

**GEOFFROY STAS DE RICHELLE & DOMINIQUE ROULEZ**  
**NOTAIRES ASSOCIES**  
 Société Civile sous forme de SPRL  
 Numéro d'entreprise 472.987.143  
 Chaussée de Bruxelles 95 à Waterloo

**L'AN DEUX MIL NEUF**

Le quinze juillet.

Devant Nous, Maître Dominique **ROULEZ**, Notaire associé de résidence à Waterloo, à l'intervention de Eric **TALLON**, Notaire associé de résidence à Geetbets.

**600 mch**

**ONT COMPARU :**

**VENTE**

Monsieur **RENIERS** Emile Leopold Louis, né à Saint-Trond, le sept février mil neuf cent cinquante-huit, numéro national 580207-493-44 et son épouse Madame **LADANG** Nicole Julia Maria, née à Budingen, le dix-huit septembre mil neuf cent cinquante-sept, numéro national 570918-488-38, domiciliés à Zoutleeuw, Steenweg numéro 38.

Mariés à Léau, le seize juin mil neuf cent septante-huit sous le régime légal aux termes de leur contrat de mariage reçu par le notaire Franz Indekeu, à Zoutleeuw, en date du quatorze juin mil neuf cent septante-huit.

Régime non modifié à ce jour, ainsi déclaré.

Ci-après dénommés "**LE VENDEUR**".

Lesquels comparants ont, par les présentes, déclaré vendre sous les garanties ordinaires de droit et pour quitte et libre de toutes charges et dettes privilégiées et hypothécaires généralement quelconques, à :

Monsieur **CORNILLE** Marc Emile Joseph, né à Anderlecht, le premier juillet mil neuf cent cinquante-quatre, numéro national 540701-309-68, divorcé, domicilié à Schaerbeek, rue Colonel Bourg numéro 70.

Ci-après dénommé "**L'ACQUEREUR**".

Ici présent et qui accepte en achat le bien suivant :

**DESIGNATION DU BIEN.**

Premier rôle

**Commune de SCHAERBEEK****Onzième division**

Dans un immeuble à appartements érigé sur une parcelle de terrain sis rue Colonel Bourg numéros 98-100, cadastré selon titre de propriété et matrice cadastrale récente section C numéro 127/M/7 pour une contenance de onze ares soixante centiares, tenant outre à ladite rue, au Domaine de la RTBF et à Wildmann-Roux :

**L'appartement du rez-de-chaussée numéro DO, comprenant :**

En propriété privative et exclusive :

Hall d'entrée avec vestiaire, remise, living avec cuisine, hall de nuit, water-closet, une chambre et une salle de bains avec baignoire, ainsi que la jouissance privative du jardin arrière comme mentionné dans l'acte de base dont question ci-après.

En copropriété et indivision forcée :

Deux cent cinquante-cinq/dixmillièmes des parties communes de l'immeuble dont le terrain.

**La place de parking dans le sous-sol numéro P29, comprenant :**

En propriété privative et exclusive :

L'emplacement de parking pour une auto.

En copropriété et indivision forcée :

Dix/dixmillièmes des parties communes de l'immeuble dont le terrain.

**La cave dans le sous-sol numéro C12, comprenant :**

En propriété privative et exclusive :

La cave proprement dit avec sa porte.

En copropriété et indivision forcée :

Trois/dixmillièmes des parties communes de l'immeuble dont le terrain.

Revenu cadastral selon matrice : mille quatre cent nonante-sept euros (1.497,00 euros).

Tel que ce bien est décrit à l'acte de base dont question ci-après.

### **ORIGINE DE PROPRIETE.**

Monsieur et Madame Reniers-Ladang sont propriétaires du bien ci-avant décrit pour l'avoir acquis de la Société Privée à Responsabilité Limitée «Groep S.T.S.», à Bruxelles, aux termes d'un acte de vente reçu par le notaire Jozef Coppens, à Vosselaar, en date du trente septembre deux mil quatre, transcrit au troisième bureau des hypothèques de Bruxelles, le treize octobre suivant sous la référence 50-T-13/10/2004-13105.

L'acquéreur devra se contenter de l'origine de propriété qui précède à l'appui de laquelle il ne pourra réclamer d'autre titre de propriété qu'une expédition des présentes.

### **PROPRIETE - JOUSSANCE - OCCUPATION.**

Le vendeur déclare que le bien vendu est libre d'occupation. L'acquéreur en aura la pleine propriété et la jouissance par la libre disposition à compter de ce jour.

### **CONDITIONS GENERALES.**

1/ Le bien est vendu dans l'état où il se trouvait à la date de la convention, sans garantie d'absence de vices apparents ou cachés et sans garantie quant à la superficie indiquée, le plus ou le moins qui pourrait être découvert, même s'il dépassait le vingtième, fera profit ou perte pour l'acquéreur.

Le vendeur déclare, qu'à sa connaissance, le bien vendu n'est grevé d'aucun vice caché.

2/ L'acquéreur respectera toutes les servitudes sans exception, relatives au bien vendu, pouvant l'avantagez ou le grever, le tout à ses risques, périls et frais et sans recours contre le vendeur, lequel 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 relatées dans l'acte de base dont question ci-après.

3/ L'acquéreur acquittera les droits, frais et honoraires résultant des présentes.

4/ L'acquéreur continuera pour toute leur durée les contrats d'assurance en cours qui pourraient exister contre les risques d'incendie souscrits pour le compte de la copropriété.

5/ L'acquéreur sera tenu de payer et supporter toutes les impositions et taxes généralement quelconques relatives au bien

vendu à compter de ce jour.

Le vendeur reconnaît avoir reçu ce jour de l'acquéreur la somme de quatre cent nonante-cinq euros quatre-vingt-cinq cents (495,85 euros) représentant sa quote-part forfaitaire de précompte immobilier pour l'année en cours. Dont quittance.

6/ Le vendeur déclare que le bien vendu n'est soumis à aucune taxe locale particulière relative à des améliorations de voirie ou d'équipement de celle-ci.

7/ Tous les compteurs, installations, canalisations d'eau, de gaz et d'électricité se trouvant dans le bien vendu n'appartenant pas au vendeur ne font pas partie de la vente.

### **DECLARATIONS.**

S'il existe des dettes ou charges privilégiées ou hypothécaires généralement quelconques, ou toutes transcriptions grevant le bien, celles-ci seront remboursées au moyen du prix de la vente, à due concurrence par les soins du Notaire instrumentant.

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'aucune requête en règlement collectif de dettes n'a été introduite à ce jour, et qu'il n'a pas l'intention de le faire actuellement.

### **CONDITIONS SPECIALES - ACTE DE BASE.**

L'acquéreur déclare avoir parfaite connaissance de l'acte de base relatif à l'immeuble dont fait partie le bien vendu, dressé par le notaire Jozef Copppens, à Vosselaar, le treize février deux mil un, lequel acte a été transcrit au troisième bureau des hypothèques de Bruxelles, le vingt-trois février suivant sous la référence 50-T-23/02/2001-01343.

L'acquéreur est subrogé dans tous les droits et obligations stipulés dans ledit acte de base dont il déclare avoir reçu copie antérieurement aux présentes.

En conséquence, ledit acte de base est censé ici reproduit dans toute sa teneur et l'acquéreur s'oblige à s'y soumettre tant pour lui-même que pour ses héritiers et successeurs à tout titre.

Tous actes translatifs ou déclaratifs de propriété ou de jouissance ayant pour objet le bien ci-dessus décrit, y compris les baux et concessions de jouissance devront contenir la mention expresse que les nouveaux intéressés ont une parfaite connaissance de l'acte de base et qu'ils sont subrogés dans tous les droits et obligations qui résultent de cet acte ainsi que des modifications régulièrement décidées par les assemblées générales des copropriétaires, lesquelles décisions seront conservées dans les livres et procès-verbaux de ces assemblées.

### **COPROPRIETE.**

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

Les parties reconnaissent avoir été averties par le Notaire instrumentant que :

Le syndic a répondu à cette lettre le vingt-deux juin deux mil neuf.

Les parties reconnaissent en avoir reçu une copie et dispensent le Notaire instrumentant de la reproduire aux présentes.

1/ Le vendeur supportera :

a) Toutes les dépenses, frais liés à l'acquisition des parties communes et dettes certaines dues par l'association des copropriétaires à la suite de litiges à la double condition :

- Qu'ils soient décidés par l'assemblée générale ou nés avant le quinze juillet deux mil neuf.

- Que le paiement soit devenu exigible avant cette date. Un paiement est réputé exigible à compter du jour ouvrable qui suit la date d'envoi de la demande de paiement par le syndic.

b) Toutes les charges ordinaires jusqu'au quinze juillet deux mil neuf.

c) Les appels de fonds destinés au fonds de réserve si la double condition reprise au point a) ci-dessus est remplie.

2/ L'acquéreur supportera les charges ordinaires à compter

### **Troisième rôle**

du jour où il a la jouissance du bien. Le décompte sera établi par les soins du syndic.

3/ La quote-part du vendeur dans le fonds de réserve demeure la propriété de l'association des copropriétaires.

4/ Les créances nées après le quinze juillet deux mil neuf, suite à une procédure entamée avant cette date, appartiennent à l'association des copropriétaires, sans que l'acquéreur ne soit tenu au paiement d'une indemnité au vendeur.

### URBANISME.

1/ Le vendeur déclare qu'il n'a pas connaissance que le bien soit repris dans un plan d'expropriation, ni qu'il soit classé comme monument ou comme faisant partie d'une vue de ville ou de site classé.

2/ En application des articles 99 et 275 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (COBAT), les renseignements urbanistiques concernant le bien objet des présentes ont été demandés à la Commune de Schaerbeek par le Notaire instrumentant.

Par sa lettre du dix-neuf juin deux mil neuf, ladite Commune a transmis les renseignements suivants :

«...

«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.

«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 :

«à 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 périmètre de préemption :

«- à 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 (art. 333 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire).*

*«- Le bien NE se situe PAS en zone d'Espace de développement renforcé du logement et de la rénovation.*

*«- Le bien fait l'objet d'un permis d'urbanisme, dont copie en annexe, délivré en date du 17/10/2000. Tant que ce permis n'a pas fait l'objet d'une visite de fin de travaux, nous ne pouvons pas attester de la conformité des travaux. Pour plus d'informations, veuillez prendre contact avec la cellule Contrôle au 02.244.71.14 ou au 02.244.71.50.*

*«- Le bien est situé en bordure d'un site classé (Enclos des Fusillés au Tir National et chemin qui le relie à la rue Colonel Bourg – 12/01/1983).*

*«...».*

3/ Le vendeur 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 paragraphe 1 du COBAT.

4/ Le Notaire instrumentant a indiqué aux parties qu'aucun des actes et travaux visés à l'article 98 paragraphe 1 du COBAT ne peuvent être effectués sur le bien objet de l'acte, tant que le permis d'urbanisme n'a pas été obtenu.

5/ L'acquéreur reconnaît avoir reçu le texte dudit article 98 du COBAT ainsi qu'une copie de ladite lettre de la Commune de Schaerbeek.

### **CONSERVATION DU PATRIMOINE IMMOBILIER.**

Conformément aux articles 206 et suivants du COBAT, le vendeur déclare que l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale ne lui a pas communiqué l'Arrêté portant inscription du bien sur la liste de sauvegarde du bien relevant du patrimoine immobilier, ni la décision d'entamer la procédure d'inscription, ni l'Arrêté de classement du bien, ni la décision d'entamer la procédure de classement.

### **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 mil 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 de logements, telles que publiées au Moniteur belge du dix-neuf septembre deux mil trois sous la

référence 2003031-454 ([www.moniteur.be](http://www.moniteur.be)).

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.

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

A cet égard et au sens dudit Code, le vendeur déclare que le bien vendu :

\* Ne fait pas l'objet d'une location meublée, en vertu d'un bail ou de deux baux distincts.

\* N'est pas un "petit logement".

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

Le vendeur déclare que le terrain sur lequel le bien vendu a été érigé n'est pas repris dans l'inventaire des sols pollués établi par l'Institut bruxellois pour la gestion de l'environnement (I.B.G.E.) et qu'il n'a pas connaissance de l'existence d'activités à risque sur ce terrain, ni de pollutions suite à un accident ou une découverte fortuite.

L'acquéreur reconnaît avoir reçu une copie de la lettre du trois juin deux mil neuf émanant de l'I.B.G.E. à ce propos.

#### **DROIT DE PREEMPTION.**

Le vendeur déclare et garantit qu'à ce jour il ne lui a pas été notifié un arrêté du Gouvernement Bruxellois indiquant que le bien ci-dessus décrit se trouverait dans un périmètre soumis au droit de préemption visé aux articles 258 et suivants du COBAT, de telle sorte que ledit droit de préemption ne trouve pas à s'appliquer à la présente convention.

#### **ZONES INONDABLES**

Le vendeur déclare, qu'à sa connaissance, le bien vendu ne se trouve pas dans une zone inondable à risque, telle que définie par l'article 68-7 de la loi du vingt-cinq juin mil neuf cent nonante-deux sur le contrat d'assurance terrestre.

#### **INSTALLATIONS ELECTRIQUES**

Le vendeur déclare que le bien vendu est une unité d'habitation au sens de l'article 276 bis du Règlement général sur les Installations électriques du dix mars mil neuf cent quatre-vingt-un, dont l'installation électrique a été mise en service avant le premier octobre mil neuf cent quatre-vingt-un. Le vendeur déclare que par procès-verbal du vingt-six avril deux mil neuf dressé par la Société «Technisch Bureau Verbrugghen», il a été constaté que l'installation satisfaisait aux prescriptions dudit Règlement.

L'acquéreur reconnaît avoir reçu du vendeur un exemplaire du procès-verbal de contrôle précité.

L'attention de l'acquéreur est attirée sur le fait que, conformément à l'article 271 dudit Règlement, l'installation doit faire l'objet d'un nouveau contrôle par un organisme agréé, dans les vingt-cinq (25) ans à dater du contrôle précité.

#### PRIX - QUITTANCE.

Les parties reconnaissent que le Notaire instrumentant leur a donné lecture de l'alinéa premier de l'article 203 du Code des Droits d'Enregistrement relatif à la répression des dissimulations dans le prix et les charges indiqués dans un acte présenté à la formalité de l'enregistrement.

La présente vente est en outre consentie et acceptée moyennant le prix de **CENT SEPTANTE MILLE EUROS** (170.000,00 euros).

Dont une somme de dix mille euros (10.000,00 euros) a été payée antérieurement à ce jour.

Dont quittance.

Et le solde, ce jour, soit cent soixante mille euros (160.000,00 euros) en chèque.

Dont quittance sous réserve d'encaissement en cas de paiement par chèque.

#### DISPENSE D'INSCRIPTION D'OFFICE.

Le vendeur, sous réserve du droit de prendre, en vertu du présent acte et sans autre justification, inscription hypothécaire qui n'aura rang qu'à sa date, dispense formellement le conservateur des hypothèques compétent de prendre, lors de la transcription du présent acte, inscription d'office pour sûreté des créances résultant de cet acte.

Il a été, au préalable, averti de la déchéance du privilège et

Cinquième rôle

de l'action résolutoire que comporte cette dispense.

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

I/ Après avoir été interrogé par le Notaire instrumentant sur l'existence éventuelle d'un dossier d'intervention ultérieure établi conformément à l'Arrêté Royal du vingt-cinq janvier deux mil un concernant les chantiers temporaires ou mobiles, le vendeur a déclaré que dans le bien ci-dessus décrit il n'a été effectué aucun acte qui rentre dans le champ d'application dudit Arrêté Royal.

L'attention de l'acquéreur a été attirée sur le fait qu'il devra établir un dossier d'intervention ultérieure en cas d'exécution de travaux visés par ledit Arrêté Royal pour le remettre en cas de transmission du bien pour quelque cause que ce soit.

II/ Interrogé par le Notaire instrumentant à ce propos, le vendeur déclare qu'à sa connaissance il n'existe pas de dossier d'intervention ultérieure pour les parties communes.

### **DECLARATIONS FISCALES.**

Les parties reconnaissent que le Notaire instrumentant leur a donné connaissance des dispositions de l'article 212 du Code en matière de restitution des droits d'enregistrement.

Le vendeur interpellé par nous, Notaire, après lecture des articles 62 paragraphe 2 et 73, du code de la Taxe sur la Valeur Ajoutée, nous a déclaré :

- Qu'il n'a pas la qualité d'assujetti pour l'application dudit code, à l'exception de Monsieur Emile Reniers qui déclare être assujetti à la Taxe sur la Valeur Ajoutée sous le numéro 729.461.675.

- Qu'il n'a pas cédé endéans les cinq années précédant la date des présentes, un bâtiment avec application de la Taxe sur la Valeur Ajoutée, conformément aux dispositions de l'article 8 du Code de la Taxe sur la Valeur Ajoutée.

Le Notaire instrumentant confirme la réception du paiement du droit d'écriture de cinquante euros (50,00 EUR) pour le présent acte.

Le Notaire instrumentant atteste que le paiement qu'il a personnellement constaté a été effectué par chèques numéro 52 3483, 62 3484 et 23 5506 tirés sur les comptes 310-9051000-16 et 750-0015521-62.

## INFORMATION.

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

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

Le Notaire instrumentant certifie les nom, prénoms, lieu et date de naissance des parties personnes physiques au vu des pièces officielles requises par la loi et plus précisément par le Registre National avec indication du numéro national, moyennant l'accord exprès des parties.

Conformément à l'article 11 de la loi de Ventôse, le Notaire instrumentant certifie les nom, prénoms et domicile des parties personnes physiques au vu de leurs cartes d'identité.

## ELECTION DE DOMICILE.

Pour l'exécution des présentes, il est fait élection de domicile par les parties en leur domicile indiqué ci-dessus.

## APPLICATION DE L'ARTICLE 46bis DU CODE DES DROITS D'ENREGISTREMENT.

Dans le présent article, on entend par "l'acquéreur" toutes les personnes désignées dans l'acte comme tel.

L'acquéreur (étant une personne physique) sollicite l'application de l'article 46bis du Code des Droits d'Enregistrement prévoyant une réduction de soixante mille euros de l'assiette imposable en cas d'acquisition de la totalité en pleine propriété d'un bien immeuble affecté ou destiné à l'habitation par une ou plusieurs personnes physiques afin d'y fixer leur résidence principale.

L'acquéreur déclare remplir toutes les conditions requises par l'alinéa 6-1° dudit article, à savoir : aucun des acquéreurs n'est, à la date du contrat de vente, propriétaire pour la totalité d'un autre bien immobilier qui est entièrement ou partiellement destiné à l'habitation; de plus, si l'acquisition est effectuée par plusieurs personnes, celles-ci déclarent qu'à la date mentionnée, elles ne sont pas ensemble propriétaires d'un autre immeuble destiné entièrement ou partiellement à l'habitation.

L'acquéreur s'engage à établir sa résidence principale dans le bien acquis endéans les deux ans à dater de l'enregistrement de

la convention de vente avec paiement du droit proportionnel, lorsque ce document est présenté à l'enregistrement dans le délai prévu à cet effet.

L'acquéreur 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 l'immeuble pour lequel la réduction a été obtenue.

**DONT ACTE,**

Fait et passé à Waterloo, en l'Etude.

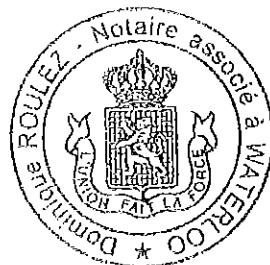
Les parties nous déclarent qu'elles ont pris connaissance du projet du présent acte moins de cinq jours ouvrables avant la signature des présentes, et que ce délai leur a été suffisant pour l'examiner utilement.

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

**SUIVENT LES SIGNATURES**

ENREGISTRE à Braine-l'Alleud, le rôle, à renvoi  
le deux mil neuf volume folio case  
RECU le 29/07/2009 €  
SIGNÉ : Le Receveur F.MAYNE

POUR EXPEDITION CONFORME délivrée avant enregistrement conformément à l'article 173-1° du Code des Droits d'Enregistrement.



Salaire par case	€ 2,05
Salaire simple de transcription	€ 112,68
Total	€ 114,73

Transcrit au bureau des hypothèques de  
Bruxelles 3

Le vingt-neuf juillet deux mille neuf  
Réf. : 50-T-29/07/2009-08492

A verser sur le compte du bureau  
IBAN 679-2003030-77 - BIC

Le montant de  
cent quatorze euros septante-trois cents

Conservateur  
Spoden  
Notaire Assistent