

L'an deux mil six, le dix-huit octobre

Par devant Nous, Maître **Jean Van der Bracht**, Notaire à Oordegem-Lede, *agissant comme administrateur de la société civile sous la forme de S.P.R.L. "Notaris Jean Van der Bracht" avec siège à 9340 Oordegem-Lede, Grote Steenweg, 77, à l'intervention de Maître Jérôme Otte, Notaire à Ixelles,*

### **ONT COMPARU**

1. Monsieur **DELDIME Thibault Michel Jean**, NN 741021 223-92, ébéniste, né à Schaerbeek, le vingt et un octobre mil neuf cent septante quatre et son épouse Madame **TEUGHELS Tania Christine**, NN 740522 242-08, formatrice, née à Ixelles, le vingt deux mai mil neuf cent septante quatre, domiciliés ensemble à Schaerbeek, rue des ailes 43.

Les époux DELDIME-TEUGHELS sont mariés sous le régime de la séparation des biens pure et simple aux termes de leur contrat de mariage reçu par le notaire Bernadette Ingeveld à Ixelles, le vingt-huit novembre deux mil deux, régime non modifié, ainsi déclaré.

*Ci-après dénommée : "le vendeur".*

De première part

2. a) Monsieur **TROCH Frédéric Paul Marcel Georges**, NN 691217, médecin généraliste, né à Uccle le dix-sept décembre mil neuf cent soixante-neuf, célibataire, domicilié à Etterbeek, (1040 Bruxelles), rue de l'Orient 70.

b) Madame **BRAUN Caroline Patricia Sabine**, NN 750124, médecin générale, née à Anderlecht le vingt-quatre janvier mil neuf cent septante-cinq, domicilié à Woluwé-Saint-Lambert,

*Ci-après dénommé : "l'acquéreur".*

De seconde part

**Lesquels comparants ont requis le notaire soussigné de dresser acte authentique des conventions suivantes directement intervenues entre eux.**

Les comparants de première part déclarent vendre sous les garanties ordinaires de droit, pour ~~quitte et libre~~ de toutes dettes privilégiées ou hypothécaires généralement quelconques, aux acquéreurs, comparants de seconde part, ici présent et qui acceptent le bien ci-après dénommé, relativement auquel les vendeurs déclarent également ne pas avoir conclu de mandat hypothécaire.

### **CLAUSE D'ACROISSEMENT**

Les acquéreurs déclarent acquérir chacun une moitié indivise en pleine propriété et conviennent en outre de ce qui suit.

Chacun d'entre eux stipule, en son intérêt propre et pour le cas où il survit à l'autre qu'il acquerra en outre la part indivise du prémourant, en pleine propriété. En échange de la possibilité aléatoire d'acquérir cette part supplémentaire, chacun des acquéreurs accorde à l'autre, pour le cas de sa survie, la possibilité aléatoire équivalente d'acquérir, également en pleine propriété, la part du prémourant.

Cette clause d'accroissement s'applique au bien immobilier dans son état actuel, et avec le bénéfice de toutes améliorations or modifications qui lui seraient apportées ultérieurement. Les acquéreurs conviennent en effet de contribuer aux

charges financières de ces améliorations ou modifications en proportion de leur part dans le bien immobilier, en ils seront censés verser cette part contributive jour par jour, tout comme leur contribution aux autres charges de leur vie commune, de sorte qu'il n'y aura pas lieu à règlement de ce chef.

Si cependant des sommes se trouvent encore dues à des tiers, à la date du décès du prémourant, du chef de cette acquisition, de travaux d'amélioration ou de modification, ces dettes resteront, à dater de ce jour, à la charge exclusive du survivant, à l'exclusion des héritiers du prémourant.

La clause ne sortira cependant plus aucun effet dans les circonstances suivantes: (a) si les acquéreurs contractent mariage, (b) en cas de vente du bien immobilier, (c) si le bien n'est plus destiné à l'habitation commune des acquéreurs, suite à leur volonté commune ou à la décision unilatérale de l'un d'entre eux seulement (voyez la note 4 ci-après).

Tant que la clause d'accroissement est en vigueur, aucun des acquéreurs ne peut demander unilatéralement la sortie d'indivision.

### **DESCRIPTION DU BIENS**

#### **Commune de Schaerbeek, dixième division**

Une maison avec dépendances sise rue des Ailes 43, cadastrée selon titre et extrait cadastral récent section E, numéro 152/K/7, d'une contenance de quatre vingt cinq centiares. (revenu cadastral : € 718,00)

### **ORIGINE DE PROPRIETE**

Originairement le bien prénommé appartenait à Monsieur Gustaaf René BOSMANS, employé, divorcé, à Waterloo, et Madame Andrée DELATHOUWER, sans profession, veuve de monsieur Willy François DE BOCK, à Waterloo, pour l'avoir acquis en mil neuf cent soixante neuf et Madame Alice Marie Thérèse HANNAERTS, épouse de Monsieur Louis Clément VANHALSBERGHE, à Woluwé-Saint-Etienne.

Aux termes d'un acte reçu par les notaires Edgard Muylle, à Saint-Josse-ten-Noode et Geneviève Cluydts, à Schaerbeek, le sept janvier mil neuf cent quatre vingt deux, transcrit au troisième bureau des hypothèques à Bruxelles, le vingt neuf janvier suivant, volume 8953 numéro 6, les époux BOSMANS-DELATHOUWER ont vendu le bien prénommé à monsieur Frans Karel ENGELEN, et son épouse madame Elisa JACQUES, prénommée.

Monsieur Frans ENGELEN est décédé sans descendance le premier avril mil neuf cent nonante et sa succession a été intégralement recueillie par son épouse madame Elisa JACQUES, prénommée, aux termes de la donation entre époux, reçu par le notaire Edgard MUYLLE, prénommé, le vingt six mars mil neuf cent cinquante six.

Suivant un acte de vente reçu par le notaire Bernadette Ingeveld, à Bruxelles, et le notaire Béatrice Remy, à Saint-Josse-ten-Noode, le vingt quatre septembre deux mil trois, transcrit au troisième bureau des hypothèques de Bruxelles sous la formalité 50-T-26/09/2003-11054, Elisa JACQUES a vendu le bien prénommé aux époux Thibault DELDIME-TUEGHELS Tania.

### **CONDITIONS GENERALES**

La présente vente est consentie et acceptée sous les clauses et conditions suivantes

1. Le bien est vendu dans l'état et la situation où il se trouvait au jour de la signature de compromis de vente, sans recours contre le vendeur, soit du chef de

vices de constructions, vices apparents ou cachés, vétusté, mauvais état ou entretien du bâtiment, et avec ses servitudes actives et passives, apparents et occultes continues et discontinues dont il pourrait être avantage ou grevé, libre à l'acquéreur à faire valoir les unes à son profit et à se défendre des autres, mais le tous à ses frais, risques et périls et sans l'intervention du vendeur ni recours contre lui pour quelque cause que ce soit.

Le vendeur déclare qu'a sa connaissance il n'existe pas de vice caché et il déclare qu'à sa connaissance il n'existe pas de servitudes grevant les biens et que personnellement il n'en a conféré aucune.

2. La **contenance** susindiquée n'est pas garantie en conséquence toute différence entre la contenance réelle et celle-ci-dessus renseignée fera profit ou perte pour l'acquéreur, cette différence excédât-elle-même un vingtième.

3. L'acquéreur devra continuer, à la décharge du vendeur, toutes polices d'**assurance** incendie, de responsabilité civile ou autres, relatives aux biens présentement vendus et en payer les primes et redevances à compter de l'établissement du procès-verbal de réception provisoire.

4. L'acquéreur devra payer et supporter toutes les **contributions, taxes et impositions** généralement quelconques, même celles récupérables par annuités, qui grèvent ou qui grèveront les biens à partir du jour de son entrée en jouissance. Il paie présentement sa quote-part dans le **précompte immobilier** deux mil six, calculée forfaitement et définitivement à la somme de **nonante huit Euros nonante six cents (€ 98,96)**, dont quittance.

5. L'acquéreur aura la propriété du bien vendu à compter de ce jour. Le bien est libre d'occupation. L'acquéreur en aura la jouissance par la prise de possession réelle et effective à compter de ce jour.

## **URBANISME**

1. Conformément à l'article deux cent septante cinq (275) du **Code bruxellois de l'aménagement** du territoire, le notaire instrumentant a demandé à la commune de Schaerbeek, par lettre du vingt-huit août deux mil six, de lui délivrer les renseignements urbanistiques sur les dispositions réglementaires, régionales ou communales, qui s'appliquent au bien.

La Commune a, par courrier du cinq septembre deux mil six répondu à cette demande. La Commune communique quant au bien vendu :

- a. *“Een ce qui concerne la destination; ce bien est soumis aux prescriptions : du Plan Régional d’Affectation du sol (Moniteur Belge du 14 juin 2001, entre en vigueur le vingt-neuf juin 2001) où il est repris en zone d’habitation et en zone d’intérêt culturel, historique, esthétique ou d’embellissement. Une copie de ces prescriptions peut être obtenue sur demande.*
- 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 et le Règlement Régional d’Urbanisme, le Règlement Communal d’Urbanisme sur l’installation des antennes paraboliques externes.*
- c. *En ce qui concerne une expropriation éventuelle qui porterait sur le bien : A 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 : A ce jour l’administration communale n’a connaissance d’aucun périmètre de*

- e. *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. 42 de l'Ordonnance du 4 mars 1993 relative à la protection du patrimoine immobilier).*
- f. *Le bien est situé dans le périmètre de contrat de Quartier "Jérusalem" approuvé par arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale en date du 24 septembre 2002.*
- g. *Le receveur communal vous renseignera concernant les taxes et contributions.*
- h. *Le Décret Flamand de 18 mai 1999 sur l'organisation de l'aménagement territorial n'est pas valable.*
- i. *Votre attention est attirée sur le danger que constitue l'achat/vente d'un immeuble grevé d'une infraction urbanistique.*
- j. *La responsabilité du vendeur et / ou du notaire instrumentant peut être engagée."*

Les parties déclarent avoir reçu une explication de ces renseignements et déclarent avoir reçu copie de la réponse de la Commune.

2. Le vendeur déclare que le bien ne fait pas 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 dès lors aucun engagement quant à la possibilité d'effectuer sur le bien des actes et travaux visés à l'article 98, §1 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire.

Pour le surplus, le vendeur déclare ne pas avoir connaissance des infractions urbanistiques relatives au bien.

3. Le vendeur déclare également qu'il a obtenu toutes les **autorisations** nécessaires pour les constructions éventuellement érigées et les travaux éventuellement effectués par lui sur le bien vendu et qu'il n'a pas connaissance de quelque infractions urbanistiques qui ce soit concernant le bien vendu.

4. l'acquéreur devra continuer tous engagements relatifs aux abonnements à l'eau de la ville, au gaz et à l'électricité, ainsi qu'à la location des compteurs et en payer les redevances à échoir à partir de son entrée en jouissance.

Les canalisations et compteurs que des organismes concessionnaires justifieraient leur appartenir ne font pas partie de la vente.

### **L'ORDONNANCE SUR L'ASSAINISSEMENT DU SOL**

Le vendeur déclare qu'à sa 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 9 décembre 2004 fixant la liste des activités à risque, ne s'est exercée ou ne s'exerce sur le bien. Le notaire instrumentant s'est informé auprès du I.B.G.E. (L'Institut bruxellois pour la gestion de l'environnement) par lettre du vingt-neuf septembre deux mil six. L'I.B.G.E. a répondu par lettre du \* octobre deux mil six que ledit terrain n'est pas repris à l'inventaire des sols pollués ou pour lesquels existent de fottes présomptions de pollutions importantes établi par l' IBGE.

### **PRIX**

La présente vente est faite et acceptée pour le prix de **deux cent trente-cinq mille euros (€ 235.000,00)**

Ce prix a été payé par l'acquéreur comme suit :

- antérieurement en mains des vendeurs un montant de **vingt mille Euros (€ 20.000,00)**, dont donné quittance.
- à l'instant le solde soit la somme de **deux cent quinze Euros (€ 215.000,00)**, en cheque.

#### **MODALITES DE PAIEMENT**

Le vendeur reconnaît avoir reçu de l'acquéreur aujourd'hui un chèque \*\*, cheque numéro \*\*, tiré sur le compte numéro \*\*, DONT QUITTANCE A DUE CONCURRENCE, sous réserve d'encaissement.

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

Interrogé par le notaire instrumentant sur l'existence d'un dossier d'intervention ultérieure concernant le bien objet des présentes, le vendeur a répondu de manière négative et a confirmé que, depuis le premier mai deux mil un, aucun des travaux pour lesquels un dossier d'intervention ultérieure devait être rédigé n'a été effectué par un ou plusieurs entrepreneurs.

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

Monsieur le Conservateur des Hypothèques est formellement dispensé de prendre inscription d'office lors de la transcription d'une expédition des présentes.

Le vendeur se réserve toutefois le droit de prendre, en vertu des présentes, une inscription qui n'aura rang qu'à sa date.

#### **FRAIS**

L'acquéreur paiera et supportera **tous les frais**, droits et honoraires à résulter des présentes et de leurs suites.

#### **CERTIFICAT D'ETAT-CIVIL ET D'IDENTITE**

Conformément à la Loi Organique sur le Notariat, les Notaires soussignés déclarent connaître les parties et avoir contrôlé leur identité sur base de leur carte d'identité et/ou registre national. Le numéro national des parties est ici renseigné avec l'accord **exprès** des parties.

Conformément à la loi hypothécaire, les notaires soussignés certifient relativement aux parties à l'acte :

- pour les personnes physiques : les noms, prénoms, lieu et date de naissance sur base du registre de l'état civil et/ou carnet de mariage;
- pour les personnes morales : la dénomination, la forme juridique, le siège, la date de constitution, et le numéro de Taxe sur la Valeur Ajoutée ou d'identification national.

#### **DECLARATIONS FISCALES**

1. Les parties reconnaissent que les Notaires soussignés, ont 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 ainsi que des dispositions de l'article 62 paragraphe 2 et de l'article 73 de loi sur la Taxe à la Valeur Ajoutée.
2. En suite de quoi, le vendeur déclare ne pas être assujetti à la Taxe sur la Valeur Ajoutée.
- 3.

### **PRIME-REDUCTION**

L'acquéreur déclare avoir été informé par le notaire soussigné de l'existence de  
- prime à l'acquisition, à la rénovation, transformation et construction ...  
- réduction de précompte immobilier ou de participation par les communes aux  
crédits hypothécaires ;

L'acquéreur déclare en faire son affaire personnelle et dispense le notaire  
soussigné de toute responsabilité à ce sujet.

### **FIN DE L'ACTE**

1. Les parties déclarent que, dans le cas où les clauses et conditions de cet acte s'écarteraient de celles contenues dans toute convention qui pourrait être intervenue antérieurement, ayant le même objet , le présent acte, qui est le reflet exact de la volonté des parties prévaudra.
2. Les comparants reconnaissent avoir été informés par le notaire du droit qu'a chaque partie de faire le libre choix de désigner un autre notaire ou de se faire assister d'un conseil, et ce plus particulièrement lorsque des oppositions d'intérêts ou des engagements manifestements disproportionnés ont été constatés.
3. Les parties nous déclarent qu'elles ont pris connaissance du projet du présent acte, au moins cinq jours ouvrables avant la signature des présentes.

### **DONT ACTE**

Fait et passé à Oordegem-Lede, en l'étude du notaire Jean Van der Bracht, date que dessus;

Les parties nous déclarent qu'elles ont pris connaissance du projet du présent acte au moins cinq jours ouvrables avant la signature des présentes. Et après lecture intégrale et commentée, les parties ont signé avec, nous , Notaires.