

SW – Acte n° 50. 43 ½

L'AN DEUX MILLE DIX.

Le vingt-neuf mars, à quinze heures trente minutes.

Par devant, Nous, David INDEKEU, Notaire à Bruxelles, suppléant Jean-Luc INDEKEU, Notaire à Bruxelles, par ordonnance du Tribunal de Première Instance de Bruxelles du vingt-deux décembre deux mille neuf et Louis DECOSTER, à Schaerbeek.

ONT COMPARU

Monsieur **BOGAERTS** Gerard Isidoor Maria, né à Neerpelt, le vingt-huit février mil neuf cent soixante-cinq, (registre national numéro 650228 215 33), divorcé en premières noces de Madame Vandenberk Hilde et époux en secondes noces de Madame **VANDERVELDE** Noëlla Joseph Georgette, née à Bruxelles, le vingt-quatre décembre mil neuf cent soixante-cinq (registre national numéro 651224 114 33), avec laquelle il est domicilié à Schaerbeek, rue Metsys, 43 et est marié sous le régime de la séparation de biens, suivant contrat de mariage reçu par ledit Notaire Louis Decoster, le vingt-cinq janvier deux mille deux, régime non modifié à ce jour, ainsi qu'il le déclare.

Ci-après dénommé invariablement "LE VENDEUR"

Lequel comparant déclare vendre par les présentes sous les garanties ordinaires de droit et pour quitte et libre de toutes dettes et charges privilégiées et hypothécaires quelconques à :

1° Mademoiselle **IMBACH** Mélodie Charlotte, née à Paris (France), le vingt-deux septembre mil neuf cent septante-neuf, de nationalité française, (registre national numéro 790922 418 62), célibataire, domiciliée à Saint-Gilles, rue de Bosnie, 145.

2° Monsieur **TALIERCIO** Patrick François, né à Marseille (France), le seize avril mil neuf cent septante-six, de nationalité française, (registre national numéro 760416 477 85), célibataire, domicilié à Schaerbeek, rue de Beughem, 27.

3° Monsieur **MANNAERT** Wauter Lieven, né à Dendermonde, le dix-huit décembre mil neuf cent septante-huit, (registre national numéro 781218 083 23) ; et

Mademoiselle **VAN WYNNSBERGHE** Wendy Mariette, née à Brugge, le

Premier rôle



vingt-cinq septembre mil neuf cent septante-quatre, (registre national numéro 740925 060 31),

tous deux célibataires, domiciliés à Molenbeek-Saint-Jean, rue Van Meyel, 42.

Ci-après dénommés invariablement "L'ACQUEREUR".

Ici présents et acceptant le bien suivant, comme suit, savoir :

- Mademoiselle Mélodie Imbach, prénommée sub 1°, le lot 1 ci-après

décris ;

- Monsieur Patrick Talierco, prénommé sub 2°, le lot 2 ci-après décris ;

- Monsieur Wauter Mannaert et Mademoiselle Wendy Van Wynsberghe, prénommés, sub 3°, le lot 3 ci-après décris, aux conditions suivantes :

Clause d'accroissement avec option en pleine propriété entre Monsieur
Mannaert et Mademoiselle Van Wynsberghe

Afin d'organiser leur cohabitation et de protéger le survivant d'eux en cas de prédeces de l'un deux, les acquéreurs conviennent de créer entre eux une indivision particulière concernant le bien immeuble acquis aux présentes, ci-après dénommé le bien, qu'ils considèrent comme un patrimoine d'affection.

Les acquéreurs conviennent que lors du décès du prémourant d'eux et sans effet rétroactif, la pleine propriété de la part du prémourant dans le bien, ou l'usufruit en cas d'existence d'enfants, accroîtra à celle du survivant, mais uniquement à condition que le survivant exerce cette option de manière expresse après le décès du prémourant, selon les modalités et dans le délai précisés ci-après. Dès lors, chaque acquéreur cède, sous la condition susmentionnée, la pleine propriété de sa part à l'autre sous la condition suspensive de son prédeces ; en contrepartie de cette cession, le cessionnaire acquiert la chance d'acquérir la pleine propriété de la part de l'autre, pour autant qu'il lui survive.

Cette convention est conclue et acceptée réciproquement, à titre onéreux, comme un contrat aléatoire, sous les conditions et modalités suivantes.

1) Le survivant des deux acquéreurs doit exprimer sa volonté d'exercer le dit droit d'accroissement de manière expresse dans un acte notarié reçu endéans les quatre mois du décès du prémourant. Il s'agit d'un délai prescrit sous peine de déchéance. A

défaut d'avoir exprimé sa volonté de la façon et dans le susmentionnés, le survivant des acquéreurs sera présumé avoir renoncé de façon irrévocable au droit d'accroissement.

2) Les deux parties estiment que leurs chances de survie sont égales.

3) Cette convention est conclue entre les acquéreurs pour une période de deux ans à compter de ce jour. Elle est ensuite, de par la volonté actuellement exprimée des parties, automatiquement prorogée pour des périodes successives de deux ans, à moins que l'un des acquéreurs ne fasse connaître à l'autre sa volonté d'y mettre fin, ce qui devra être fait par déclaration devant notaire effectuée par l'un d'eux au plus tard trois mois avant l'expiration de la période de trois ans en cours. Une expédition en sera adressée par lettre recommandée à l'autre acquéreur.

Cette convention prendra toutefois fin de plein droit lors d'un mariage entre les deux acquéreurs, sauf disposition contraire dans un acte notarié à passer avant le mariage.

Finalement, les parties peuvent, à tout moment, de commun accord, faire modifier ou faire constater la fin de cette convention par acte notarié, soumis à la formalité de transcription au bureau des hypothèques, aux termes de quoi ils se retrouveront à nouveau dans une indivision ordinaire, le cas échéant assortie à l'interdiction de sortir d'indivision pendant une durée de maximum cinq ans, tel que prévu à l'article 815 du Code civil.

4) L'accroissement porte également sur tous les travaux, transformations et améliorations éventuels qui auraient été apportés sur le bien ou au bien. A défaut de preuve contraire, les deux parties sont présumées avoir exprimé leur accord tacite à ce sujet.

5) Le survivant des acquéreurs au profit duquel l'accroissement se réalise ne sera redevable d'aucune indemnité aux héritiers et ayants droit du prémourant du chef de la présente convention, étant donné qu'il s'agit ici d'un contrat aléatoire. Le caractère onéreux de cette convention est souligné par l'intention de chaque acquéreur d'être protégé pour le cas où il serait le survivant.

6) Il est stipulé que le survivant des acquéreurs devra payer et continuer à

rembourser tous les crédits et tous les montants impayés contractés en vue de l'acquisition commune et des travaux, transformations et améliorations éventuels, après emploi de l'assurance solde restant dû. L'attention des parties est attirée par le notaire soussigné sur l'importance de la désignation du bénéficiaire de ces assurances.

En cas d'accroissement d'usufruit, il est stipulé que le survivant des acquéreurs devra payer et continuer à rembourser tous les crédits et tous les montants impayés contractés en vue de l'acquisition commune et des travaux, transformations et améliorations éventuels, après emploi de l'assurance solde restant dû, et ce en proportion de la valeur de l'usufruit, compte tenu des tables de mortalité les plus récentes au moment du décès du prémourant. L'attention des parties est attirée par le notaire soussigné sur l'importance de la désignation du bénéficiaire de ces assurances.

7) Tant que cette convention produira ses effets, les acquéreurs ne pourront aliéner leurs droits dans le bien, ni à titre onéreux, ni à titre gratuit, ni en demander le partage ou la licitation, hypothéquer le bien ou concéder une servitude, sauf accord mutuel préalable.

De même, tant que cette convention produira ses effets, les acquéreurs ont la jouissance commune du bien à charge d'en supporter ensemble les charges, chacun en fonction de ses droits de propriété dans le bien, nonobstant l'application éventuelle de l'article 1477 § 3 du Code civil qui impose aux cohabitants légaux de contribuer aux charges de la vie commune en proportion de leurs facultés.

En cas de rupture de la cohabitation et pour autant que le bien ne soit plus occupé que par un des acquéreurs, celui-ci devra payer à l'autre acquéreur une indemnité d'occupation égale à la moitié de la valeur locative normale du bien. A défaut d'accord entre les parties, le montant de cette indemnité sera déterminé par un expert, qui sera désigné à la demande de la partie la plus diligente par le président du tribunal de première instance de la situation du bien. L'expert agira de façon contradictoire pour le compte commun des deux acquéreurs ; il sera, pour le surplus, exempté de toutes les formalités.

8) Les acquéreurs déclarent être informés que, sur base de la position actuelle de l'administration de l'enregistrement et sous réserve de modifications éventuelles des

lois et/ou usages fiscaux, le survivant sera tenu de déposer une déclaration au bureau de l'enregistrement compétent ou de faire dresser un acte authentique contenant cette déclaration endéans les quatre mois du décès du prémourant et de s'acquitter des droits d'enregistrement sur base de la valeur de la pleine propriété des droits indivis du prémourant dans le bien.

9) Les dispositions contenues dans les articles 3) et 7) sont de toute façon d'application à partir de ce jour et tant que la présente convention reste d'application entre les acquéreurs, afin de pouvoir conclure une convention valable entre eux, c'est-à-dire indépendamment du fait que le survivant lève ou ne lève pas l'option d'accroissement prévue à l'article 1).

10) Une éventuelle nullité d'une disposition de la présente clause d'accroissement ne vise que cette disposition, qui sera alors censée non écrite, mais ne peut, suivant la volonté expresse des parties, pas conduire à la nullité de la clause d'accroissement.

DESCRIPTION DU BIEN

Commune de Schaerbeek

Dans une maison d'habitation, sise rue Metsys, 43, reprise au cadastre, suivant extrait de la matrice datée du quatre décembre deux mille neuf, sous la Commune de Schaerbeek, deuxième division, section, A, numéro 404/S, pour une contenance de un are vingt centiares.

LE LOT 1, étant l'appartement situé au sous-sol et au rez-de-chaussée, comprenant :

- a) en propriété privative et exclusive : - au sous-sol : hall d'entrée, débarras, dressing, bureau, salle de bains, water-closet; - au rez-de-chaussée : chambre, living, salle à manger, cuisine ;
- b) en copropriété et indivision forcée : trois cent quarante-neuf / millièmes (349/1000mes) dans les parties communes dont le terrain ;
- c) en jouissance privative et exclusive : la cour-jardin, la grande cave - buanderie avec une servitude d'accès aux compteurs électriques et au tableau

électrique général au bénéfice des autres copropriétaires.

LE LOT 2, étant l'appartement situé au premier étage, comprenant:

- a) en propriété privative et exclusive : living, cuisine, water-closet, salle de bains, chambre, placard ;
- b) en copropriété et indivision forcée : deux cent vingt-deux / millièmes (222/1000mes) dans les parties communes dont le terrain.

LE LOT 3, étant l'appartement situé au deuxième, grenier et mezzanine, comprenant :

- a) en propriété privative et exclusive : - au deuxième étage : living, salle à manger, cuisine, palier, placard ; - au grenier : palier, bureau, salle de bains, chambre ; - à la mezzanine : débarras ;
- b) en copropriété et indivision forcée : quatre cent vingt-neuf / millièmes (429/1000mes) dans les parties communes dont le terrain.

Revenu cadastral non indexé : mille quatre cent soixante euros (€ 1.460-).

Tel que ces biens sont repris à l'acte de base et au règlement de copropriété reçu par les Notaires David Indekeu, soussigné, et Louis Decoster, à Schaerbeek, ce jour antérieurement aux présents.

ORIGINE DE PROPRIETE

Monsieur Gerard Bogaerts, prénommé, déclare être propriétaire du bien précédent, suite aux évènements suivants, savoir :

Originaiement ledit bien appartenait à Monsieur Gerard Bogaerts et Mademoiselle Hilde Maria Vandenberk, pour l'avoir acquis avant leur mariage, de Madame Suzanne Marie Léonie, épouse de Monsieur Willy Coppens, à Schaerbeek, qui en était propriétaire depuis plus de trente ans à compter de ce jour, aux termes d'un acte de vente reçu par ledit Notaire Louis Decoster, à Schaerbeek, le trente avril mil neuf cent nonante-quatre, transcrit au troisième bureau des hypothèques à Bruxelles, le vingt avril suivant, volume 11.451, numéro 9.

Aux termes d'un acte reçu par ledit Notaire Louis Decoster, le cinq février mil neuf cent nonante-huit, transcrit au troisième bureau des hypothèques à Bruxelles, le douze février suivant, volume 12.532, numéro 2, Madame Hilde

Vandenberk, prénommée, a cédé tous ses droits indivis dans ledit bien à Monsieur Gerard Bogaerts, prénommé.

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.

OCCUPATION

Le vendeur déclare qu'il continuera à occuper le bien jusqu'au vingt-neuf avril deux mille dix, et ce à titre gratuit, ce qui est reconnu exact par l'acquéreur.

PROPRIETE - JOUSSANCE - IMPOTS

La partie acquéreur aura la propriété, à compter de ce jour, et la jouissance du bien vendu par la prise de possession effective, à compter du vingt-neuf avril deux mille dix au plus tard, à charge pour elle de payer et de supporter toutes les charges communes, ainsi que les contributions, taxes et impositions généralement quelconques, mises ou à mettre sur ledit bien au profit de l'Etat, des Communautés, des Régions, des Provinces, des Communes ou de tout autre organisme public, également à compter de ce jour, soit à compte du 29 avril 2010.

La partie venderesse déclare qu'aucune taxe de recouvrement ne reste due ; si tel était le cas, elle serait personnellement tenue au paiement.

La partie acquéreur rembourse ce jour à la partie venderesse sa quote-part dans le précompte immobilier, soit la somme de sept cent deux euros sept cents (€ 702,07). Dont quittance.

Le bien précédent est actuellement occupé par le vendeur, lequel pourra continuer à l'occuper, à titre purement précaire et sans que cela ne puisse constituer en aucun cas une convention de location mais bien une simple réserve de jouissance strictement limitée, jusqu'au vingt-neuf avril deux mille dix au plus tard. Passé cette date, la partie acquéreur pourra requérir l'expulsion forcée de l'occupant sur simple présentation d'une grosse du présent acte.

Une clé est remise, à l'instant, aux acquéreurs afin de leur permettre de faire faire les devis nécessaires à l'ensemble des travaux qu'ils devront effectuer. Ils ne pourront pénétrer dans le bien sans en avoir avertis, au préalable, les vendeurs.

ETAT DU BIEN - SERVITUDES



Le bien prédicté est vendu tel qu'il se trouve, s'étend et se comporte, dans l'état actuel du ou des bâtiments. Le bien vendu est également vendu sans aucune garantie et aucune indemnité ni réduction du prix à charge du vendeur, ni quant à l'état du bâtiment du chef de vétusté ou autres causes, ni quant à la nature et à la qualité du sol et du sous-sol, ni quant au développement de la façade à front de la voie publique, l'acquéreur renonçant expressément à tout recours contre le vendeur, fondé notamment sur les articles 1641 et 1643 du Code civil, sauf dol ou connaissance de vice caché par le vendeur.

Les vices cachés du bâtiment ne sont pas garantis; à cet égard, le vendeur déclare qu'à sa connaissance l'immeuble objet des présentes n'est affecté d'aucun vice caché ni atteint par la mérule.

L'acquéreur prendra les biens vendus dans leur état actuel, avec toutes les servitudes actives et passives y attachées, qu'elles soient continues ou discontinues, apparentes ou occultes.

A cet égard, le vendeur déclare qu'il n'a personnellement conféré aucune servitude sur les biens vendus et qu'à sa connaissance il n'en existe pas, à l'exception de ce qui peut résulter de l'acte de base dont question ci-dessus.

COPROPRIETE - CHARGES COMMUNES - ACTE DE BASE

1. Copropriété.

La partie acquéreur sera subrogée aux droits et obligations de la partie venderesse résultant de l'acte de base ou statut immobilier avec règlement de copropriété y annexé, dont question ci-dessus dressé à l'intention de tous les copropriétaires dudit immeuble à appartements.

Tous actes déclaratifs ou translatifs de propriété, de jouissance ou autres, y compris les baux, devront contenir la mention expresse que le nouvel intéressé a une parfaite connaissance de l'acte de base susdit et qu'il s'engage à s'y conformer en tous points, ainsi qu'aux décisions régulièrement prises et à prendre par les assemblées générales des copropriétaires.

Les parties déclarent savoir que la copropriété est en cours d'organisation, qu'il n'y a pas encore eu d'assemblée générale des copropriétaires, et qu'il n'y a pas

encore de fonds de réserve ni de roulement.

La partie acquéreur supportera les charges communes ordinaires et extraordinaire à compter de ce jour.

2. Acte de base.

a) La partie acquéreur reconnaît expressément avoir reçu antérieurement aux présentes une copie de l'acte de base.

La partie acquéreur est subrogée dans tous les droits et obligations stipulés dans l'acte de base et les règlements de copropriété et d'ordre intérieur se rapportant au bien présentement vendu, ainsi que dans tous les droits et obligations qui en découlent, étant, en outre, subrogée dans tous les droits et obligations qui résultent des modifications régulièrement décidées par les assemblées générales des copropriétaires, lesquelles décisions sont conservées dans les livres et procès-verbaux de ces assemblées.

La partie acquéreur s'oblige à s'y soumettre et ce, tant pour lui-même que pour ses héritiers et successeurs à tous titres.

b) Tous actes translatifs ou déclaratifs de propriété ou de jouissance ayant pour objet le bien ci-dessus décrit, y compris les baux et les concessions de jouissance, devront contenir la mention expresse que les nouveaux intéressés ont une parfaite connaissance de l'acte de base, ainsi que de toutes les modifications décidées par l'assemblée générale des copropriétaires, et qu'ils sont subrogés dans tous les droits et actions qui en découlent.

CONTENANCE

Les contenances ci-dessus indiquées ne sont pas garanties, toute différence en plus ou en moins que pourrait révéler un mesurage ultérieur, fût-elle supérieure à un/vingtième devant faire profit ou perte pour la partie acquéreur, sans bonification, ni indemnité.

Les indications cadastrales ne sont données qu'à titre de simple renseignement et la partie acquéreur ne pourrait se prévaloir d'une inexactitude ou d'une omission dans lesdites indications.

ASSURANCES

Cap. 22. Sec. 22. No. 18

L'attention des parties a été attirée sur la nécessité de s'entendre dès aujourd'hui entre elles et avec leurs assureurs respectifs quant à l'assurance incendie du bien vendu et ce pour éviter toute interruption de la couverture du bien. Le vendeur déclare que le bien est assuré contre l'incendie et les périls connexes, et s'engage à maintenir son contrat en vigueur au minimum jusqu'au vingt-neuf avril deux mille dix en tant qu'occupant.

En ce qui concerne les contrats d'assurances contre les risques d'incendie et/ou autres risques qui pourraient exister relativement aux biens présentement vendus, la partie acquéreur devra se conformer aux dispositions de l'acte de base et du règlement de copropriété dont question ci-dessus.

Les acquéreurs prendront une assurance incendie au nom de la copropriété à compter de ce jour.

CONTRATS D'ABONNEMENT EAU, GAZ, ELECTRICITE

L'acquéreur continuera tous les contrats qui pourraient exister au sujet de l'eau, de l'électricité, du gaz et des compteurs et supportera les redevances à partir du jour de la prise en possession effective.

Il devra également se conformer aux stipulations du règlement de copropriété.

URBANISME

Le bien précédent est situé dans la Région de Bruxelles-Capitale.

a) Le Notaire instrumentant attire l'attention de l'acquéreur sur les dispositions de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du neuf avril deux mil quatre, adoptant le Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire ci-après dénommé « COBAT ».

b) En application de l'article 99 du COBAT, le Notaire instrumentant a demandé le vingt-deux décembre deux mille neuf, à la Commune de Schaerbeek, de délivrer les renseignements urbanistiques, qui s'appliquent au bien vendu.

Dans sa réponse en date du vingt-huit décembre deux mille neuf, la Commune de Schaerbeek a déclaré que le bien, en ce qui concerne la destination, est situé selon le plan régional d'affectation du sol de la Région de Bruxelles-Capitale : **en zone d'habitation et en zone d'intérêt culturel, historique ou**

d'embellissement et est repris dans un espace de développement renforcé du logement et de la rénovation.

L'acquéreur déclare avoir reçu une copie de la lettre de la Commune de Schaerbeek et dispense le notaire instrumentant d'en reprendre le contenu aux présentes.

Le vendeur déclare que ni les biens ni une partie des biens, objets des présentes, n'a 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 un des actes et travaux visés à l'article 98, paragraphe 1 du COBAT.

Par conséquent aucun des actes et travaux visés à l'article 98 paragraphe 1 du COBAT, ne peuvent être effectué sur les biens objets de l'acte, tant que le permis d'urbanisme n'a pas été obtenu.

c) L'acquéreur déclare avoir été informé par le notaire du fait que maintenir d'éventuelles infractions à la construction constituent également une infraction sur les dispositions légales concernant l'urbanisme.

L'acquéreur déclare avoir été informé de l'obligation d'obtenir un permis pour modifier le volume des logements. Il a déposé une demande permis à ce sujet.

CODE DU LOGEMENT

Le notaire instrumentant informe les parties du fait que le Code du Logement Bruxellois est entré en vigueur le premier juillet deux mille 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 décembre deux mille trois sous les références 20030319-454.

En outre, la mise en location de logements meublés ou de logements dont la superficie est égale ou inférieure à vingt-huit mètres carrés ($28m^2$), doit faire l'objet d'une attestation de conformité délivrée par le Service régional d'inspection, C.C.N., rue du Progrès, 80 à Schaerbeek.

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

ASSAINISSEMENT DU SOL

Les parties déclarent avoir été informées par le(s) notaire(s) des prescriptions de l'Ordonnance du 5 mars 2009 "relative à la gestion des sols pollués" et plus particulièrement de l'obligation pour le cédant d'un droit réel de faire réaliser, avant toute aliénation de droits réels sur un terrain identifié comme pollué ou pour lequel existent de fortes présomptions de pollution ou sur un terrain sur lequel s'est exercée ou s'exerce une activité à risque, "une reconnaissance de l'état du sol" et le cas échéant "une étude de risque" avec pour conséquence éventuelle la prise de mesures conservatoires, de contrôle, de garantie et de traitement ou de mesures d'assainissement.

Le vendeur déclare ne pas avoir été avisé de l'insertion du bien dans "l'inventaire des sols pollués ou pour lesquels existent de fortes présomptions de pollution importante", établi par "l'Institut Bruxellois de Gestion de l'Environnement".

En application de l'Ordonnance, le vendeur déclare:

a/ Ne pas avoir exercé sur le bien présentement vendu d'activités à risque pouvant engendrer une pollution du sol;

b/ Ne pas avoir connaissance qu'un permis d'environnement aurait été délivré pour tout ou partie du bien vendu ni de l'existence présente ou passée sur ce même bien d'un établissement ou de l'exercice présent ou passé d'une activité figurant sur la liste des établissements et activités susceptibles de causer une pollution du sol au sens de la dite Ordonnance en vigueur en Région bruxelloise.

c/ Qu'aucune reconnaissance de l'état du sol dans le sens de l'Ordonnance n'a été effectuée sur le bien présentement vendu et que par conséquent aucune garantie ne peut être donnée quant à la nature du sol et son état de pollution éventuel.

Pour autant que ces déclarations aient été faites de bonne foi, le vendeur est exonéré vis-à-vis de l'acquéreur de toute charge relative à une éventuelle pollution du sol qui serait constatée dans le futur et des éventuelles obligations d'assainissement du sol relatives au bien vendu.

Les parties déclarent savoir que la nullité du contrat de vente peut être demandée si une pollution est constatée et que le bien n'a pas fait l'objet d'une reconnaissance de l'état du sol avant le transfert de la propriété.

Le Notaire instrumentant a demandé, le quinze décembre deux mille neuf, à l'Institut Bruxellois de la Gestion de l'Environnement si le bien prédictit est repris à l'inventaire des sols pollués.

Dans sa réponse du seize décembre deux mille neuf, ledit Institut a répondu ce qui suit :

« Nous ne disposons actuellement d'aucune information pour le terrain sis à Schaerbeek (21902_A_0404_S). »

ARRETE ROYAL DU VINGT CINQ JANVIER DEUX MIL UN
CONCERNANT LES CHANTIERS TEMPORAIRES ET MOBILES

Le notaire instrumentant attire l'attention des parties sur les dispositions de l'arrêté royal du vingt-cinq janvier deux mil un, relatif aux chantiers mobiles et temporaires, notamment sur l'obligation d'établir un dossier d'intervention ultérieure lors de l'exécution des travaux nécessitant l'intervention de plusieurs entrepreneurs ou de travaux concernant la structure, les éléments essentiels de l'ouvrage ou des situations contenant danger décelable.

Après avoir été interrogé par le notaire instrumentant sur l'existence d'un dossier d'intervention ultérieure, le vendeur a déclaré qu'il a effectué sur le bien vendu des actes qui rentrent dans le champ d'application dudit arrêté royal et remet à l'instant ledit dossier à l'acquéreur, ce que ce dernier reconnaît.

INSTALLATIONS ELECTRIQUES

Le vendeur déclare que le bien présentement vendu est une unité d'habitation au sens de l'article 276bis du Règlement général sur les Installations électriques du dix mars mil neuf cent quatre-vingt-un, et qu'il est équipé d'une installation électrique n'ayant subi aucune modification depuis le 1^{er} octobre 1981, ou ayant subi une modification importante ou extension notable depuis le 1^{er} octobre 1981 mais dont la partie antérieure au premier octobre mil neuf cent quatre-vingt-un n'a pas fait l'objet d'une visite de contrôle.

Le vendeur remet présentement à l'acquéreur le procès-verbal de visite de contrôle établi par AIB Vinçotte asbl, à Vilvoorde, en date du douze janvier deux mille dix. Ledit procès-verbal constate que l'installation électrique ne répond pas aux prescriptions dudit règlement.

L'acquéreur reconnaît avoir reçu du vendeur l'exemplaire original dudit procès-verbal.

Les parties conviennent que l'acquéreur supportera seul sans aucun recours contre le vendeur les frais de mise en conformité de l'installation électrique et les frais des visites de contrôles ultérieures.

L'acquéreur reconnaît avoir été informé de son obligation :

- de faire constater la mise en conformité de l'installation électrique dans les dix-huit mois de la passation de l'acte authentique de vente.
- de communiquer par écrit son identité et la date du présent acte à l'organisme agréé qui a effectué la visite de contrôle dont question ci-dessus. L'acquéreur conserve toutefois la liberté de désigner par la suite un autre organisme agréé afin d'effectuer le contrôle de mise en conformité de l'installation électrique. En cas de changement d'organisme agréé, le nouvel organisme agréé désigné par l'acquéreur devra en informer l'organisme agréé ayant effectué la visite de contrôle précédente.

L'acquéreur 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.

REGLEMENT COLLECTIF DE DETTES

La partie venderesse déclare ne pas avoir introduit de requête en règlement collectif de dettes, conformément à la loi du cinq juillet mil neuf cent nonante-huit.

PRIX - QUITTANCE

Et après lecture donnée par le notaire instrumentant du premier alinéa de l'article 203 du Code des droits d'Enregistrement, les parties nous ont déclaré que la présente vente est consentie et acceptée pour et moyennant le prix de :

- pour le lot 1, **CENT TRENTE-HUIT MILLE EUROS (€ 138.000)** dont le

vendeur reconnaît avoir reçu antérieurement treize mille huit cents euros (€ 13.800), et présentement le solde soit cent vingt-quatre mille deux cents euros (€ 124.200) ;

- pour le lot 2, **QUATRE-VINGT-UN MILLE EUROS (€ 81.000)**, dont le vendeur reconnaît avoir reçu antérieurement huit mille cent euros (€ 8.100), et présentement le solde soit septante-deux mille neuf cents euros (€ 72.900) ;

- pour le lot 3, **CENT QUARANTE ET UN MILLE EUROS (€ 141.000)**, dont le vendeur reconnaît avoir reçu antérieurement quatorze mille cent euros (€ 14.100), et présentement le solde soit cent vingt-six mille neuf cents euros (€ 126.900).

DONT QUITTANCE sous réserve d'encaissement.

LUTTE CONTRE LE BLANCHIMENT DES CAPITAUX

A l'effet de satisfaire à la loi du dix août mil neuf cent nonante-huit, le Notaire soussigné déclare que l'acquéreur lui a remis, à titre de paiement dudit prix, le(s) chèque(s) suivant(s) :

- pour le lot 1, par Mademoiselle Mélodie Imbach, au moyen de deux chèques numéros 725683 et 538106 au nom du Notaire Indekeu et du Notaire Indekeu tirés des comptes Fortis 001-0615110 -12 et 734-0095041-87 ;

- pour le lot 2, par Monsieur Patrick Taliercio, au moyen de deux chèques numéros 225685 et 345692 au nom de Jean-Luc Indekeu et du Notaire Indekeu tirés des comptes Fortis 001-0615110 -12 et 057-0875020-47;

- pour le lot 3, par Monsieur Mannaert et Mademoiselle Van Wynsberghe, au moyen de deux chèques numéros 225684 et 446568 et 120546 au nom de Jean-Luc Indekeu et du Notaire David Indekeu tirés des comptes Fortis 001-0615110 -12 et 057-0802670-50 et 979-0006018-09.

FRAIS

Tous les frais, droits et honoraires à résulter des présentes, seront payés et supportés par la partie acquéreur.

DISPENSE D'INSCRIPTION D'OFFICE

Monsieur le Conservateur des hypothèques est expressément dispensé de prendre inscription d'office de quelque chef que ce soit, lors de la transcription des

Hubert Meire

présentes.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, chaque partie élit domicilie en sa demeure ou siège social susindiqué et pour l'acquéreur en sa demeure précitée..

ETAT CIVIL-CERTIFICATION

Nous notaires soussignés certifions l'orthographe du nom et l'exactitude des prénoms, lieu et date de naissance des parties et/ou leur dénomination juridique, tels qu'ils sont indiqués ci-dessus au vu des pièces requises par la loi.

Conformément à la Loi Hypothécaire le notaire instrumentant certifie les nom, prénoms, lieu et date de naissance des parties sur base des données des registres de l'état civil et/ou livret de mariage.

DECLARATION PRO FISCO : ARTICLE 46bis : ABATTEMENT

REGION BRUXELLOISE

La partie acquéreur demande par les présentes l'application de l'article 46bis du Code des Droits d'Enregistrement (Région de Bruxelles-Capitale).

La partie acquéreur :

a) déclare qu'elle n'est pas propriétaire pour la totalité en pleine propriété d'un autre immeuble destiné en tout ou en partie à l'habitation;

b) s'engage à établir sa résidence principale à l'endroit de l'immeuble acquis endéans les deux ans de date de l'enregistrement de cet acte;

c) s'engage à maintenir sa 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 sa résidence principale dans l'immeuble pour lequel la réduction a été obtenue.

Pour l'application de l'article 46bis, la partie acquéreur déclare en outre que le b présentement acquis est situé dans un espace de développement renforcé du logement et la rénovation et que, dès lors, l'abattement requis par les présentes s'élève à septante-c mille euros par lot.

INTERVENTION

Est ici intervenue : Madame VANDERVELDE Noëlla, prénomée, laquelle, a

avoir entendu lecture de ce qui précède, a déclaré consentir purement et simplement à la vente du bien prédicté, qui sert au logement principal de la famille, et ce en application de l'article 215 paragraphe 1 du code civil.

DECLARATIONS

Ensuite le Notaire soussigné a donné lecture aux parties qui le reconnaissent de l'article 62 paragraphe 2 et de l'article 73 du code de la Taxe sur la Valeur Ajoutée. Le vendeur nous a déclaré être assujetti à ladite taxe sous le numéro 548.496.002.

Les parties déclarent que leur état civil est conforme à ce que stipulé aux présentes.

Chacune des parties et comparants déclare en ce qui le concerne que, d'une manière générale, elle n'est pas dessaisie de l'administration/gestion de ses biens et qu'il n'existe aucun obstacle ni entrave à la passation du présent acte et que son état civil et les données d'identification sont conformes à ce qui est précisé ci-dessus;

Le vendeur déclare connaître les dispositions fiscales relatives à la taxation de la plus-value en cas de revente de biens immobiliers.

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.

Les parties affirment que les notaires les ont éclairées de manière adéquate au sujet des droits, obligations et charges découlant du présent acte et qu'ils les ont conseillées de manière impartiale.

LOI CONTENANT ORGANISATION DU NOTARIAT

Les comparants reconnaissent avoir été éclairés par le notaire instrumentant sur la portée de l'article 9, paragraphe 1^{er}, alinéa 2, de la loi contenant organisation du notariat, qui dispose : "Lorsqu'il constate l'existence d'intérêts contradictoires ou d'engagements disproportionnés, le notaire attire l'attention des parties et les avise qu'il est loisible à chacune d'elle de désigner un autre notaire ou de se faire assister par un conseil. Le notaire en fait mention dans l'acte notarié".

DROITS D'ÉCRITURE (Code des droits et taxes divers)

Le droit s'élève à cinquante euros (50,00€).

DONT ACTE.

Fait et passé à Bruxelles, en l'Etude.

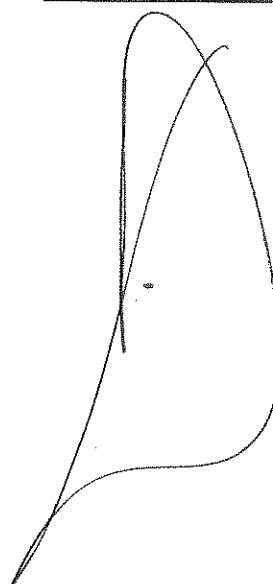
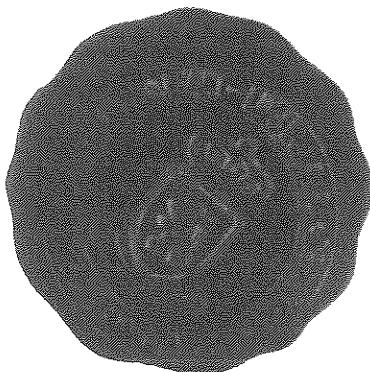
Les parties déclarent à l'instant qu'elles ont préalablement pris connaissance du projet du présent acte, et ce cinq jours ouvrables au moins avant la date des présentes, soit le seize mars deux mille dix.

Après lecture commentée, intégrale en ce qui concerne les dispositions visées à cet égard par la loi, et partielle en ce qui concerne les autres dispositions, les parties ont signé avec les Notaires.

Suivent les signatures.

« Enregistré neuf rôles six renvois au 3^e bureau de l'Enregistrement de Bruxelles, le 1^{er} avril 2010, vol 65 folio 42 case 1, reçu seize mille huit cent septante-cinq euros (€ 16.875). Le Receveur (S) Jeanbapstiste. »

POOUR EXPEDITION CONFORME.



Measures expert FDL

TOTAL DES MEURES D'OUVERTURE						% surface totale (millimètres)
Measures réalisées par l'agent immoblien (FDL)						
Maison	Longueur	Largeur	Surface	Pondération	Surface utile	
rez						
Salon	4,45	3,4	15,13	1	15,13	
Bureau	4,45	2,9	12,91	1	12,91	
SAM	3,75	2,6	9,75	1	9,75	
Renfort	1,8	1,8	3,24	1	3,24	
Cuisine	2	4	8	1	8	
Palier (vers SS)	1	1,5	1,5	1	1,5	
			50,50		50,50	
ss						
Chambre	3,6	2,6	9,36	1	9,36	
SDB	3,3	1,77	5,84	1	5,84	
Pièce centrale	4,7	2,8	13,16	1	13,16	
WC	1,5	0,8	1,2	1	1,2	
Couloir	5,3	1,5	7,95	1	7,95	
Buanderie	4,23	3,3	13,96	0,5	6,98	
Cave / servitude compteurs (commun)	3	1	3	0	0	
			54,47		44,49	
Total Général Melody			105		95,02	40,40% 405%
patrick						
Patrick	Longueur	Largeur	Surface	Pondération	Surface utile	
Salon	4,5	4,65	20,93	1	20,93	
Cuisine & entrée	1,5	2,9	4,35	1	4,35	
Bloc SDB	2,9	2,9	8,41	1	8,41	
Chambre	3,8	3,3	12,54	1	12,54	
			46,23		46,23	
Total Général Patrick			46,23		46,23	13,70% 107%
wendy & wauter						
Wendy & Wauter	Longueur	Largeur	Surface	Pondération	Surface utile	
2EME ETAGE						
Salon	4,9	4,6	22,54	1	22,54	
SAM	4,8	3	14,4	1	14,4	
Cuisine	3,8	3,3	12,54	1	12,54	
Palier 2ème	1,5	1,3	1,95	1	1,95	
			51,43		51,43	
3EME ETAGE						
Palier 3ème	2,8	1,65	4,62	1	4,62	
Chambre arr.	4,8	2,95	14,16	1	14,16	
Chambre av.	3,5	2,2	7,7	1	7,7	
SDB	4,55	2,35	10,69	1	10,69	
Mezzanine	2	4,8	9,6	0,5	4,8	
			46,77		41,97	
Total Général Wendy & Wauter			98,2		93,4	39,81% 398%
Total global			203,42		184,44	100,00%