordé la dispense de procéder à une reconnaissance de l'état du sol.

Le vendeur déclare qu'il ne détient pas d'information supplémentaire susceptible de modifier le contenu de l'attestation ou de remettre en cause la dispense 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.

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, ce qui est confirmé dans le courrier précité du service de l'urbanisme du 17 décembre dernier.

DOSSIER D'INTERVENTION ULTERIEURE (DIU)

Interrogé par le notaire instrumentant sur l'existence d'un DIU afférent au bien vendu, le vendeur a répondu de manière positive et a précisé avoir effectué ou fait effectuer depuis le 1er mai 2001, des travaux au bien vendu pour lesquels un tel dossier doit être rédigé. Il remet à l'instant à l'acquéreur qui en donne quittance ce dossier concernant des travaux de rénovation.

INSTALLATIONS ELECTRIQUES

Le vendeur remet à l'instant à l'acquéreur qui le reconnaît le procès-verbal de visite de contrôle de l'installation électrique établi conformément au *Règlement général sur les Installations électriques du 10 mars 1981*, par la société Vinçotte Vertigo, en date du 13 décembre 2010. Ledit procès-verbal constate que l'installation électrique ne répond pas aux prescriptions dudit règlement, dont quittance.

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. Il devra faire constater la mise en conformité de l'installation électrique dans les 18 mois de ce jour et communiquer par écrit son identité et la date du présent acte à l'organisme agréé qui a effectué la visite de contrôle précitée. 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 avertissant l'organisme 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.

FRAIS D'ACTE

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

PRIX

Après avoir entendu lecture du premier alinéa de l'article 203 du code des droits d'enregistrement, les parties déclarent que la présente vente est consentie et acceptée moyennant le prix de CENT QUATRE-VINGT MILLE EUROS (180.000,00€) que le vendeur reconnaît avoir reçu de l'acquéreur comme suit :

-antérieurement aux présentes la somme de dix mille euros (10.000,00€) versée au vendeur à titre d'acompte; dont quittance faisant double emploi avec toute autre délivrée antérieurement;

-à l'instant, le solde, soit un montant de cent septante mille euros (170.000,00€). DONT QUITTANCE, sous réserve d'encaissement, 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 virement tiré sur le compte de Record Bank.

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 5 juillet 1998.

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

-Le notaire soussigné confirme que le droit d'écriture de 50€ a été payé.

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

-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

-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 prédictif.

Pour l'application dudit article du Code des droits d'Enregistrement, l'acquéreur sollicite donc l'abattement sur les premiers 60.000 €.

LOI DE VENTOSE

Les parties reconnaissent que le notaire a attiré leur attention sur leur droit de désigner chacun librement un autre notaire ou de se faire assister par un conseil, en particulier quand l'existence d'intérêts contradictoires ou d'engagements disproportionnés est constatée.

CERTIFICAT D'ETAT-CIVIL.

Conformément à la loi hypothécaire et à la loi organique sur le notariat, le(s) Notaire(s) soussigné(s) certifie(nt), au vu des cartes d'identité des personnes physiques, l'exactitude de leurs noms, prénoms, lieux et dates de naissance et domicile, tels qu'ils sont énoncés ci-dessus.

DONT ACTE.

Fait et passé à Schaerbeek, en l'Etude.

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

Suivent les signatures

Enregistré à Schaerbeek 1e Bureau le 1^{er} mars 2011 Volume 84 folio 23 case 08
Reçu : 15.000,- € Le Receveur (signé) J. MODAVE.

POUR EXPÉDITION CONFORME



Salairé par case	€ 2,05	Transcrit au bureau des hypothèques de :
	€ 75,12	Bruxelles 3
Total	€ 77,17	Le vingt-deux février deux mille onze
		Réf. : 50-T-22/02/2011-02486
		A verser sur le compte du bureau
		IBAN 679-2003030-77 - BIC
		Le montant de
		septante-sept euros dix-sept cents
		Conservateur