

L'AN DEUX MILLE SEPT

Le sept février

Par devant Nous, Maître Stephan BORREMANS,
Notaire de résidence à Schaerbeek.

ONT COMPARU:

1) Monsieur **BORTOLAMI Claude Serge**, né à Flerines, le premier juin mil neuf cent cinquante quatre, numéro national 54.06.01 *, communiqué avec son accord exprès, divorcé de Madame JENNART Marie, domicilié à 1654 Huizingen, Guido Gezellesstraat, 60.

2) Monsieur **BORTOLAMI Michel**, né à Flerines, le onze juillet mil neuf cent cinquante, numéro national 50.07.11 *, communiqué avec son accord exprès, divorcé de Madame DUCCI Danièle, domicilié à 7340 Colfontaine, rue du Château, 78.

Fils du défunt

Ci-après dénommés "la partie venderesse"

Laquelle a, par les présentes, déclaré VENDRE sous les garanties ordinaires de fait et de droit, et pour franc, quitte et libre de toutes dettes et charges privilégiées et hypothécaires quelconques, à:

3) Monsieur **SOKOLOWSKI Marek**, né à Monki (Pologne), le vingt-cinq avril mil neuf cent soixante-neuf, de nationalité polonaise, numéro national 69.04.25 637-90, communiqué avec son accord exprès, et son épouse Madame **WROBLEWSKA Agnieszka**, née à Elk (Pologne), le vingt-sept avril mil neuf cent septante-trois, de nationalité polonaise, numéro national 73.04.27 566-88, communiqué avec son accord exprès, domiciliés à Etterbeek, rue de Gerlache, 21.

Mariés sous le régime légal polonais, à défaut de contrat de mariage, non modifié à ce jour, ainsi déclaré.

Ci-après dénommés "la partie acquéreuse"

Ici présente et acceptant le bien immeuble suivant:

DESCRIPTION DU BIEN:**Commune de Schaerbeek :**

Dans un immeuble à appartements sis à front du boulevard Léopold III, à l'angle de la rue de Genève, cadastré selon titre quatrième division, partie des numéros 97/b et 98/c/2 pour quarante-huit ares cinquante-huit centiares et selon cadastre récent section B numéro 98 A 3 pour une contenance de quarante-sept centiares.

- L'appartement G.2 sis au deuxième étage, comprenant:

a) en propriété privative et exclusive:

hall, living, cuisine, water -closet, salle de bains, deux chambres à coucher et terrasse.

b) en copropriété et indivision forcée:

les vingt-trois quatre millièmes (23/4.000èmes) dans les parties communes dont le terrain.

Tel que ce bien est décrit à l'acte de base avec règlement de copropriété reçu par le Notaire Maurice HENDRICK, à Schaerbeek, en date du quinze septembre mil neuf cent soixante et un transcrit au troisième bureau des hypothèques de Bruxelles, le vingt-six septembre suivant, volume 5585, numéro 11.

Le revenu cadastral de l'appa rtement, selon extrait cadastral récent, s'élève à mille cent trois Euro (1.103 €).

ORIGINE DE LA PROPRIETE

Originaiement le bien prédictit appartenait à Monsieur BORTOLAMI Maurice et à son épouse Madame DELATTRE Raymonde Réa Palmyre, alors à Evere, pour l'avoir acquis de la société de personnes à responsabilité limitée " Entreprise AMELINCKX", à Anvers, aux termes d'un acte reçu par le notaire Maurice HENDRICK, alors à Schaerbeek, transcrit au troisième bureau des hypothèques de Bruxelles, le vingt-sept décembre suivant, volume 5443, numéro 23.

Madame DELATTRE Raymonde est décédée à Schaerbeek, le premier septembre mil neuf cent nonante-huit, laissant comme seuls et uniques héritiers légaux et réservataires, son époux Monsieur BORTOLAMI Maurice, prénommé et ses deux enfants à savoir, Monsieur BORTOLAMI Michel, à Colfontaine et Monsieur BORTOLAMI Chaude Serge, à Huizingen.

Monsieur BORTOLAMI Maurice, prénommé, est décédé à Anderlecht, le cinq juillet deux mille six, laissant comme seuls et uniques héritiers légaux et réservataires ses enfants Messieurs BORTOLAMI Michel et Claude, tous deux prénommés.

De sorte qu'ils sont devenus seuls propriétaires du bien prédictit.

La partie acquéreuse devra se contenter de la qualification de propriété qui précède et ne pourra exiger d'autre titre de son acquisition qu'une expédition des présentes.

CONDITIONS

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

1/ La partie acquéreuse prendra le bien vendu dans son état au vingt-deux novembre deux mille six, sans garantie d'absence de vices cachés et sans pouvoir prétendre à aucune indemnité, soit pour mauvais état des bâtiments, soit pour vices de construction

apparents ou non apparents, vétusté ou autre cause, 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 pour la partie acquéreuse, sans recours contre la partie venderesse.

2/ La partie acquéreuse souffrira les servitudes passives apparentes ou non apparentes, continues ou discontinues pouvant grever le bien vendu 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 droit qu'il n'en aurait soit en vertu de titres réguliers et non prescrits, soit en vertu de la loi.

A cet égard, la partie venderesse déclare qu'elle n'a personnellement conféré aucune servitude sur le bien et qu'à sa connaissance il n'en existe aucune.

3/ La partie acquéreuse sera tenue de continuer tous contrats d'assurance contre les risques de l'incendie, de la foudre ou tous autres risques qui existeraient relativement au bien vendu et à en payer les primes à partir de son entrée en jouissance.

Elle devra en outre se conformer aux stipulations prévues dans le règlement de copropriété à ce sujet.

4/ La partie acquéreuse est subrogée dans tous les droits et obligations de la partie venderesse résultant de l'acte de base régissant ledit immeuble reçu par le notaire Maurice HENDRICK, à Schaerbeek, dont question plus haut et qu'elle s'engage à respecter.

Elle déclare en avoir parfaite connaissance pour en avoir reçu copie.

A l'acte de base est annexé le règlement général de copropriété qui comporte le statut de l'immeuble réglant tout ce qui concerne la division de la propriété, la conservation, l'entretien et éventuellement la reconstruction de l'immeuble et le règlement d'ordre intérieur relatif à la jouissance de l'immeuble.

5/ Tous actes translatifs ou déclaratifs de propriété ou de jouissance devront contenir la mention expresse que les nouveaux intéressés ont une parfaite connaissance de l'acte de base et des décisions de l'assemblée générale et qu'ils sont subrogés de plein droit et par le seul fait d'être devenus propriétaires ou occupants d'une partie quelconque de l'immeuble dans

tous les droits et obligations qui en résultent ou en résulteront.

6/ Les comparants déclarent qu'aucune requête en règlement collectif de dettes n'a été introduite à ce jour.

OCCUPATION - ENTREE EN JOUSSANCE - IMPOTS:

Le bien vendu est libre d'occupation.

La partie acquéreuse en aura la propriété et la libre jouissance à partir de ce jour.

Elle paiera et supportera toutes les taxes, charges, impositions et contributions généralement quelconques mises ou à mettre sur ledit bien à compter de son entrée en jouissance.

La partie venderesse reconnaît avoir reçu à l'instant de l'acquéreur, sa quote-part dans le précompte immobilier pour l'année en cours, soit la somme de six cent soixante -cinq Euro trois Eurocent (665,03 €).

La partie venderesse déclare qu'aucune taxe généralement quelconque grevant le bien n'est due à ce jour. S'il devait en subsister, elles resteraient intégralement à charge du vendeur.

L'acquéreur devra continuer les abonnements d'eau, de gaz et d'électricité qui pourraient exister relativement au bien et en payer les redevances à partir de son entrée en jouissance.

COPROPRIETE

Conformément à l'article 577-11 paragraphe 1 du Code civil, le notaire instrumentant a demandé au syndic, par pli recommandé daté du dix huit décembre deux mille six, notamment l'état des dépenses, frais et dettes relatives à la copropriété.

Les parties reconnaissent avoir été averties par le notaire soussigné que *le syndic n'a réservé aucune suite à cette demande nonobstant l'écoulement du délai de quinze jours. le syndic a répondu à cette lettre le *. Les parties reconnaissent en avoir reçu une copie et dispensent le notaire instrumentant de la reproduire aux présentes.

Les parties ont en outre convenu ce qui suit :

L'acquéreur supportera les charges communes :

1/ à compter de son entrée en jouissance en ce qui concerne les charges communes ordinaires.

2/ à compter du vingt-deux novembre deux mille six, tant en ce qui concerne les charges extraordinaire qui n'auraient pas à ce jour fait l'objet d'une décision de l'assemblée générale que celles qui, ayant fait l'objet d'une décision de l'assemblée générale, n'avaient pas encore été exécutées.

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

URBANISME

En application de l'article 99 et 275 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire dénommé "COBAT", le notaire instrumentant a demandé le quinze décembre deux mille six à la Commune de Schaerbeek, de délivrer les renseignements urbanistiques qui s'appliquent au bien vendu.

Dans son courrier du douze janvier deux mille sept dont l'acquéreur reconnaît avoir reçu copie antérieurement aux présentes, le collège a répondu textuellement ce qui suit :

"Pour le territoire où se situe le bien:

a) en ce qui concerne la destination; ce bien est soumis aux prescriptions:

- du Plan Régional d'Affectation du Sol, (Arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001, paru au Moniteur Belge du 14 juin 2001) où il est repris en **zone d'habitation à prédominance résidentielle, 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 Général sur les Bâtisses de la Commune

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

- le Règlement Régional d'Urbanisme.

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

- à ce jour, l'Administration communal 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)

- En ce qui concerne la question de la situation du bien par rapport à l'Espace de Développement Renforcé du Logement et de la Rénovation nous vous invitons à consulter le site du service logement à l'adresse: <http://www.primerenovationirisnet.be/pages/Reno/FR/Cartes.asp>"

La partie acquéreuse reconnaît que le notaire instrumentant a particulièrement attiré son attention sur le fait qu'elle sera tenue de s'entendre directement avec les autorités compétentes et notamment avec les services de l'urbanisme pour tout ce qui concerne les constructions, démolitions, reconstructions, alignements, niveaux, changements d'alignement, taxes de bâtisse ou autres, le tout sans intervention de la partie venderesse ni recours contre elle.

La partie venderesse déclare que le bien vendu 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 du COBAT - notamment de construire sur le bien ou d'y placer des installations fixes ou mobiles pouvant être utilisées pour l'habitation.

Le notaire instrumentant signale ici à l'attention de la partie acquéreuse que conformément audit COBAT, aucun des actes et travaux ne peut être effectué tant que le permis d'urbanisme n'a pas été obtenu.

La partie venderesse déclare par ailleurs que dans son propre chef et, à sa connaissance, dans le chef des propriétaires précédents, soit le bien vendu n'a pas fait l'objet d'aucuns travaux nécessitant un permis, soit les permis nécessaires auxdits travaux ont été obtenus.

MITOYENNÉTE

Les murs et les clôtures séparant le bien des propriétés contiguës sont présumés mitoyens selon l'usage. L'acquéreur aura à s'entendre, pour toute mitoyenneté qui serait discutée, directement avec les tiers intéressés et ce, sans intervention ni recours contre le vendeur, ce dernier subrogeant l'acquéreur à cet égard dans tous ses droits et obligations. Il aura notamment à bonifier ou à recevoir personnellement toute mitoyenneté qui ne serait pas encore réglée.

ORDONNANCE RELATIVE À LA GESTION DES SOLS POLLUÉS DU TREIZE MAI DEUX MILLE QUATRE

Les parties déclarent avoir été informées par les notaires 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 toutealiénation 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.

"La reconnaissance de l'état du sol" est réalisée par une personne agréée conformément aux articles 70 et suivants de l'ordonnance du cinq juin mil neuf cent nonante-sept relative aux permis d'environnement.

"L'étude de risque" est réalisée par une personne agréée dans la discipline "pollution du sol".

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".

A défaut pour les personnes visées à l'article II 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 instrumentant a demandé à l'"Institut Bruxellois pour la Gestion de l'Environnement" (IBGE) en date du quinze novembre deux mille six, si le bien était repris à l'inventaire.

L'IBGE n'a pas encore répondu.

CODE DU LOGEMENT

Le notaire instrumentant informe les parties du fait que le Code du Logement Bruxellois entre 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 telles que publiées au Moniteur Belge du neuf septembre deux mille trois sous les références 2003031392.

En outre, la mise en location de logements meublés ou de logements dont la superficie est égale ou inférieure à vingt-huit mètres carrés ($28m^2$), doit faire l'objet d'une attestation de Conformité délivrée par le Service régional d'inspection, C.C.N, rue du Progrès, 80 à Schaerbeek.

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.

CONSERVATION DU PATRIMOINE IMMOBILIER.

Le vendeur déclare que le gouvernement de la région de Bruxelles-Capitale ne lui a pas communiqué l'arrêté portant inscription de l'immeuble 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, conformément à l'ordonnance du conseil de la région de Bruxelles-Capitale du quatre mars mil neuf cent nonante trois relative à la conservation du patrimoine immobilier.

APPLICATION DE L'ARRETE ROYAL CONCERNANT LES CHANTIERS TEMPORAIRES OU MOBILES (prescriptions minimales en matière de sécurité et de santé à mettre en œuvre sur les chantiers temporaires et mobiles - **article 48** de l'arrêté royal du vingt cinq janvier deux mille un - entrée en vigueur : premier mai deux mille un)

A. L'ARRETE ROYAL s'applique aux chantiers temporaires ou mobiles, c'est-à-dire les lieux où s'effectuent les travaux du bâtiment ou de génie civil suivants : 1° travaux d'excavation ; 2° travaux de terrassement ; 3° travaux de fondation et de renforcement ; 4° travaux hydrauliques ; 5° travaux de voirie ; 6° pose de conduits utilitaires, notamment, des égouts, des conduits de gaz, des câbles électriques, et interventions sur ces conduits, précédées par d'autres travaux visés au présent paragraphe ; 7° travaux de construction ; 8° travaux de montage et démontage, notamment, d'éléments préfabriqués, de poutres et de colonnes ; 9° travaux d'aménagement ou d'équipement ; 10° travaux de transformation ; 11° travaux de rénovation ; 12° travaux de réparation ; 13° travaux de démantèlement ; 14° travaux de démolition ; 15° travaux de maintenance ; 16° travaux d'entretien, de peinture et de nettoyage ; 17° travaux d'assainissement ; 18° travaux de finition se rapportant à un ou plusieurs travaux visés aux points 1° à 17°

B. L'article 48 stipule littéralement ce qui suit:

«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 au nouveau propriétaire.

Cette remise est enregistrée dans l'acte confirmant la mutation.

Aussi chaque propriétaire de l'ensemble ou d'une partie de l'ouvrage tient un exemplaire du dossier d'intervention ultérieure à la disposition de

toute personne pouvant y intervenir en tant que maître d'ouvrage de travaux ultérieurs, notamment, un locataire.»

C. Ceci exposé, après avoir été interrogé par le notaire instrumentant sur l' existence d'un dossier d'intervention ultérieure, le vendeur a déclaré qu'il n'a effectué sur le bien vendu aucun acte qui rentre dans le champ d'application de l'Arrêté Royal du vingt cinq janvier deux mille un concernant les chantiers temporaires ou mobiles .

PRIX.

Les parties déclarent que la présente vente est consentie et acceptée pour et moyennant le prix de **cent vingt-sept mille Euro (127. 000 €)**, que la partie venderesse reconnaît avoir reçu de la partie acquéreuse, savoir :

- antérieurement aux présentes, la somme de douze mille sept cent Euro (12.700€)

- à l'instant, le solde, soit cent quatorze mille trois cent Euro (114.300€), en un chèque numéro ,tiré du compte numéro

DONT QUITTANCE, entière et définitive, faisant double emploi avec toutes celles délivrées pour le même objet, sous réserve d'encaissement du chèque.

DISPENSE D'INSCRIPTION D'OFFICE

Informée des conséquences de cette dispense, conséquence étant qu'elle perd le droit à l'action résolutoire et le privilège, étant avertie du droit de prendre, le cas échéant, en vertu des présentes et sans autre justification, inscription hypothécaire qui n'aura rang qu'à sa date, la partie venderesse dispense formellement Monsieur le Conservateur du bureau des hypothèques de prendre inscription d'office pour quelque cause que ce soit lors de la transcription d'une expédition des présentes.

LECTURE DES DISPOSITIONS LEGALES

Les parties déclarent que le notaire soussigné leur a donné lecture de l'article 203 du code des droits d'enregistrement, ainsi que de l'article 62, paragraphe 2 et de l'article 73 du code de la taxe sur la valeur ajoutée.

La partie venderesse déclare :

- ne pas être titulaires d'un numéro à la taxe sur la valeur ajoutée ;

- ne pas avoir cédé, dans les cinq années précédant la présente vente, un bâtiment avec application de la taxe sur la valeur ajoutée, conformément à l'article 8 du code de la taxe sur la valeur ajoutée ;

- ne pas faire partie d'une association de fait ou d'une association momentanée qui a la qualité d'assujettie à la taxe sur la valeur ajoutée.

FRAIS.

Tous les frais, droits et honoraires des présentes seront payés et supportés par l'acquéreur, qui s'y oblige.

DECLARATION DE LA PARTIE ACQUEREUSE

La partie acquéreuse déclare avoir été informée par le Notaire, soussigné, de toutes informations quant à l'octroi éventuel à son profit de primes à l'acquisition et/ou à la rénovation.

REDUCTION DES DROITS D'ENREGISTREMENT

En vue de bénéficié de la réduction des droits de soixante mille Euro (60.000 €), prévue par l'article 46 bis, alinéa 6,1° du Code des droits d'enregistrement, l'(les) acquéreur(s) déclare(nt) :

1. Qu'il(s) ne possède(nt) aucun bien immeuble affecté au logement (chaque acquéreur pour la totalité en plein propriété et tous les acquéreurs conjointement).

2. Qu'il(s) s'engage(nt) dans le délai légal de deux ans à établir son(leur) lieu de résidence principale à l'endroit du bien acquis.

3. Qu'il(s) s'engage(nt) à conserver son(leur) lieu de résidence principale durant cinq ans ininterrompus dans la Région de Bruxelles-Capitale.

RESTITUTION DES DROITS D'ENREGISTREMENT

Le vendeur déclare qu'il ne remplit pas les conditions requises par l'article 212 du Code des droits d'enregistrement, et qu'il ne bénéficie donc pas de la restitution des droits d'enregistrement.

ELECTION DE DOMICILE.

Pour l'exécution des présentes, il est fait élection de domicile par les parties en leur domicile susindiqué.

ETAT CIVIL.

Le notaire soussigné certifie, au vu des pièces officielles requise par la loi hypothécaire, l'exactitude des noms, prénoms, lieu et date de naissance des parties, telle qu'elle est indiquée en tête des présentes. Il a été autorisé par les parties à faire mention de leur numéro national dans le présent acte.

Conformément à l'article 11 de la loi de Ventôse, le notaire soussigné certifie les nom, prénoms et domicile des comparants au vu de leur carte d'identité.

REGLEMENT COLLECTIF DE DETTES

Les parties déclarent au notaire soussigné qu'aucune requête n'a été déposée ce jour dans le cadre

d'un règlement collectif des dettes, et s'engagent à ne pas en introduire dans les huit jours des présentes.

DECLARATION DES COMPARANTS.

1. Chaque comparant déclare :

- que son état civil est conforme à ce qui est précisé ci-avant;

- qu'il n'est pas pourvu d'un administrateur provisoire ou d'un conseil judiciaire;

- qu'il n'a pas déposé de requête en concordat judiciaire;

- qu'il n'est pas pourvu d'un administrateur provisoire désigné par le tribunal de commerce;

- qu'il n'a pas été déclaré en faillite non clôturée à ce jour;

- qu'il n'a pas à ce jour fait de déclaration de cohabitation légale auprès de l'officier de l'état civil compétent . Il déclare dès lors ne pas tomber sous l'application des articles 1475 à 1479 du Code Civil.

- et d'une manière générale qu'il n'est pas dessaisi de l'administration de ses biens

2. Les comparants reconnaissent chacun avoir reçu un projet du présent acte au moins cinq jours ouvrables avant la présente passation.

DONT ACTE.

Fait et passé à Schaerbeek, en l'étude.

Après qu'il ait été donné lecture intégrale des mentions visées à l'article 12 alinéa premier de la loi organique du notariat et que le reste de l'acte ait été commenté et lu partiellement, les comparants signent, ainsi que Nous, nota ires, la minute des présentes restant à Maître Stephan BORREMANS.