

NM/Clarebots-Lawrowski

VENTE

L'an deux mille quatre.

Le vingt-trois avril.

Devant Nous, **Olivier de CLIPPELE**, , Notaire Associé, membre de la société civile à forme de société privée à responsabilité limitée dénommée « Olivier de CLIPPELE - Philippe DEGOMME », ayant son siège à 1050 Bruxelles, avenue Louise 85, immatriculée sous le numéro d'entreprise 0469.948.271.

ONT COMPARU :

Monsieur **CLAREBOTS Yvan Armand Clément**, né à Uccle, le vingt-quatre février mil neuf cent cinquante-cinq, époux de Madame VAN ROEYEN Christel Lodewijk Margareta, domiciliés ensemble à 1440 Evere, Clos de L'Oasis, 16.

Marié sous le régime légal à défaut d'avoir fait précéder leur union d'un contrat de mariage, régime non modifié à ce jour, ainsi déclaré.

Ci-après dénommé "le vendeur".

Lequel Nous a déclaré, par les présentes, vendre, céder et transporter sous les garanties ordinaires de droit et pour francs, quittes et libres de toutes dettes et charges hypothécaires généralement quelconques, à :

Monsieur **LAWROWSKI Piotr**, né à Sanok (Pologne), le vingt décembre mil neuf cent soixante et un (numéro national 611220 - ) et Madame **ZIELINSKA Agnieszka Małgorzata**, née à Uniejow (Pologne), le dix novembre mil neuf cent septante (numéro national 701110 - ), domiciliés ensemble à 1030 Schaerbeek, Avenue des jardins, 66 boîte 28 et qui déclarent ne pas avoir conclu un contrat de cohabitation légale.

Ci-après dénommés "l'acquéreur".

Lesquels, ici présents, déclarent accepter les biens ci-après décrits, chacun à concurrence d'une moitié indivise et avec charge d'accroissement en usufruit entre eux:

du prémourant supporteront leur quote-part dans lesdits travaux en tant que nus-propriétaires, le tout étant calculé par capitalisation de l'usufruit. De même, et sous réserve des remboursements opérés en vertu d'un contrat d'assurance-vie, le survivant supportera le remboursement de tous emprunts contractés en vue de l'acquisition des biens ou desdits travaux immobiliers, en ce qui concerne seulement les intérêts, tandis que les héritiers du prémourant rembourseront le capital restant dû sur ladite part en tant que nus-propriétaires.

Compte tenu de la limitation de cette clause à un délai de trois ans renouvelable et malgré leur différence d'âge, les droits et les risques de chacun peuvent être considérés comme égaux et le prix de vente est payé par chacun d'eux à concurrence de la moitié.

Dans l'hypothèse où il serait mis fin à cet accroissement par l'envoi de la lettre recommandée dont question ci-avant, chaque partie pourra le faire constater authentiquement et le faire transcrire à ses frais.

Cette convention cesse de produire ses effets dans l'hypothèse où les parties contractent mariage entre elles ou si une ordonnance applicable en Région de Bruxelles-Capitale aligne les droits de succession des cohabitants sur ceux qui sont dus entre époux.

Les parties déclarent avoir été informées que, sur base de la jurisprudence actuelle de l'administration de l'enregistrement et sous réserve de modifications des lois et des usages en matière fiscale, le survivant devra, dans les quatre mois du décès du prémourant, déposer une déclaration de mutation et payer les droits d'enregistrement à calculer sur l'usufruit de la valeur vénale au jour du décès, des droits indivis du défunt dans l'immeuble ci-après décrit.

Enfin, au décès du prémourant, le survivant devra faire constater, par un acte notarié transcrit, que l'accroissement s'est réalisé à son profit, afin de le rendre opposable aux tiers.

Monsieur CLAREBOTS Léonard, né à Montenaken, le vingt et un mars mil neuf cent vingt-quatre et son épouse Madame POLLEUNUS Marie Hortense Blanche, née à Montenaken, le neuf octobre mil neuf cent vingt-neuf, ensemble à Schaerbeek, sont devenus propriétaires des biens prédicts pour les avoir acquis de Madame CAMPINNE prénommée, en vertu d'un acte de vente reçu par le notaire Robert DE COSTER, à Schaerbeek, en date du vingt-sept mars mil neuf cent septante-cinq, transcrit au troisième bureau des hypothèques de Bruxelles, le vingt-neuf mars suivant, volume 7759, numéro 16.

Monsieur CLAREBOTS Léonard, prénommé, est décédé ab intestat à Etterbeek, le quatre septembre mil neuf cent nonante et un, laissant pour seuls et uniques héritiers légaux et réservataires sont épouse Madame POLLEUNUS Marie, prénommée son fils Monsieur CLAREBOTS Yvan Armand Clément, né à Uccle, le vingt-quatre février mil neuf cent cinquante-cinq. Qu'aux termes d'un acte de donation entre époux reçu par le notaire DE COSTER, à Schaerbeek en date du vingt-sept mars mil neuf cent septante-cinq, le défunt a fait donation à son épouse de la plus forte quotité disponible dont la loi l'autorise à disposer. Qu'en conséquence la succession de Monsieur CLAREBOTS Léonard a été recueillie par son épouse pour moitié en pleine propriété et pour moitié en usufruit et par son fils pour moitié en nué-propriété.

Madame POLLEUNUS Marie, prénommée, est décédée ab intestat à Etterbeek, le dix-neuf novembre deux mille deux, laissant pour seul héritier légal et réservataire son fils Monsieur CLAREBOTS Yvan prénommé. Qu'en conséquence Monsieur CLAREBOTS Yvan est devenu propriétaire du bien pour la totalité en pleine propriété.

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

#### CONDITIONS GENERALES

**ETAT DES BIENS - SERVITUDES - MITOYENNETES.** Les biens prédicts sont vendus dans leur état au vingt-deux janvier deux mille quatre avec toutes les servitudes

**JOUISSANCE - CHARGES - IMPOTS - TAXES.** L'acquéreur aura la jouissance des biens vendus à compter de ce jour, à charge pour lui de payer et supporter tous impôts, taxes et impositions généralement quelconques, à compter de ce jour également.

L'acquéreur paie à l'instant au vendeur, qui le reconnaît et en donne quittance, sa quote-part du précompte immobilier de l'année en cours.

En ce qui concerne les charges communes :

A. Le vendeur supportera :

1. Toutes les dépenses, frais liés à l'acquisition de 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 vingt-deux janvier deux mille quatre;

- 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 où l'acquéreur aura la jouissance des biens.

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

B. L'acquéreur supportera les charges ordinaires à compter du jour où il aura la jouissance des biens. Le décompte sera établi par les soins du syndic.

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

D. Les créances nées après le vingt-deux janvier deux mille quatre, 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.

Le vendeur déclare que les biens vendus ne sont soumis à aucune taxe locale particulière relative à des améliorations de voirie ou d'équipement de celle-ci, autre que les taxes ordinaires.

*genomen worden door de mede-eigenaars.*

*In geval van overgang, in eigendom of in het genot, van het verkochte goed, zullen alle akten van overdracht of verklaring uitdrukkelijk melding moeten maken dat de nieuwe belanghebbende een volledige kennis heeft van de basisakte en dat hij gesteld is in de plaats betreffende de rechten en verplichtingen die eruit voortspruiten voor de verkopende maatschappij."*

L'acquéreur sera subrogé dans tous les droits et obligations du vendeur en ce qui concerne les stipulations qui précèdent, pour autant qu'elles soient encore d'application.

#### DROIT DE PREEMPTION

Un droit de préemption à prix égal est accordé pour le garage numéro 615.

Le bénéficiaire de ce droit de préemption bénéficie d'un délai de un mois pour exercer son droit en cas de vente de gré à gré et devra être sommé d'assister à la vente pour exercer son droit lors d'une séance de vente publique éventuelle.

Ce droit de préemption est accordé pour une durée de dix années à partir de ce jour.

#### ACTE DE BASE

L'acquéreur reconnaît avoir connaissance de l'acte de base dont question ci-dessus pour en avoir reçu copie antérieurement.

Il s'engage à s'y soumettre, tant pour lui-même que pour ses héritiers et successeurs à tous titres, de même qu'aux décisions régulières de l'assemblée générale des copropriétaires.

Le vendeur a remis présentement à l'acquéreur copie des derniers procès-verbaux d'assemblées générales.

Tous actes translatifs et déclaratifs de propriété ou de jouissance, y compris les baux, ayant pour objet les biens présentement vendus, devront contenir la mention expresse que le nouvel intéressé a parfaite connaissance de cet acte de base et qu'il s'engage à s'y soumettre, tant pour lui-même que pour ses héritiers et successeurs à tous titres.

est repris en zone d'habitation à prédominance résidentielle

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 et Différentiel sur les bâties de la Commune et le Règlement Régional d'Urbanisme.

**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 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

**- Le bien ne se situe pas en Espace de Développement Renforcé du Logement et de la Rénovation.**

- La réponse aux autres questions est non.

- Votre attention est attirée sur le danger que constitue l'achat / vente d'un immeuble grevé d'une infraction urbanistique."

Le vendeur déclare que les biens objets des présentes n'ont 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 les biens aucun des actes et travaux visés à l'article 84 paragraphe 1 de l'Ordonnance.

Par conséquent, aucun des actes et travaux dont question ne peut être effectué sur les biens objets des présentes, tant que le permis d'urbanisme n'a pas été obtenu.

Le vendeur déclare n'avoir pas connaissance de ce que les biens vendus aient fait l'objet d'un Arrêté Royal d'expropriation, ni d'une mesure de protection prise en vertu de la législation sur les monuments et sites.

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance, aucun recours n'a été introduit concernant la conformité des

Le vendeur déclare qu'il est résident belge et qu'il n'a pas affecté son bien à usage professionnel.

Le vendeur déclare que la présente vente n'est pas soumise au régime de la taxation sur les plus-values immobilières: Immeubles bâtis: 5 ans Immeubles non bâtis: 8 ans.

#### PRIMES

Le notaire instrumentant signale que certaines Régions, Provinces ou Communes ont adopté des programmes d'aide à l'habitation ou au logement. L'acquéreur peut, à ce titre, s'informer auprès de l'administration communale, provinciale ou régionale. Pour l'aide de la Région de Bruxelles-Capitale, il peut consulter le site [www.prime-renovation.irisnet.be](http://www.prime-renovation.irisnet.be).

#### PRIX

Les parties reconnaissent que le Notaire détenteur de la minute leur a donné lecture de l'article 203 du Code des Droits d'Enregistrement qui stipule textuellement ce qui suit :

"*En cas de dissimulation au sujet du prix et des charges ou de la valeur conventionnelle, il est dû individuellement par chacune des parties contractantes une amende égale au droit éludé. Celui-ci est dû indivisiblement par toutes les parties.*

*Le droit supplémentaire qui aurait été payé en suite d'une insuffisance constatée par une expertise ou autrement sera imputé, sur le supplément de droit liquidé du chef de la dissimulation visée à l'alinéa précédent.*

*Dans tous les cas où la perception est assise sur le prix et les charges ou sur la valeur conventionnelle, le notaire instrumentant est tenu de donner aux comparants lecture du premier alinéa du présent article.*

*Mention expresse de cette lecture doit être faite dans l'acte, sous peine d'une amende de mille francs".*

Les parties déclarent que la présente vente est consentie et acceptée pour et moyennant le prix de **quatre vingt-six mille sept cent soixante-deux euros septante-trois cents (86.762,73 €)** que le vendeur reconnaît avoir reçu de l'acquéreur, savoir : une somme de **huit mille six cent septante-six euros vingt-sept cents (8.676,27 €)**, antérieurement aux présentes, à titre d'acompte sous forme d'espèces, dont le notaire Decoster a donné

notaires soussignés ne pas avoir introduit une demande de règlement collectif de dettes auprès du juge des saisies, ne pas être en état de faillite ou de déconfiture, ni en situation de concordat judiciaire.

#### DECLARATIONS PRO FISCO

##### **T.V.A.**

Les parties reconnaissent que le notaire détenteur de la minute leur a donné lecture de l'article 62 § 2 et de l'article 73 du Code de la Taxe sur la Valeur Ajoutée, qui stipulent textuellement ce qui suit :

- Article 62 § 2 :

*"Tout assujetti, propriétaire ou titulaire d'un droit réel sur un bien susceptible d'une hypothèque, est tenu de faire connaître sa qualité d'assujetti au notaire qui est chargé de dresser l'acte ayant pour objet l'aliénation ou l'affection hypothécaire de ce bien, suite à la demande que celui-ci lui adresse.*

*Le Ministre des finances règle les modalités d'application du présent paragraphe".*

- Article 73 :

*"Sans préjudice des amendes fiscales, sera puni d'un emprisonnement de huit jours à deux ans et d'une amende de 10.000 à 500.000 francs ou de l'une de ces peines seulement, celui qui, dans une intention frauduleuse ou à dessein de nuire, contreviendra aux dispositions du présent Code ou des arrêtés pris pour son exécution".*

Le vendeur déclare :

- ne pas être assujetti à ladite Taxe;
- ne pas l'avoir été et ne pas avoir aliéné un immeuble sous le régime de la Taxe sur la Valeur Ajoutée, durant les cinq années précédant les présentes;
- ne pas faire partie d'une association momentanée ou de fait assujettie à ladite Taxe.

#### **ENREGISTREMENT**

##### **Article 212 du Code des Droits d'Enregistrement**

Les comparants reconnaissent que les Notaires prénommés leur ont donné toutes informations concernant la possibilité de restitution des droits d'enregistrement, en cas de revente dans les deux ans, tel que prévu à l'article 212 du Code des Droits d'Enregistrement.

satisfait pas à l'engagement visé au point c) 2° ci-avant, les droits complémentaires et l'amende auxquels ils sont indivisiblement tenus sont déterminés en proportion de leur part légale dans l'immeuble acquis, cette amende n'étant toutefois pas due lorsque le non-respect de l'engagement résulte de la force majeure.

c) Et que, sauf cas de force majeure, les mêmes droits complémentaires majorés de l'intérêt légal au taux fixé en matière civile à compter de la date limite pour la présentation du présent acte à l'enregistrement sont dus indivisiblement par les acquéreurs lorsqu'aucun d'eux ne satisfait à l'engagement visé au c) 2° ci-avant.

#### ETAT CIVIL

Les notaires soussignés certifient l'exactitude des nom, prénoms, lieu et date de naissance des parties au vu des pièces officielles d'état civil requises par la loi.

DONT ACTE.

Fait et passé à Bruxelles, date que dessus.

Lecture faite et commentée, les parties, ont signé avec Nous, Notaires, la minute des présentes étant conservée par Maître Olivier de Clippele.