

1

Damien COLLON, Notaire  
Société civile sous forme de SPRL  
RPM 0871.439.684  
A Etterbeek, Boulevard Saint-Michel, 70

---

L'AN DEUX MILLE NEUF.  
Le deux juillet.  
Par devant Maître Damien COLLON-WINDELINCKX,  
Notaire de résidence à Etterbeek et Maître Katrien  
DEVIJVER, Notaire de résidence à Kampenhout.

**ONT COMPARU:**

I. Monsieur PEETROONS Damien Guido Philemon, né  
à Aarschot, le 6 septembre 1961, **N.N. 610906 325 63**,  
domicilié à Kampenhout, Hutstraat, 10, époux de Madame  
VANDEN MEERSSCHAUT Marleen Leona, née à Oudenaarde, le 18  
mai 1961.

Marié sous le régime légal de communauté aux  
termes de son contrat de mariage reçu par le notaire Denis  
Tuerlinckx à Haacht, le 5 mai 1983, régime non modifié à  
ce jour, ainsi déclaré.

Ci-après invariablement dénommé "le vendeur".

Lequel comparant a déclaré par les présentes,  
vendre sous les garanties ordinaires de droit et pour  
franc, quitte et libre de toutes charges privilégiées ou  
hypothécaires quelconques ainsi que de toutes  
transcriptions, à et au profit de :

II. Monsieur COLAK Orhan, né à Gaziosmanpasa  
(Turquie), le 15 juillet 1970, **N.N. 700715 159 37**,  
domicilié à 1140 Evere, Avenue de l'Oud-Kapelleke 3 B029,  
de nationalité belge.

Cohabitant légal, en vertu d'une déclaration de  
cohabitation légale devant l'officier de l'état civil de  
la commune d'Evere en date du 15 février 2007, non  
modifiée depuis lors.

Ci-après invariablement dénommé "l'acquéreur".

Ici présent et qui déclare accepter le bien  
immeuble suivant:

**Commune d'EVERE (Deuxième division)**

Dans un immeubles à appartements dénommé  
'Bordet' érigé sur un terrain sis avenue Jules Bordet,  
numéros 66-68, cadastré suivant titre section B partie des  
numéros 282/a, 282/c/2, 283/a/2 et 283/c pour une

superficie de 28 ares 41 centiares 13 <décimilliaires et paraissant actuellement cadastré section b numéro 283 H pour 28 ares 43 centiares.

L'appartement de type H sis au 3ème étage,  
comprenant

a) en propriété privative et exclusive : hall d'entrée avec placards, cuisine, living, terrasse, couloir, chambre 1 et chambre 2 avec placards, salle de bains, water-closet, débarras ainsi que **la cave numéro 45** au sous-sol.

b) en copropriété et indivision forcée :

100/10.000 èmes dans les parties communes dont le terrain.

Revenu cadastral actuel non indexé : mille deux cent quarante-neuf euros ( 1249 €).

Tels que ces biens se trouvent décrits à l'acte de base dressé par le notaire Jacques Moyersoën, à Bruxelles, le 7 avril 196, transcrit.

L'acquéreur déclare avoir reçu un exemplaire dudit acte de base.

#### ETABLISSEMENT DE LA PROPRIETE

A l'origine, le bien prédécrit dépendait de la communauté ayant existé entre Monsieur PEETROONS Joseph Julien et Madame CRESENS Lisette Maria Elisabeth, respectivement entrepreneur et sans profession, pour l'avoir acquis de la société anonyme "Entreprises Amelinckx" à Antwerpen, aux termes d'un acte reçu par le notaire Jacques Moyersoën prénommé, le 7 avril 1976, transcrit au 3ème bureau des hypothèques à Bruxelles, le 20 avril suivant, volume 7911 numéro 25.

Aux termes d'un acte reçu par le notaire René Van Kerkhoven le 4 octobre 1977, les époux PEETROONS-CRESENS ont modifié leur régime matrimonial pour adopter un régime de séparations de biens, homologué par le tribunal de première instance de Leuven le 6 février 1978, publié au moniteur belge le 15 février suivant.

Aux termes de l'acte précité reçu par le notaire Van Kerkhoven prénommé le 4 octobre 1977, contenant règlement transactionnel des droits entre les époux PEETROONS-CRESENS, transcrit au 3ème bureau des hypothèques le 18 octobre suivant, volume 8214 numéro 11, le bien dont question aux présentes ainsi que d'autres biens ont été attribués à Monsieur Joseph Julien PEETROONS.

Monsieur Joseph PEETROONS prénommé a fait donation de la nue-propriété du bien prédécrit à son fils Monsieur PEETROONS Damien prénommé, vendeur aux présentes, aux termes d'un acte reçu par le notaire René Van KERKHOVEN prénommé, le 21 décembre 1978 transcrit au 3ème

bureau des hypothèques à Bruxelles.

Aux termes d'un acte reçu par le notaire Jan Denys à Rotselaar, le 7 mars 1991, transcrit au 3ème bureau des hypothèques le 14 mars suivant, volume 10678 numéro 14, Monsieur Joseph PEETROONS prénommé a renoncé à l'usufruit qu'il détenait dans le bien. Monsieur Joseph PEETROONS est décédé à Tenerife (Espagne), le 31 mars 2002.

L'acquéreur déclare se contenter de l'origine de propriété qui précède et n'exiger du vendeur d'autres titres qu'une expédition des présentes.

#### SITUATION HYPOTHECAIRE.

Le bien prédécrit est vendu pour quitte et libre de toutes charges privilégiées ou hypothécaires quelconques en ce sens qu'il serait purgé de toutes celles qui pourraient le grever au moyen du produit de la présente vente.

#### OCCUPATION - PROPRIETE - JOUISSANCE.

Le bien vendu est libre d'occupation.

L'acquéreur sera propriétaire de ce bien à partir de ce jour et en aura la jouissance par la prise de possession réelle et effective, à compter du même jour, le tout, à charge pour lui de supporter dès ce dernier moment toutes taxes et contributions quelconques, mises ou à mettre sur ledit bien.

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance il n'existe pas de taxes de recouvrement grevant le bien vendu.

L'acquéreur paie à l'instant au vendeur, qui le reconnaît et en donne quittance, sa quote-part dans le précompte immobilier de l'exercice en cours, soit la somme de quatre cent trente-quatre euros trente-trois centimes (434,33 €)

#### CHARGES ET CONDITIONS.

1. L'acquéreur prendra le bien qui lui est vendu dans son état actuel, sans pouvoir prétendre à aucune indemnité ni à réduction du prix ci-après fixé, soit pour mauvais état des bâtiments, soit pour vices de construction, apparents ou cachés, vétusté ou autre cause, soit pour vice du sol ou du sous-sol, soit pour erreur dans la contenance ci-dessus indiquée, toute différence entre cette contenance et la contenance réelle, fût-elle supérieure à un/vingtième, devant faire profit ou perte pour l'acquéreur, sans recours contre le vendeur.



Le vendeur déclare qu'à sa connaissance il n'existe pas de vices cachés.

2. Il prendra ledit bien également avec toutes les servitudes actives et passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, dont il pourrait être avantagé ou grevé, sauf à faire valoir les unes à son profit et à se défendre des autres, le tout, s'il en existe, à ses risques et périls et 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, le vendeur déclare qu'il n'a personnellement conféré sur lesdits biens aucune servitude et qu'à sa connaissance il n'en existe pas d'autres que celles résultant de l'acte de base et du règlement de copropriété de l'immeuble dont question ci-avant.

3. L'acquéreur se conformera aux stipulations de l'acte de base concernant les contrats d'assurance contre les risques d'incendie et autres risques.

4. Il continuera tous abonnements à l'eau, au gaz et à l'électricité et en paiera les redevances aux échéances.

5. Il paiera les frais, droits et honoraires auxquels le présent acte donnera ouverture.

6. La présente vente a encore lieu aux charges, clauses et conditions contenues dans l'acte de base dont question ci-avant.

Ledit acte de base contient notamment le règlement de copropriété de cet immeuble.

L'acquéreur sera purement et simplement subrogé dans tous les droits et obligations du vendeur, qui en résultent; il sera tenu de les respecter dans toute leur teneur et de les imposer à leurs héritiers et ayants-droit quels qu'ils soient.

Tous actes translatifs ou déclaratifs de propriété ou de jouissance ayant pour objet les biens présentement vendus devront contenir la mention expresse que le nouvel intéressé a une parfaite connaissance de l'acte de base et qu'il sera purement et simplement subrogé dans tous les droits et obligations qui en résultent, étant en outre subrogé dans tous les droits et obligations qui résultent et résulteront des décisions régulièrement prises par les assemblées générales des copropriétaires.

#### 7. CHARGES COMMUNES - GARANTIES.

Les charges communes seront supportées comme suit :

1° l'acquéreur supportera à compter de son entrée en jouissance, prorata temporis, les charges ordinaires et périodiques réelles telles que celles-ci sont ou seront établies par le syndic, étant précisé que le vendeur est créancier de l'association des copropriétaires de sa quote-part dans le **fonds de roulement**. Le décompte est établi par le syndic.

2° à compter de la date de la transmission du bien, l'acquéreur supportera :

\* le coût des dépenses de conservation, d'entretien, de réparation et de réfection décidées par l'assemblée générale avant la date susmentionnée, mais dont le paiement ne devient exigible que postérieurement à cette date;

\* les frais liés à l'acquisition de parties communes, décidés par l'assemblée générale avant la date susmentionnée, mais dont le paiement ne devient exigible que postérieurement à cette date;

\* les dettes certaines dues par l'association des copropriétaires à la suite de litiges nés antérieurement à la date susmentionnée, mais dont le paiement ne devient exigible que postérieurement à cette date.

Est considérée comme date de transmission, la date à laquelle la présente convention acquiert date certaine, au plus tard à la signature de l'acte notarié.

Un paiement est réputé exigible à compter du jour ouvrable qui suit la date d'envoi de la demande de paiement ou l'appel de fonds par le syndic, le cachet de la poste faisant foi.

3° en ce qui concerne le **fonds de réserve**, il est précisé que la quote-part du vendeur dans celui-ci restera la propriété de l'Association des copropriétaires.

En outre, le vendeur déclare qu'il n'y a pas d'instance en justice pendant concernant la copropriété.

8. Le vendeur déclare que le bien objet du présent acte n'a pas fait l'objet d'une mesure d'expropriation ni de protection prise dans le cadre de la législation sur la protection des monuments et sites.

**INFORMATIONS DONNEES PAR LE SYNDIC DE L'IMMEUBLE**  
**- NUMERO BCE DE L'ASSOCIATION DES**  
**COPROPRIETAIRES.**

Conformément à l'article 577-11 paragraphe 1 du Code Civil, le notaire Damien Collon, soussigné, a demandé à Monsieur DE SMEDT Jean-Claude, dont les bureaux sont établis à 1082 Bruxelles Avenue René Comhaire, 1/b2, exerçant les fonctions de syndic de l'association des



copropriétaires de l'immeuble concerné inscrite à la BCE sous le numéro 0542.301.462, par lettre datée du 25 mai 2009, de lui faire parvenir notamment, endéans la quinzaine, l'état des dépenses, frais et dettes de la copropriété.

Le syndic nous a répondu en date du 29 mai suivant.

Les parties déclarent avoir reçu copie de ladite réponse.

**CODE BRUXELLOIS DE L'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE (COBAT).**

En respect de l'article 275 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (COBAT), le Notaire Damien Collon, soussigné, a demandé, par lettre du 8 juin 2009, à l'administration de l'urbanisme de la Commune d'Evere, de lui faire connaître les renseignements urbanistiques s'appliquant au bien vendu.

Celle-ci a répondu le 16 juin 2009 ce qui suit :  
 "En réponse à votre demande de renseignements urbanistiques en date du **08.06.2009**, reçue au Service Urbanisme le 10.06.2009, concernant le bien sis **Avenue Jules Bordet, 66-68**, cadastré à Evere division **2**, section **B 283H**, nous avons l'honneur de vous délivrer le présent document, dressé sous réserve des résultats de l'instruction approfondie à laquelle il serait procédé au cas où une demande de certificat d'urbanisme, de permis d'urbanisme ou de permis de lotir serait introduite au sujet du bien considéré.

**POUR LE TERRITOIRE OU SE SITUE LE BIEN:**

\* en ce qui concerne la destination :

- selon le PRAS (Arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001) : Zone d'habitation ; Espace structurant
- selon le PRD (Arrêté du Gouvernement du 12 septembre 2002) carte I - Projet de ville : ne se situe pas en espace de développement renforcé du logement et de la rénovation
- selon le PPAS 160, appelé « BORDET », approuvé le 09.07. 1992 : zone de recul, zone d'habitations, zone d'annexes
- le bien se trouve dans le lotissement n° 39 approuvé le 30.07. 1968
- le bien ne se trouve pas dans un périmètre du plan de préemption.

Le texte/résumé de ces prescriptions est disponible à la commune.

\* en ce qui concerne les conditions auxquelles un projet de construction serait soumis : celles des prescriptions générales d'urbanisme ;

\* 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 dans lequel le bien considéré serait repris.

autres renseignements : nihil.

\* remarque : nihil.

Les renseignements ci-dessus sont certifiés exacts à la date du 16.06.2009. "

Le vendeur déclare en outre, que ledit bien n'a pas fait, jusqu'à ce jour, l'objet d'un permis d'urbanisme ou d'un certificat laissant prévoir que pareil permis pourrait être obtenu, et qu'il n'est pris aucun engagement quant à la possibilité d'effectuer sur ce bien, aucun des actes et travaux visés à l'article 98 § 1 du COBAT précité.

L'attention de l'acquéreur est attirée sur le fait qu'aucun des actes et travaux visés par l'article 98 § 1 du COBAT précité ne peut être effectué tant que le permis d'urbanisme n'a pas été obtenu.

Le vendeur, par ailleurs, déclare qu'à sa connaissance, les constructions qui auraient été érigées et/ou des travaux qui auraient été réalisés sont conformes, avec la législation et la réglementation en vigueur, notamment avec la législation sur l'Aménagement du Territoire et de l'Urbanisme.

#### **GESTION DES SOLS POLLUES (ORDONNANCE DU 13 MAI 2004)**

Les parties ont été dûment informées par le Notaire des obligations et formalités prévues par l'ordonnance du treize mai deux mille quatre relative à la gestion des sols pollués.

Le Notaire Damien Collon, soussigné, a demandé, par lettre du 17 juin 2009, à l'Institut Bruxellois pour la Gestion de l'Environnement IBGE de lui faire connaître les renseignements s'appliquant au bien vendu.

Celui-ci a répondu le 29 juin suivant que "  
"Le site est repris au projet d'inventaire Motifs de reprise Transformateurs et appareils à PCB/PCT"

Etant donné que des activités à risque (au sens de l'AGRBC du 9/12/04 - MB. 20/01/05) se sont déroulées et/ou se déroulent encore actuellement sur le site concerné, une reconnaissance de l'état du sol doit être réalisée avant toute aliénation de droit réel

(vente par exemple) conformément à ce que stipule l'article 10 2° de l'ordonnance du 13/05/04 relative à la gestion des sols pollués (MB 24/06/04, entrée en vigueur depuis le 04/07/04).

Toutefois, l'IBGE a reçu le 30 mai 2008 des instructions de son Ministre de tutelle, Madame Evelyne Huytebroeck, pour dispenser tout obligataire concerné exclusivement par les activités associées à votre terrain, de l'obligation de réaliser une reconnaissance de l'état du sol, et ce dans l'attente de la modification de l'arrêté précité. Dès l'entrée en vigueur de l'arrêté modificatif fixant la nouvelle liste des activités à risque, le site en question sera retiré du (projet) d'inventaire des sites pollués ou potentiellement pollués.

Ces informations vous sont données sous toute réserve puisque le projet d'inventaire fait actuellement l'objet d'une validation telle que prévue par l'ordonnance du 13/05/04 relative à la gestion des sols pollués "

L'acquéreur reconnaît avoir reçu copie de ladite lettre dont question ci-dessus et dispense le notaire instrumentant de la reproduire intégralement aux présentes.

#### **INSTALLATIONS ELECTRIQUES.**

Les parties déclarent avoir été parfaitement informées par le notaire rédacteur des présentes de l'Arrêté Royal du premier juin deux mil six modifiant l'article 276 du Règlement général sur les installations électriques (entré en vigueur le premier juillet deux mille huit).

Le vendeur déclare que l'objet de la présente vente est une unité d'habitation dans le sens de l'article 276 bis du Règlement général sur les Installations électriques du 10 mars 1981, dont l'installation électrique n'a pas fait l'objet d'un contrôle complet prévu par ledit règlement préalablement à la mise en service de l'installation.

Par procès-verbal du 4 avril 2009 dressé par Electro-Test, il a été constaté que l'installation ne satisfaisait pas aux prescriptions du règlement.

Au terme d'un délai de 18 mois à compter de ce jour, il y aura lieu de constater si les manquements ont été rectifiés. L'acheteur est tenu de communiquer son identité et la date du présent acte à l'organisme agréé précité qui a effectué le contrôle. L'acheteur conserve



toutefois la liberté de désigner par la suite un autre organisme agréé afin d'effectuer les contrôles ultérieurs. L'acheteur 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, et du fait que les frais du nouveau contrôle par l'organisme seront à sa charge.

L'acheteur reconnaît avoir reçu un exemplaire du procès-verbal des mains du vendeur.

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

Interrogé par le notaire instrumentant sur l'existence d'un dossier d'intervention ultérieur afférent au bien objet du présent acte, le vendeur a répondu :

de manière négative, et a confirmé que, depuis le premier mai deux mille un, aucun travaux pour lesquels un dossier d'intervention ultérieure devait être rédigé n'ont été effectués par un ou plusieurs entrepreneurs.

#### **PRIX.**

Après que le Notaire instrumentant ait donné lecture de l'article 203 du Code des Droits d'Enregistrement aux parties qui le reconnaissent, celles-ci ont déclaré que la présente vente était consentie et acceptée pour et moyennant le prix de **CENT CINQUANTE MILLE EUROS (150.000 €)**, prix que le vendeur reconnaît avoir reçu de l'acquéreur, antérieurement à concurrence de quinze mille euros (15.000 €) et présentement à concurrence de cent trente-cinq mille euros (135.000 €) en chèques DEXIA 746417 et 135638.

DONT QUITTANCE, sous réserve d'encaissement.

#### **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.

#### **DECLARATIONS FISCALES**

##### **1.- Déclaration quant à la T.V.A.**

Le Notaire instrumentant donne lecture des articles 62 paragraphe 2 et 73 du Code de la Taxe sur la Valeur Ajoutée, imposant à tout propriétaire ou usufruitier d'un bien susceptible d'hypothèque, de faire connaître au Notaire chargé de la vente ou de l'affectation hypothécaire de ce bien son éventuelle qualité d'assujetti, sur la requête qui lui aura été préalablement adressée - et prévoyant les sanctions qui

frappent toutes fausses déclarations.

A cette requête, le vendeur lui avait répondu, ce qu'il confirme à l'instant, qu'il n'était pas assujéti à ladite taxe.

## 2.- Loi sur le blanchiment d'argent

Les Notaires soussignés attestent également que le paiement qu'ils ont personnellement constaté a été effectué par le débit du compte 091-0119244-60 et 057-0472090-55.

## 3.- Abattement.

L'acquéreur déclare qu'il ne remplit pas les conditions de l'article 46bis du Code des droits d'enregistrement.

## DECLARATION DES PARTIES.

Les parties comparantes ont déclaré aux Notaires soussignés qu'elles ne font pas l'objet d'une procédure de médiation de dettes, conformément à la Loi du 5 juillet 1998.

## ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les parties comparantes font élection de domicile en leur demeure respective susindiquée.

## ETAT CIVIL - IDENTIFICATION.

1. Conformément à la Loi Hypothécaire, les Notaires soussignés attestent l'exactitude des nom, prénoms, lieu et date de naissance des parties comparantes, au vu des pièces officielles requises par la loi.

Les personnes dont le numéro de registre national est mentionné sur base de leur carte d'identité et/ou de leur carte SIS ont déclaré expressément y consentir.

2. Conformément à la Loi VENTOSE, les Notaires soussignés attestent l'identité des parties au vu de leur carte d'identité.

## DISPOSITION FINALE

Les comparants reconnaissent que les notaires soussignés les ont informés des dispositions particulières de l'article 9 de la loi organique du notariat leur imposant, lorsqu'ils constatent l'existence d'intérêts contradictoires ou la présence d'engagements disproportionnés, d'attirer l'attention des parties et de

les aviser qu'il est loisible à chacune d'elles de désigner un autre notaire ou de se faire assister par un conseil.

### TRANSMISSION DU PROJET.

Les parties Nous déclarent qu'elles ont pris connaissance du projet du présent acte, au moins cinq jours ouvrables avant la signature des présentes.

### DROIT D'ECRITURE

Droit de cinquante euros (50,-€) payé sur déclaration par le Notaire Damien COLLON soussigné.

### DONT ACTE.

Fait et passé à Etterbeek, en l'étude.

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 comparants, qualitate qua, ont signé et paraphé les pièces qui forment le présent acte, devant et avec Nous, Notaires, la minute restant au Notaire Collon.  
/suivent les signatures/



POUR EXPEDITION CONFORME  
*Delivré avant enregistrement*

Enregistré ..... rôle(s) ..... renvoi(s)

au 3<sup>ème</sup> bureau de l'Enregistrement d'Ixelles

le .....

vol. .... fol. .... case .....

Reçu .....

L'Inspecteur principal

Salaire par case	€ 2,05
Salaire simple de transcription	€ 103,29
<b>Total</b>	<b>€ 105,34</b>

Transcrit au bureau des hypothèques de :  
Bruxelles 3

Le six juillet deux mille neuf

Réf. : 50-T-06/07/2009-07692

A verser sur le compte du bureau

IBAN 679-2003030-77 - BIC

Le montant de

cent cinq euros trente-quatre cents

**A. SPODEN**

Conservateur  
Spoden August

SIXIEME RÔLE