

RÔLE

1

M

1

CVD 8841

reptnr

9254

MAISON BRUXELLES-CAPITALE

ACTE D'ACQUISITION

L'AN DEUX DIX MILLE

Le onze mai

Par devant Nous, Maître Robert VAN DYCK, Notaire de résidence à Etterbeek et Maître Olivier DUBUSSON, notaire associé à Bruxelles

Bruxelles.

ONT COMPARU :

DE PREMIERE PART.

Madame BEAUSAERT Laurence Lydie Françoise, née à Saint Quentin (France), le trente mai mil neuf cent soixante-six, numéro national: 660530 472-49, de nationalité française, divorcée et non remariée, domiciliée à 1950 à Schaerbeek, Avenue de l'Emeraude numéro 56

CI-APRES DENOMME : "LE VENDEUR".

DE SECONDE PART.

Madame NIKOLOVA Galia, née à Sofia (Bulgarie) le quatre septembre mil neuf cent septante-deux, numéro national célibataire, domiciliée à Bruxelles, rue Archimède, 93 boite 3A.

CI-APRES DENOMMEE : "L'ACQUEREUR".

Lesquels comparants ont requis le Notaire instrumentant de dresser acte authentique des conventions suivantes directement intervenues entre eux :

VENTE

Le vendeur déclare par les présentes vendre, sous les garanties ordinaires, pour quitte et libre de toutes dettes et charges privilégiées et hypothécaires généralement quelconques, à l'acquéreur, qui accepte et qui déclare acquérir le bien immobilier ci-après décrit:

FEUILLET 1

DESCRIPTION DU BIEN

COMMUNE DE SCHAEERBEEK

Dans un building érigé sur et avec terrain sis à front de l'avenue de

Z
H
N
1
2
3

l'Emeraude, 56-58;

- cadastré ou l'ayant été section C numéro 95/D/I0 pour une contenance selon cadastre, de huit ares dix centiares et selon titre, de huit ares neuf centiares cinquante-trois dixmilliaires.

L'appartement de gauche, au quatrième étage, comprenant:

a) en propriété privative et exclusive:

hall, water-closet, living, dégagement, chambre avec terrasse, chambre, armoires, cuisine, salle de bains; ainsi qu'au sous-sol, la cave numéro 5;

b) en copropriété et indivision forcée:

trente et un et demi/millièmes (31,5/1.000) indivis dans les parties communes, dont le terrain.

Tel que ce bien est décrit et figure à l'acte de base reçu par le notaire Frans Lambert, alors à Bruxelles, le neuf juin mil neuf cent soixante-cinq, transcrit au troisième bureau des hypothèques de Bruxelles, le trente juillet suivant numéro 6011, numéro 1.

ORIGINE DE PROPRIETE.

Le bien précédent appartient à Madame Beausart, pour l'avoir acquis de 1° madame CELIS Paule Marie 2° madame UYT BROCK Martine Henriette 3° monsieur UYT BROCK Philippe Pierre aux termes d'un acte reçu par le notaire Olivier Dubuisson, à Ixelles et le notaire Bernadette Ingeveld, à Ixelles le 16 février 2004, acte transcrit au troisième bureau des hypothèques de Bruxelles sous la formalité 50 T 19/02/2004 02327

L'acquéreur déclare 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.

PROPRIETE - JOUSSANCE - IMPOTS.

Le transfert de propriété a lieu ce jour.

Le vendeur déclare qu'il occupe seul et personnellement le bien vendu, mais qu'il le rendra libre de toute occupation et vide de tout mobilier au plus tard le 12 juin 2010 au plus tard, sans indemnité jusqu'alors.

La faculté qui est conférée par les présentes au vendeur d'occuper le bien jusqu'au 12 juin 2010 au plus tard n'est pas constitutive de bail, ce que le vendeur reconnaît et accepte.

A défaut de libération des lieux pour le 12 juin 2010 au plus tard,

l'acquéreur, pourra, sur production d'une grosse de l'acte authentique de vente, requérir l'expulsion du vendeur et aux frais de ce dernier.

En ce qui concerne le précompte immobilier, l'acquéreur le supportera proportionnellement à la durée de sa jouissance par rapport à l'exercice de gérance en cours.

Le vendeur reconnaît avoir reçu de l'acquéreur sa quote part dans le précompte immobilier (exercice d'imposition en cours) soit une somme de cinq cents nonante-huit euro quarante-neuf cents (598,49€); DONT QUITTANCE

COPROPRIETE

Conformément à l'article 577-11 paragraphe 1 du Code Civil, le Notaire instrumentant a demandé au syndic, par pli recommandé daté du 3 mai 2010 l'état des dépenses, frais et dettes qui y sont mentionnés. Les parties reconnaissent avoir été averties par le Notaire que le syndic a répondu à cette lettre le 11.....mai..... suivant.

Les parties reconnaissent en avoir reçu une copie et dispensent le Notaire instrumentant de la reproduire aux présentes.

1. Le vendeur supportera:

- 1° toutes les dépenses, frais liés à l'acquisition des 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 #
-- 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'à la date 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 # à une procédure entamée avant cette date, appartiennent à l'association des copropriétaires, sans que

FEUILLET 2

A
G.N.

7



l'acquéreur ne soit tenu au paiement d'une indemnité au vendeur.

CONDITIONS GENERALES.

1) Servitudes.

Le bien prédicté est vendu avec tous droits et avantages y attachés, avec les conditions spéciales et toutes les servitudes actives et passives, apparentes et occultes, continues et discontinues dont il pourrait être avantage ou gêné, quitte à l'acquéreur à faire valoir les unes à son profit et à se défendre des autres, mais le tout à ses frais, risques et périls et sans recours contre le vendeur, sans cependant que la présente clause puisse donner à qui que ce soit plus de droits qu'il n'en aurait en vertu de titres réguliers, transcrits et non prescrits et en vertu de la loi.

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance il n'existe aucune servitude autre que celles pouvant résulter du présent titre ou des titres antérieurs dont question ci-dessus et qu'il n'en a conférée aucune.

2) Contenance.

Le bien est en outre vendu sans garantie de la contenance susindiquée dont le plus ou le moins avec la contenance réelle fera profit ou perte pour l'acquéreur, la différence excédât-elle même un/vingtième.

3) Etat du bien.

Le bien est vendu et délivré dans l'état où il se trouvait au jour où s'est formée la convention de vente, sans recours contre le vendeur, soit pour mauvais état du bâtiment, soit pour vices de constructions, apparents ou non apparents, vétusté ou autre cause, soit pour vices cachés du sol et du sous-sol.

L'acquéreur déclare connaître et accepter cet état.

Le vendeur déclare expressément qu'à sa connaissance, le bien n'est affecté d'aucun vice caché.

4) Assurance

L'acquéreur devra, à l'égard des assurances, se conformer aux dispositions de l'acte de base et règlement général de copropriété.

L'acquéreur paiera les primes à partir de la plus prochaine échéance et remplira les formalités de transfert à la pleine et entière décharge du vendeur.

5) Eau, gaz, électricité

L'acquéreur devra continuer, à la décharge du vendeur, toutes concessions d'eau, de gaz et d'électricité pouvant exister et en payer

les redevances à partir des prochaines échéances.

Les compteurs, conduites d'eau et autres appareils quelconques qui se trouveraient dans le bien vendu et qui appartiendraient à une administration publique ou privée quelconque ou à des tiers, ne font pas partie de la vente.

6) Mitoyenneté

L'acquéreur devra s'entendre directement avec tous les propriétaires voisins au sujet du règlement de toutes mitoyennetés, sans intervention du vendeur ni recours contre lui.

7) Cadastre

Les renseignements cadastraux ne sont donnés qu'à titre indicatif.

CONDITIONS SPECIALES :

I. Acte de base

L'acquéreur sera subrogé dans tous les droits et obligations résultant, dans le chef du vendeur, de l'acte de base régissant l'immeuble dont question ci-avant.

Cet acte de base, de même que les décisions prises par les organes compétents s'imposent à tous ceux qui possèdent ou posséderont sur l'immeuble un droit, de quelque nature que ce soit.

Tous actes translatifs ou déclaratifs de propriété, de jouissance ou autres, y compris les baux, devront contenir la mention expresse que le nouvel intéressé a une parfaite connaissance du dit acte et de ses annexes et qu'il est subrogé dans tous les droits et obligations qui en résultent, ainsi que dans ceux qui résultent pour lui, des décisions prises par les organes compétents de la copropriété.

L'acquéreur se déclare en possession d'une copie de cet acte.

L'acquéreur aux présentes est subrogé dans tous les droits, actions et obligations du vendeur concernant les stipulations ci-dessus, pour autant qu'elles soient encore d'application.

DECLARATIONS DU VENDEUR:

Le vendeur déclare:

- que le bien vendu n'est grevé d'aucun droit de préemption, d'aucune option d'achat ni d'aucun droit de réméré;
- n'avoir connaissance d'aucune mesure de protection consécutive à la loi sur les monuments et les sites, concernant le bien qui fait l'objet du présent contrat.

FEUILLET

 G.N.

URBANISME

I. Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire du neuf avril deux mille quatre

En application de l'article 275 du Code Bruxellois de l'Aménagement Du Territoire du neuf avril deux mille quatre le Notaire instrumentant a demandé par lettre recommandée datée du 16 mars 2010 à la Commune de Schaerbeek de délivrer les renseignements urbanistiques qui s'appliquent au bien vendu.

La Commune de Schaerbeek a répondu par lettre du 14 avril suivant, dont les acquéreurs déclarent avoir parfaite connaissance

II. Le vendeur au présent acte déclare que le bien présentement 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 paragraphe 1 du Code Bruxellois susindiqué.

Par conséquent, le Notaire instrumentant fait observer conformément aux dispositions de cette même ordonnance qu'aucun des actes et travaux visés à l'article 98 dudit Code ne peuvent être effectués sur le bien objet de l'acte, tant que le permis d'urbanisme n'a pas été obtenu.

III. Le bien se vend sans garantie quant aux constructions qui auraient pu avoir été érigées par des propriétaires antérieurs en contravention des prescriptions et règlements communaux, du service de l'Urbanisme et de toutes autres autorités compétentes.

Le vendeur déclare avoir obtenu toutes autorisations nécessaires pour les travaux effectués par ses soins et ne pas avoir connaissance de travaux qui auraient été effectués en contravention avec lesdits règlements et prescriptions.

IV. L'acquéreur reconnaît avoir été informé qu'en vertu du COBAT, tout changement d'affectation de tout ou partie du bien, nécessite un permis d'urbanisme. Le vendeur déclare que la destination actuelle du bien est à un usage d'habitation.

TRAVAUX EXÉCUTÉS APRÈS LE PREMIER MAI DEUX MILLE UN

Les parties reconnaissent avoir été informées par le notaire

Ce pointe et
tenant ce jour
à l'acquéreur
le dossier d'
intervention
ultérieure



6.N.

N

instrumentant de la portée de l'Arrêté Royal du vingt-cinq janvier deux mille un, obligeant tout propriétaire qui effectue ou fait effectuer plusieurs travaux en même temps dans ses biens, à faire appel à un coordinateur de sécurité et 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 mille 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 mille un, aucun travail pour lesquels un dossier d'intervention ultérieure devait être rédigé n'a été effectué par un ou plusieurs entrepreneurs. (e)

ORDONNANCE RELATIVE A LA GESTION DES SOLS POLLUES **(Région de Bruxelles Capitale)**

L'acquéreur reconnaît avoir été informé du contenu de l'attestation du sol délivrée par l'Institut Bruxellois pour la Gestion de l'Environnement en date du 29 mars 2010 et mentionnant les informations détaillées de l'inventaire de l'état du sol relative à la parcelle sur laquelle est érigé l'immeuble dont fait partie le lot privatif vendu.

Cette attestation stipule textuellement ce qui suit : «Het perceel is momenteel niet opgenomen in de inventaris van de bodemtoestand» Le vendeur déclare qu'il ne détient pas d'information supplémentaire susceptible de modifier le contenu de cette attestation du sol et précise notamment, après avoir pris connaissance de la liste des activités à risque au sens de l'Ordonnance, qu'à sa connaissance aucune de ces activités n'est ou n'a été exercée dans les parties communes ou dans le lot privatif vendu.

L'acquéreur déclare avoir reçu une copie de l'attestation du sol.

CODE BRUXELLOIS DU LOGEMENT

Les parties déclarent avoir été informées par le notaire instrumentant du fait que le Code Bruxellois du Logement (Ordonnance du dix-sept juillet deux mille trois) entre en vigueur le premier juillet deux mille quatre

Ledit Code impose la mise en conformité de tous les logements donnés en location avec des normes de sécurité, de salubrité et

FEUILLET

J 6.N.
N

d'équipements des logements telles que publiées au Moniteur Belge du dix-neuf décembre deux mille trois sous la référence 2003031-454

Le bailleur qui projette de mettre en location un « petit logement » ou un « logement meublé » doit impérativement disposer, au préalable, d'un permis de location, appelé « attestation de conformité », délivré par le Service Régional d'Inspection C.C.N., rue du Progrès 80 à 1030 Bruxelles

Pour leur part, les bailleurs non concernés par ces cas de figure (c'est-à-dire ceux qui mettent sur le marché des logements non meublés de plus de vingt-huit mètres carrés) sont dispensés d'accomplir cette procédure préliminaire, sans pour autant être affranchis du respect des normes de qualité ; afin de se rassurer sur l'état de leur bien et de se prémunir contre une éventuelle amende consécutive à un constat d'insalubrité, ces bailleurs restent toutefois libres de solliciter un tel permis de location

Le vendeur déclare et garantir sous sa propre responsabilité que le bien cédé ne fait pas l'objet à ce jour d'un droit de gestion publique.

DROIT DE PREEMPTION – REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

Le vendeur déclare qu'il ne lui a pas été notifié dans les formes prévues par l'Ordonnance du dix-huit juillet deux mille deux relative au droit de préemption en Région de Bruxelles-Capitale , étant actuellement les articles 258 et suivants du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (COBAT) entré en vigueur le vingt-six mai deux mille quatre, que le bien serait situé dans le périmètre arrêté par le Gouvernement reprenant les différents immeubles soumis au droit de préemption instauré par ladite Ordonnance, de telle sorte que ledit droit de préemption ne trouve pas à s'appliquer à la présente convention

REGLEMENT SUR LES INSTALLATIONS ELECTRIQUES

Les parties déclarent avoir été informées de l'entrée en vigueur de l'Arrêté Royal du 25 juin 2008 modifiant l'arrêté royal du 10 mars 1981, rendant obligatoire le Règlement Général sur les Installations électriques pour les installations domestiques et certaines lignes de transport et de distribution d'énergie électrique et modifiant l'article 276 du Règlement Général sur les Installations électriques a été publié au

Moniteur Belge du 30 juin 2008. Le présent Arrêté Royal est entré en vigueur le 1^{er} juillet 2008.

Depuis le 1^{er} juillet 2008, lors d'un transfert de propriété d'une unité d'habitation concernée, le vendeur doit faire effectuer à sa charge la visite de contrôle de l'installation électrique à basse tension visée à l'article 276 nouveau dudit Règlement . Cette visite de contrôle doit être effectuée par un organisme agréé.

Le vendeur déclare que le bien présentement vendu est une unité d'habitation au sens dudit article 276bis équipée d'une installation électrique mise en service avant le 1^{er} octobre 1981 et qui a fait l'objet d'une modification complète ou d'une augmentation notable de puissance depuis lors

Le vendeur, parfaitement informé de cette nouvelle législation, remet ce jour à l'acquéreur qui le reconnaît, l'exemplaire original du procès-verbal de visite de contrôle établi par la société... T.L.C.C.en date du ...29.Mars...2007

Ledit procès-verbal constate que l'installation électrique répond aux prescriptions dudit règlement

PRIX - QUITTANCE.

Après avoir entendu lecture de l'article 203 du Code des droits d'enregistrement, les parties ont déclaré que la vente a été consentie et acceptée pour et moyennant le prix de DEUX CENT MILLE euros (200.000,00€), que le vendeur reconnaît avoir reçu de la manière suivante:

- antérieurement : la somme de VINGT MILLE EURO (20.000,00€)
- présentement, le solde, soit : CENT QUATRE_VINGT MILLE (180.000,00€)

DONT QUITTANCE, faisant double emploi avec toutes autres délivrées, éventuellement pour le même objet, sous réserve d'encaissement pour les paiements effectués par chèque.

ATTESTATION DU NOTAIRE

Le Notaire instrumentant atteste que le paiement du prix a été effectué au moyen d'un virement sur compte ING

FRAIS.

Tous les frais, droits et honoraires des présentes sont à charge de

l'acquéreur.

DISPENSE D'INSCRIPTION D'OFFICE.

Monsieur le Conservateur des Hypothèques compétent est dispensé de prendre inscription d'office quelconque lors de la transcription des présentes.

ELECTION DE DOMICILE.

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile en leur demeure ci-dessus indiquée.

CERTIFICAT D'ETAT-CIVIL.

Le Notaire instrumentant certifie et atteste, sur le vu des pièces officielles d'état-civil visées par la loi, l'exactitude des noms, prénoms, lieu et date de naissance des parties.

DECLARATIONS FISCALES

1. Les comparants reconnaissent que le notaire soussigné a 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 indiquées dans un acte présenté à la formalité de l'enregistrement, libellé comme 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 individuellement par toutes les parties."
2. Le vendeur reconnaît que le notaire soussigné a attiré son attention sur *les dispositions de l'article 212 du code des droits d'enregistrement*, tel que modifié par la loi du quatre août mil neuf cent quatre-vingt-six, concernant la possibilité de restitution des droits d'enregistrement en cas de revente dans les deux ans.
3. L'acquéreur reconnaît avoir été informé par le Notaire soussigné des conditions requises pour bénéficier de la réduction de la base imposable prévue à *l'article 46bis du code des droits d'enregistrement*
l'acquéreur déclare ne pas pouvoir en bénéficier.
l'acquéreur
a) déclare qu'aucun d'entre eux n'est propriétaire pour la totalité en

pleine propriété d'un autre immeuble destiné en tout ou en partie à l'habitation et qu'elles ne possèdent pas ensemble la totalité en pleine propriété d'un autre bien immeuble destiné en tout ou en partie à l'habitation

- b) s'engage à établir leur résidence principale à l'endroit de l'immeuble acquis endéans les deux ans de la date de l'enregistrement de cet acte
- c) s'engage 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 de l'immeuble pour lequel la réduction a été obtenue.

4. Le notaire soussigné a informé les parties des dispositions légales actuellement en vigueur quant à la taxation des plus-values immobilières

5. L'acquéreur déclare expressément que les fonds utilisés pour financer la présente acquisition ne proviennent pas d'un jugement ou arrêt soumis au droit proportionnel d'enregistrement non acquitté à ce jour.

6) En application de *l'article 93ter du Code de la taxe sur la valeur ajoutée*, le Notaire instrumentant donne lecture au vendeur des articles 62 paragraphe 2 et 73 du dit Code et lui demande s'il possède la qualité d'assujetti pour l'application du dit Code.

Le vendeur répond négativement et ajoute :

- qu'il n'a pas cédé dans les cinq ans précédent la date des présentes, à titre gratuit ou onéreux, pour le tout ou partie, la propriété ou l'usufruit d'un bâtiment avec application de la taxe sur la valeur ajoutée, conformément aux dispositions de l'article 8 paragraphe 2 ou 3 de ce Code.
- qu'il ne fait pas partie d'une association de fait ou d'une association momentanée assujettie à la taxe sur la valeur ajoutée.

DECLARATIONS DES COMPARANTS

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'est pas déssaisi de l'administration de ses biens.

COHABITATION LEGALE

Les comparants aux présentes déclarent ne pas avoir, à ce jour, fait de déclarations de cohabitation légale auprès de l'Officier de l'Etat civil compétent.

Ils déclarent dès lors ne pas tomber sous l'application des articles 1475 à 1479 du Code Civil relatifs à la cohabitation légale.

DEVOIR CONSEIL

Le notaire a informé les parties des obligations de conseil impartial imposées au notaire par les lois organiques du notariat.

Ces dispositions exigent du notaire, lorsqu'il constate l'existence d'intérêts contradictoires ou non proportionnés, d'attirer l'attention des parties sur le droit au libre choix d'un conseil, tant en ce qui concerne le choix du notaire que d'autre conseiller juridique

Le notaire est tenu d'informer les parties de leurs droits et obligations en toute impartialité. Les comparants, après avoir été informées par le notaire des droits, obligations et charges découlant du présent acte, déclarent considérer les engagements pris par chacun comme proportionnels et en accepter l'équilibre

Droit d'écriture de cinquante euros payé sur déclaration par le Notaire Robert VAN DYCK à Etterbeek

#Les comparants reconnaissent chacun avoir reçu un projet du présent acte au moins cinq jours ouvrables avant la présente passation, en l'occurrence le _____

pour les vendeurs et le _____

pour les acquéreurs.

DONT ACTE

Fait et passé à Etterbeek

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, Notaires, la minute des présentes revenant à Maître Robert VAN DYCK.

approuvé la nature de
.....15..... lignes et de
.....10..... mots nuls.

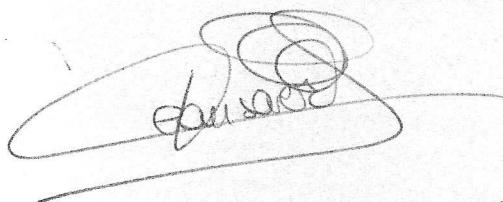
DONT ACTE.

Fait et passé à #. Etterbeek

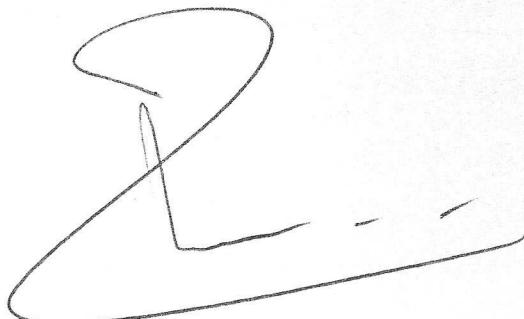
Après lecture intégrale et commentée, les parties ont signé avec Nous,
Notaire#, la minute restant au Notaire VAN DYCK.

 G.N.

 G.N.



G.N. kolong



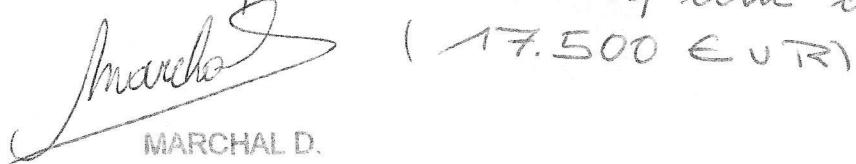


Enregistré. Sept.....rôle(s) deux...renvoi(s)
Au 3ème bureau de l'Enregistrement d'Ixelles

Le17 MAI 2010.....

Volume.....47.....folio 97....case.....2.....

Reçu.....dix.....sept.....mille.....cinq cent euros.


Marchal D. (17.500 EUR)

MARCHAL D.

F60: 2010463117961N