

Droit d'écriture de  
payé sur déclaration par le Notaire B Michaux  
à Etterbeek.

Acte établi en 11 page(s), 1 annexe(s).

50

euros

1

Bernard & Bruno MICHAX

Notaires associés

Soc. civ. à forme de s.p.r.l.

0888.121.409

Boulevard Louis Schmidt, 78 boîte 33

1040 Etterbeek

Tél.: 02/736.31.24

Fax. 02/736.38.64

3X

L'AN DEUX MIL HUIT

Ce quinze janvier

Par devant nous, Maître Bernard/Bruno MICHAX, Notaire associé à Etterbeek, et Maître Philippe DEGROOFF, Notaire à Woluwe-Saint-Pierre.

ONT COMPARU:

D'UNE PART :

Madame KONTOGIANNI Elpida, née à Athènes ( Grèce ), le dix-sept novembre mil neuf cent cinquante neuf (N.N 591117 476-39 ) de nationalité hellénique, célibataire, domiciliée à Schaerbeek, avenue Paul Deschanel, 53.

Ci-après dénommée « les vendeurs ».

D'AUTRE PART :

Monsieur SANTINI Aimé, né à Ransart, le huit novembre mil neuf cent vingt-quatre, ( NN 241108-07572 ) et son épouse, Madame RADICI Amalia, née à Cagli ( Italie ), le vingt-quatre février mil neuf cent vingt-six, ( NN 260224-08447 ) domiciliés à Auderghem, chaussée de Wavre, 1637/1639.

Epoux mariés sous le régime légal de communauté à défaut de conventions matrimoniales antérieures à ce jour .

Ci-après dénommés « les acquéreurs ».

Lesquelles nous ont requis d'acter sous la forme authentique la convention suivante intervenue directement entre elles, savoir :

Les comparants d'une part déclarent, par le présent acte, vendre sous les garanties ordinaires de droit et pour quitte et libre de toutes dettes et charges privilégiées et hypothécaires généralement quelconques, aux comparants d'autre part, qui déclarent l'accepter comme tel, le bien



R. A.

S. A.

P. J.

1<sup>er</sup> RÔLE h

immeuble dont la description suit.

## **DESCRIPTION DU BIEN VENDU**

### **COMMUNE DE SCHAERBEEK**

Dans un immeuble à appartements multiples situé à front de l'avenue Paul Deschanel, numéros 53 et 55, où il développe d'après titre une façade de quatorze mètres, cadastré d'après titre section D numéro 1/M/5 et 1/D/6, pour quatre ares cinquante-six centiares:

**1. L'APPARTEMENT type A dénommé "A5" sis au cinquième étage, et comprenant :**

a) En propriété privative et exclusive :

A l'étage : un hall, un vestiaire, un water-closet, une cuisine avec débarras et vide-poubelle, une terrasse, un living, un dégagement avec placards, une salle de bains, une douche, trois chambres et une terrasse.

Outre, la cave numéro 15 aux sous-sols.

Le vendeur déclare qu'en réalité l'appartement ne comporte que deux chambres et qu'en fait la venderesse occupe la cave 16 aux termes d'un échange de fait de jouissance. Les acquéreurs feront leur affaire personnelle de cette situation.

b) En copropriété et indivision forcée :

Les cinquante-huit / millièmes (58/1.000) indivis dans les parties communes de l'immeuble parmi lesquelles le terrain.

**2. LE GARAGE PARKING numéro " G P 4" sis au sous-sol et comprenant**

a) En propriété privative et exclusive :

L'emplacement proprement dit, délimité par des marques au sol.

b) En copropriété et indivision forcée :

Un demi / millième (0,50/1.000) indivis dans les parties communes de l'immeuble, parmi lesquelles le terrain.

**3. LA RESERVE dénommée" RI " située aux sous-sols, comprenant :**

a) En propriété privative et exclusive :

Le local proprement dit avec sa porte constituant une dépendance privative de l'appartement "A5" prédécrit

b) En copropriété et indivision forcée :

Cette réserve ne possède aucune quotité distincte dans les

parties communes de l'immeuble parmi lesquelles le terrain prédictit.

Revenu cadastral : mil neuf cent vingt-trois euros. (1.923€)

Tel que ce bien figure à l'acte de base reçu par le notaire André Scheyven, à Bruxelles, le dix-sept avril mil neuf cent soixante-neuf, transcrit au troisième bureau des hypothèques à Bruxelles le dix-sept mars suivant, volume 6676, numéro 9

Actuellement cadastré Section D numéro 1/H/7

### ORIGINE DE PROPRIETE

Madame KONTOGIANNI Elpida a acquis ce bien de Madame Gisèle KAUFMANN aux termes d'un acte reçu par les Notaires Victor VANDROOGENBROECK résidant à Evere et Luc POSSOZ résidant à Bruxelles en date du quinze juin mil neuf cent nonante-neuf, transcrit au troisième bureau des hypothèques de Bruxelles le vingt et un juin suivant volume 12957 numéro 16

Cette dernière était propriétaire de ce bien pour l'avoir recueilli en qualité de seule et unique héritière réservataire dans la succession de ses père et mère Monsieur Wolf KAUFMANN et Madame Selma SAHL décédés respectivement le dix-sept septembre mil neuf cent nonante-sept et le premier octobre mil neuf cent septante-trois.

R A-  
Originairement les biens appartenaient aux époux KAUFMANN-SAHL depuis plus de trente ans pour l'avoir acquis de la société anonyme Entreprises AMELINCKX.

S. A  
Les acquéreurs déclarent se contenter de cette origine de propriété et ne pas exiger des vendeurs d'autre titre qu'une expédition du présent acte.

### TRANSFERT DE PROPRIETE - OCCUPATION - ENTREE EN JOUSSANCE

Le bien vendu est libre d'occupation. Les acquéreurs acquièrent la propriété du bien à compter de ce jour et ils en auront par ailleurs la jouissance à compter de ce même



ROLE

jour par la prise de possession réelle immédiate.

### **SITUATION HYPOTHECAIRE**

Le bien vendu est quitte et libre de toutes charges privilégiées ou hypothécaires quelconques en ce sens qu'il en sera purgé s'il en existe au moyen du produit de la présente vente.

### **CHARGES ET CONDITIONS**

La présente vente est faite aux charges et conditions suivantes que les acquéreurs s'obligent à exécuter, savoir :

1/ Ils prendront le bien dans l'état dans lequel il se trouvait au moment de la convention de vente, sans pouvoir prétendre à aucune indemnité, ni à une réduction du prix ci-après fixé, soit pour mauvais état des bâtiments, soit pour vices de constructions, apparents ou non apparents, vétusté ou autre cause, soit pour vices du sol ou du sous-sol.

Le vendeur déclare ne pas avoir connaissance de dégradations qui seraient intervenues depuis la convention de vente.

La contenance indiquée n'est pas garantie, toute différence entre cette contenance et celle réelle, excédât-elle un/vingtième, devant faire le profit ou la perte des acquéreurs, sans recours contre les vendeurs. Les indications cadastrales sont données à titre de simple renseignements mais sans garantie.

2/ Ils souffriront les servitudes passives, apparentes ou non apparentes, continues ou discontinues, pouvant grever ledit immeuble, sauf à s'en défendre et à profiter de celles actives, le tout s'il en existe, à leurs 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 titres réguliers et non prescrits, soit en vertu de la loi.

A cet égard, les vendeurs déclarent qu'ils n'ont personnellement conféré aucune servitude sur l'immeuble vendu et qu'à leur connaissance il n'en existe pas d'autres que celles éventuellement reprises in fine du présent acte sous la rubrique "CONDITIONS SPECIALES".

Les acquéreurs feront leur affaire personnelle desdites stipulations et servitudes et ils sont purement et simplement subrogés dans tous les droits et obligations des vendeurs à cet égard, pour autant qu'elles soient toujours d'application.

3/ Ils supporteront à compter de leur entrée en jouissance toutes les contributions, et charges de toute nature auxquelles l'immeuble vendu peut ou pourra être assujetti. A ce propos, les acquéreurs paient ce jour aux vendeurs leur quote-part dans le précompte immobilier deux mil sept, soit une somme de mille deux cent trente-six euros cinq cents (1.236,05 €), DONT QUITTANCE.

4/ L'immeuble dont fait partie le bien vendu est assuré par le biais d'une assurance collective contractée par la copropriété. Les acquéreurs supporteront leur quote-part dans cette police par le paiement des charges ordinaires de copropriété.

Ils feront leur affaire personnelle des autres polices à mettre éventuellement sur le bien acquis (mobilier, vol...).

5/ Ils paieront tous les frais, droits et honoraires auxquels le présent acte donnera ouverture.

6/ Ne sont pas compris dans la présente vente: les conduites, compteurs et autres installations, entre autres de gaz, eau et électricité qui pourraient appartenir à la commune, à des compagnies concessionnaires exploitantes, ou à d'autres tiers.

Les acquéreurs feront, dès leur entrée en jouissance, toutes diligences pour la mutation à son nom des contrat de raccordement (eau, gaz, électricité, téléphone...) pouvant exister.

#### COPROPRIETE

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

Le syndic a répondu à cette lettre le quatorze novembre suivant. Les parties reconnaissent en avoir reçu une copie et dispensent le notaire instrumentant de la reproduire aux présentes.

#### 1. Le vendeur supporterà :

1°toutes les dépenses liées à l'acquisition des parties communes et dettes certaines dues par l'association des copropriétaires à la suite de litiges, de même que



FEUILLET DOUBLE

R.D.

S.A.

M

3e RÔLE

les dépenses de conservation, d'entretien, de réparation et de réfection, à la double condition :

- qu'elles soient décidées par l'assemblée générale ou nées avant le treize novembre deux mil sept\*.
- 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.

2° toutes les charges ordinaires jusqu'au jour de l'entrée en jouissance du bien par l'acquéreur.

3° les appels de fonds destinés au fonds de réserve si la double condition reprise au point 1° ci-dessus est remplie.

2. L'acquéreur supportera les charges ordinaires à compter du jour où il aura 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 treize novembre deux mil sept , suite à une procédure entamée avant cette date, appartiennent à l'association des copropriétaires, sans que l'acquéreur ne soit tenu au paiement d'un indemnité au vendeur.

#### ACTE DE BASE

La présente vente a lieu en outre, sous les charges, clauses et conditions, prescriptions et stipulations résultant de l'acte de base reçu par le notaire André SCHEYVEN, alors à Bruxelles, le dix-sept avril mil neuf cent soixante-neuf, transcrit au troisième bureau des hypothèques de Bruxelles le vingt-trois avril suivant volume 6676 numéro 9 et de tout acte de base modificatif.

Cet ou ces actes de base comportent notamment le statut immobilier et le règlement de copropriété relatif au bien vendu, ainsi que le règlement d'ordre intérieur.

La partie acquéreur reconnaît avoir reçu une copie de ces documents, déclare en avoir une parfaite connaissance et dispenser expressément le notaire soussigné d'en reproduire les clauses aux présentes.

La partie acquéreur sera, par le seul fait des présentes, subrogée dans tous les droits et obligations qui résultent dudit ou desdits actes de base ainsi que des modifications éventuelles y apportées dans l'une ou l'autre de ses parties et sera tenue de les imposer à tous successeurs, locataires et ayant cause à quelque titre que ce soit. Elle sera

pareillement tenue de respecter toutes décisions antérieures ou futures prises régulièrement par les organes habilités de la copropriété.

Tous les actes translatifs ou déclaratifs de propriété ou de jouissance, y compris les baux, devront mentionner que le nouvel intéressé a une parfaite connaissance de ces ou cet acte de base et qu'il est subrogé dans tous les droits et obligations qui en résultent.

### URBANISME

1/ Conformément à l'article 275 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire (COBAT), le notaire instrumentant a demandé à la commune, par lettre du treize novembre deux mil sept, de lui délivrer les renseignements urbanistiques sur les dispositions réglementaires, régionales ou communales, qui s'appliquent au bien.

La Commune a répondu dans un courrier du trente novembre deux mil sept dont copie a été remise antérieurement aux présentes, à l'acquéreur qui le reconnaît. Le Notaire Michaux, soussigné, donne lecture de ce courrier.

Le notaire mentionne, conformément à l'article 99 du COBAT, et tel qu'il ressort également du courrier de la Commune, qu'au Plan Régional d'Affectation du Sol, le bien se situe en **zone d'habitation, espace structurant**.

2/ Les vendeurs déclarent 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 puisse être obtenu; par suite, il ne peut être donné d'assurance quant à la possibilité d'effectuer sur le bien aucun des actes ou travaux visés à l'article 98 §1 du 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.

Au cas où des modifications seraient apportées au bien vendu, les acquéreurs devront se référer aux règlements communaux et aux prescriptions du Service de l'Urbanisme et de l'Aménagement du Territoire, sans recours contre les vendeurs ni intervention de leur part.

Les vendeurs déclarent qu'ils ont obtenu les autorisations exigées pour tous les actes urbanistiques qu'ils ont effectués sur le bien. Pour le surplus, les vendeurs déclarent ne pas avoir connaissance d'infractions urbanistiques relatives au bien.

Les acquéreurs déclarent avoir été informés par le notaire

4<sup>e</sup> RÔLE

Michaux soussigné du fait que maintenir d'éventuelles infractions à la construction constitue également une infraction sur les dispositions légales concernant l'urbanisme.

3/ Les vendeurs déclarent qu'à leur connaissance, le bien prédicté :

- n'est pas inscrit à l'inventaire du patrimoine immobilier ;
- n'est pas inscrit sur la liste de sauvegarde et ne fait non plus l'objet d'une procédure d'inscription sur la liste de sauvegarde ;
- n'est pas classé et ne fait non plus l'objet d'une procédure de classement.

4/ Le bien ne se situe pas dans un périmètre soumis au droit de préemption tel que visé dans le COBAT.

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

Le notaire Michaux soussigné 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 des logements telles que publiées au Moniteur belge du dix-neuf septembre deux mil trois sous la référence 20030331-454.

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 de l'inspection à 1030 Bruxelles, rue du Progrès 80.

#### **GESTION DES SOLS POLLUES (Ordonnance 01.05.2004 – MB 24.06.2004)**

Les vendeurs déclarent qu'à leur connaissance, aucune activité à risque reprise dans la liste des activités à risque, fixées dans l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du neuf décembre deux mil quatre fixant la liste des activités à risque, ne s'est exercée ou ne s'exerce sur le bien.

L'IBGE a confirmé cette situation par courrier du ~~quatre~~  
~~jeudi~~ deux mille huit.

#### **CHANTIERS TEMPORAIRES OU MOBILES**

Les parties reconnaissent avoir été informées par le notaire

instrumentant de la portée de l'Arrêté Royal du vingt-cinq janvier deux mil un, imposant à tout vendeur la remise d'un dossier d'intervention ultérieure pour les travaux qu'il a effectués ou fait effectuer après le premier mai deux mil un. Interrogé par le notaire instrumentant sur l'existence d'un dossier ultérieur d'intervention afférent au bien décrit plus haut, le vendeur a répondu de manière négative et a confirmé que, depuis le premier mai deux mil un, aucun travaux pour lesquels un dossier d'intervention ultérieure devait être rédigé n'ont été effectués.

#### PRIX

La présente vente est consentie et acceptée pour le prix de **DEUX CENT DIX-MILLES EUROS (210.000 €)**, que les vendeurs reconnaissent avoir reçu des acquéreurs par chèque tiré sur la comptabilité du notaire Michaux provisionné par l'acquéreur par chèque/virement tiré du compte numéro 068-240 2536-67 (Desia - chèque 6375 95)

dont quittance moyennant encaissement, en cas de paiement par chèque par vendeur à acquéreur.

#### FRAIS

Tous les frais, droits et honoraires des présentes et de leur suite sont à charge de la partie acquéreur.

#### DISPENSE DE PRENDRE INSCRIPTION D'OFFICE

Monsieur le Conservateur des Hypothèques compétent est expressément dispensé de prendre inscription d'office lors de la transcription des présentes, pour quelque cause que ce soit, la partie venderesse étant dûment avertie de la portée de la présente dispense et se réservant le droit de prendre inscription à sa date pour toute somme qui lui resterait due.

#### ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les parties élisent domicile en leur demeure/siège social respective susindiquée.

#### CERTIFICAT D'ETAT CIVIL

Les Notaires soussignés certifient sur le vu des pièces requises par la loi, l'exactitude de l'état civil des parties tel qu'il est indiqué en tête des présentes. Les parties dont le numéro national est repris dans la comparution du présent acte déclarent expressément être d'accord avec cette

5<sup>e</sup> RÔLE

mention.

### **DECLARATIONS PRO FISCO et DIVERSES**

Les comparants reconnaissent avoir reçu lecture par le notaire instrumentant des articles de lois suivants :

- a) article 203 du Code des Droits d'enregistrement;
- b) article 62 paragraphe deux et article 73 du Code de la taxe sur la valeur ajoutée.

Les vendeurs déclarent :

- ne pas avoir la qualité d'assujetti à la TVA ;
- ne pas avoir dans les cinq années précédentes aliéné un immeuble avec application du régime TVA conformément à l'article 8 du Code TVA ni fait partie d'une association de fait ou d'une association momentanée soumise à la TVA.
- c) article 212 du Code des droits de l'enregistrement. Le vendeur déclare ne pas être dans les conditions requises pour bénéficier de la restitution des droits d'enregistrement prévue par ledit article
- d) des dispositions légales portant des mesures fiscales relatives aux plus values réalisées lors d'une cession à titre onéreux d'immeubles bâties dans les cinq ans de la date d'acquisition.

L'acquéreur déclare que les fonds utilisés pour le paiement du prix ne proviennent pas d'un jugement ou arrêt dont les droits d'enregistrement n'ont pas été acquittés.

L'acquéreur déclare et reconnaît avoir été informé de la possibilité qui leur est offerte d'obtenir une prime à l'acquisition et/ou à la rénovation de la Région, aux conditions édictées par celle-ci et que l'acquéreur devra respecter.

Les comparants déclarent ne pas avoir introduit à ce jour une requête en règlement collectif de dettes (loi du cinq juillet mil neuf cent nonante-huit).

Les comparants déclarent que le notaire les a informés de leurs droits, obligations et charges découlant des actes juridiques dans lesquels ils sont intervenus et qu'il les a conseillé en toute impartialité.

Les comparants déclarent, chacun en ce que le concerne, qu'ils ne sont pas pourvus d'un administrateur provisoire ou d'un conseil judiciaire ou d'un administrateur provisoire désigné par le Tribunal du Commerce, ni n'ont été déclarés en faillite non clôturée à ce jour

X

**ORDONNANCE DU VINGT DECEMBRE DEUX MIL DEUX**

(MB 31.12.2002)

En vue de bénéficier de la réduction de la base imposable prévue par l'article 2 de ladite ordonnance insérant un article 46bis dans le Code des droits d'enregistrement, les acquéreurs:

1° déclarent remplir la condition visée à au point 1° de l'article 46bis et dès lors ne pas posséder conjointement ou séparément la totalité en pleine propriété d'un autre immeuble destiné en tout ou en partie à l'habitation en Belgique ou à l'étranger;

2° s'engagent à établir leur résidence principale à l'endroit de l'immeuble acquis dans les deux ans de l'enregistrement des présentes;

3° s'engagent à maintenir leur 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 leur résidence principale dans l'immeuble acquis.

#### DONT ACTE

Fait et passé à Etterbeek, en l'Etude, date que dessus.  
Les parties déclarent qu'elles ont pris connaissance du projet du présent acte et/ou de ses annexes dans le délai légalement imposé pour lui permettre de 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 partiellement des autres dispositions, les parties ont signé avec Nous, Notaires, la minute restant à Maître MICHAUX, qui l'inscrit à son répertoire.

POUR EXPÉDITION CONFORME



6<sup>e</sup> RÔLE

Transcrit à HYP-BRUXELLES 3

Timbre	0,00 €	50-T- 16/01/2008 - 00700
Salaire	97,82 €	nonante-sept euros et quatre-
Total	97,82 €	vingt-deux cents
REF. : 19		

Le Conservateur, A/SPODEN

Acte enregistré au 3ème Bureau de l'Enregistrement d'Ixelles  
à Bruxelles.

Le 28 janvier 2008  
Vol. 5(31) Fol. 71 Case 02  
Rôles:  
Reçu: *de la ville de sept cent cinquante euros*

L'Inspecteur Principal

(187,50 €)

*P. ROUREAU*