



Philippe JACQUET Notaire - Soc. Civ à forme de SPRL / RSC Bxl 3333

Vte [redacted]  
L'an deux mil quatre

Le *deux mars*  
Devant nous, Maître Philippe JACQUET, Notaire de résidence à  
Evere,

ONT COMPARU

1° Monsieur [redacted], né à Wavre le  
quinze avril mil neuf cent cinquante quatre, numéro national  
[redacted], époux de Madame [redacted] née à  
Schaerbeek le vingt-deux octobre mil neuf cent septante-  
quatre [redacted]  
France

Marié sous le régime légal à défaut de contrat de mariage;  
régime non confirmé, ni modifié, ainsi déclaré.

2° Madame [redacted] née à  
Schaerbeek le dix-huit avril mil neuf cent soixante, numéro  
national [redacted], épouse de Monsieur [redacted]  
[redacted], né à Etterbeek le vingt-cinq septembre mil neuf cent

Premier double  
feuillet.

[redacted]  
Marié sous le régime légal à défaut de contrat de mariage;  
régime non confirmé, ni modifié, ainsi déclaré.

3° Madame [redacted] née à  
Schaerbeek le dix-huit février mil neuf cent septante, numéro  
national [redacted] divorcée [redacted]

Et  
Monsieur [redacted] né à Istanbul (Turquie) le vingt-cinq  
novembre mil neuf cent quatre-vingt-un, numéro national [redacted]  
[redacted] et son épouse, Madame [redacted] née à Istanbul  
(Turquie) le treize juillet [redacted]

[redacted] le seize août deux mil  
deux, sans avoir fait précéder leur union d'un contrat de  
mariage.

Ci-après dénommés "l'acquéreur".

CONVENTION

Le vendeur, étant [redacted]  
[redacted] a déclaré par les  
présentes avoir vendu à l'acquéreur, étant Monsieur et Madame  
[redacted] ici présents et qui déclarent accepter, la pleine  
propriété du bien immeuble suivant :

DESCRIPTION DU BIEN

COMMUNE DE SCHAERBEEK - quatrième division

Une maison située avenue Fortin 8, aboutissant également  
d'après titre à la rue des Compagnons, ayant à l'avenue

6786893



*Premier acte*

Fortin, une façade de cinq mètres selon titre, contenant en superficie selon titre septante-deux centiares sept dixmilliares, cadastrée ou l'ayant été quatrième division, section B, numéro 425 G 3, pour septante centiares, tenant ou ayant tenu à [REDACTED]

revenu cadastral : 705 euros (selon matrice cadastrale récente)

#### ORIGINE DE PROPRIETE

Originellement le bien prédécrit appartenait à Monsieur [REDACTED], né à Bruxelles le huit janvier mil neuf cent vingt-cinq, et son épouse, [REDACTED]

[REDACTED] née à Wavre le neuf juin mil neuf cent trente-deux, pour avoir acquis de Madame [REDACTED] née à Douai (France) le dix-sept décembre mil neuf cent un, aux termes d'un acte reçu par le Notaire Edgard Muylle, ayant résidé à Saint-Josse-ten-Noode, et le Notaire Alfred Levie, ayant résidé à Schaerbeek, le treize novembre mil neuf cent soixante-deux, transcrit au troisième bureau des Hypothèques de Bruxelles.

Les époux [REDACTED] prénommés sont décédés respectivement lui le douze janvier mil neuf cent quatre-vingt-un et elle à Bruxelles le neuf février deux mil trois.

Leurs successions confondues ont été recueillies par leurs trois enfants, chacun à concurrence d'un/tiers indivis, étant

1° [REDACTED] né à Wavre le quinze avril mil neuf cent cinquante quatre,

2° [REDACTED] née à Schaerbeek le dix-huit avril mil neuf cent soixante;

3° [REDACTED] née à Schaerbeek le dix-huit février mil neuf cent septante.

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

#### CONDITIONS GENERALES

##### GARANTIES

La présente vente est faite sous les garanties ordinaires de droit et pour franc, quitte et libre de tous privilèges, inscriptions et charges hypothécaires généralement quelconques.

La vente se fait sans recours contre le vendeur soit pour raison de mitoyenneté du côté des propriétés contigues, vétusté, mauvais état des bâtiments, soit pour erreur dans les énonciations cadastrales et dans celles des tenants et aboutissants et avec tous les vices apparents ou cachés, et sans garantie de la nature du sol ou du sous-sol; le vendeur déclare ne pas avoir connaissance de vice caché et déclare que l'immeuble n'est à sa connaissance pas atteint et n'a pas été

Deuxième double feuillet.

atteint par la mэрule ou autre champignon ou insecte attaquant le bois.

Pour le surplus les biens décrits sont transmis à l'acquéreur dans l'état où ils se trouvaient lors de la convention de vente sous seing privé constatant la présente vente, avec toutes les servitudes actives et passives, apparentes et occultes, continues et discontinues dont ils pourraient être avantagés ou grevés, sauf à l'acquéreur à profiter des unes et à se défendre des autres, le tout à ses frais, risques et périls, sans intervention du vendeur ni recours contre lui et sans que la présente clause puisse donner à des tiers plus de droits qu'ils n'en auraient 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 aucune servitude sur les biens vendus et qu'à sa connaissance, il n'en existe pas d'autres que celles qui seraient reprises éventuellement ci-après, sous le titre "conditions spéciales - servitudes".

La superficie indiquée n'est pas garantie, toute différence en plus ou en moins fût-elle supérieure à un/vingtième, fera profit ou perte pour l'acquéreur, sans recours contre le vendeur.

Le vendeur déclare avoir obtenu toutes les autorisations nécessaires pour les constructions qui auraient été érigées par lui.

Le vendeur déclare avoir obtenu tous les permis pour les travaux et constructions qu'il a exécutés ou fait exécuter au bien vendu, avoir respecté lesdits permis et plans déposés et ne pas avoir connaissance d'infraction urbanistique ou de litige avec les administrations ou les voisins relativement au bien prédécrit.

L'acquéreur déclare savoir que le chauffage central est hors d'usage.

OCCUPATION-JOUISSANCE-PROPRIETE

Le vendeur déclare que les biens prédécrits sont actuellement libres d'occupation et vendus avec les objets qui s'y trouvent.

L'acquéreur aura la propriété des biens prédécrits à compter de ce jour et il en aura la jouissance par la prise en possession effective à compter de ce jour également.

IMPOTS-TAXES

Tous les impôts, taxes et contributions généralement quelconques mis ou à mettre sur les biens prédécrits seront à charge de l'acquéreur à dater de son entrée en jouissance, prorata temporis.

Le vendeur reconnaît avoir reçu présentement de l'acquéreur une somme de quatre cent dix virgule septante-quatre euros (410,74 EUR) à titre de quote-part forfaitaire dans le précompte de l'année en cours.

Le vendeur déclare que toutes les taxes et frais pour travaux déjà exécutés de voirie, pavages, équipements, trottoirs et

T les vendeurs  
certains  
entre eux  
qui cette  
même soit  
remise à Chancel

Devenir Belgique  
qui le recon-  
naît et qui  
utilisera cette  
même pour  
acquiescer  
le précom-  
pte annuel  
liée à  
des concub  
rence, pour  
l'année en  
cours.

Remise à l'acquéreur



170  
L

fourième page

égoûts ont été acquittées entièrement et que s'il devait encore en subsister, ces frais et taxes seront à charge du vendeur.

#### ASSURANCES-EAU-GAZ-ELECTRICITE

L'acquéreur sera subrogé par le seul fait de la vente dans toutes les obligations du vendeur concernant les abonnements éventuels pour la fourniture de l'eau, du gaz, de l'électricité et de la radio/télédistribution.

Il continuera les contrats et abonnements et en paiera les redevances à compter de la plus prochaine échéance.

Le vendeur déclare que l'immeuble vendu est assuré contre l'incendie mais sans garantie cependant à propos de l'importance de la couverture.

En cas de résiliation de la police, le vendeur s'engage à ne mettre fin à ce contrat que huit jours au moins après la signature du présent acte; sous cette seule réserve, l'acquéreur fera son affaire personnelle de l'assurance contre l'incendie et risques connexes, et déclare prendre sans délai toutes dispositions à ce sujet.

Les canalisations et compteurs que des tiers justifieraient leur appartenir sont réservés et ne font par conséquent pas partie de la vente.

#### URBANISME

##### ORDONNANCE ORGANIQUE DE LA PLANIFICATION ET DE L'URBANISME :

En application de l'article 174 de l'Ordonnance le Notaire soussigné a demandé le neuf décembre deux mil trois à la commune de Schaerbeek de délivrer les renseignements urbanistiques qui s'appliquent au bien vendu.

Dans sa réponse en date du seize décembre deux mil trois la commune a déclaré que l'affectation prévue par les plans régionaux et communaux est :

"Pour le territoire où se situe le bien :

a) en ce qui concerne la destination; ce bien est soumis aux prescriptions :

- du Plan Régional d'Affectation du Sol, (Moniteur Belge du 14 juin 2001, entré en vigueur le 29 juin 2001) où il est repris en zone d'habitation.

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 Bâtisses 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 de préemption dans lequel le bien considéré serait repris.

e) autres renseignements :

- Si l'immeuble a été construit avant 1932, il est inscrit à l'inventaire du patrimoine immobilier (art. 42 de l'Ordonnance du 4 mars 1993 relative à la protection du patrimoine immobilier).

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

- Monsieur le Receveur Communal vous fournira tous les renseignements concernant les taxes et les impôts.

- 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.

La responsabilité du vendeur et/ou du notaire instrumentant peut être engagée.

Nous vous conseillons de venir consulter les archives du service urbanisme afin de vérifier la situation légale du bien (volume bâti autorisé, utilisation en logement, bureau ou autre, nombre de logements, notamment).

- Le notaire est invité à remettre la lettre d'information ci-jointe au(x) nouveau(x) propriétaire(s) du bien."

Les acquéreurs reconnaissent avoir reçu copie de ladite lettre antérieurement aux présentes.

Le vendeur aux présentes déclare que le bien objet des présentes 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 84, paragraphe 1 de l'Ordonnance. Par conséquent aucun des actes et travaux dont question ne peut être effectué sur le bien objet de l'acte, tant que le permis d'urbanisme n'a pas été obtenu.

Les vendeurs et les acquéreurs déclarent pour autant que de besoin avoir déchargé le notaire instrumentant de vérifier la conformité des constructions existantes, de leur affectation et de leur utilisation, avec les lois et règlements sur l'urbanisme.

Par ailleurs l'acquéreur déclare savoir que le bien vendu a fait l'objet d'un constat d'abandon par la commune de Schaerbeek en date du vingt-trois septembre deux mil trois. Il déclare savoir les formalités et travaux à accomplir pour éviter l'établissement de la taxe sur immeuble à l'abandon.

#### CONDITIONS SPECIALES

L'acte précité du notaire Edgard Muylle et du Notaire Alfred Levie, daté du treize novembre mil neuf cent soixante-deux stipule littéralement ce qui suit :

"Le cahier des charges préalable à la vente publique précitée de Maître Bauwens contient les stipulations suivantes, à l'égard desquelles et pour autant qu'elles soient encore d'application les acquéreurs seront subrogés dans tous droits

Troisième et  
dernier  
double  
feuillet.

65896104



monnaie note 2

et obligations de la venderesse :

"Toute communauté de puits, citerne ou égouts qui pourrait exister entre le bien mis en vente et les propriétés voisines devra être respectée.

(On omet).

L'acte reçu par le notaire Wesenbeek, le seize octobre mil neuf cent six, prérappelé, contient la stipulation suivante :

"Les acquéreurs ne pourront édifier sur leur terrain aucune usine, aucun atelier, magasin ou autre étalblissement insalubre ou incommode de nature à déprécier les propriétés voisines."

"L'acquéreur sera subrogé aux droits et obligations des vendeurs quant à la stipulation ci-dessus transcrite."

L'acquéreur est subrogé purement et simplement dans tous les droits et obligations du vendeur relativement à ces clauses et conditions spéciales pour autant que celles-ci soient encore d'application.

#### PRIX

Après avoir entendu lecture par le notaire Philippe JACQUET, soussigné, de l'article 203 du Code des droits de l'Enregistrement, les comparants nous ont déclaré que la présente vente était consentie et acceptée pour et moyennant le prix de [REDACTED]

Laquelle somme le vendeur reconnaît avoir reçu de l'acquéreur comme suit :

- antérieurement aux présentes, la somme de [REDACTED]

[REDACTED]

- immédiatement le solde, soit : [REDACTED]

[REDACTED] en un chèque

DONT QUITTANCE, entière et définitive (sous réserve d'encaissement pour les paiements par chèque) faisant double emploi avec toutes autres délivrées pour le même but.

#### CONSTATATION DU PAIEMENT

Le Notaire instrumentant soussigné atteste que le paiement du solde du prix par l'acquéreur a été effectué par

un chèque CANTON DE [REDACTED]

#### DECLARATION PRO FISCO - ABATTEMENT

L'acquéreur déclare :

- remplir les conditions de l'article 46 alinéa 6°, 1° du Code de l'Enregistrement, à savoir qu'il ne possède aucun bien immeuble affecté au logement (chaque acquéreur pour la totalité en pleine propriété et tous les acquéreurs conjointement);

- s'engager dans le délai légal de deux (2) ans à établir son lieu de résidence principale à l'endroit du bien acquis;

- s'engager à conserver son lieu de résidence principale durant cinq (5) ans ininterrompus dans la région de Bruxelles-Capitale à compter de l'établissement de résidence dans le

bien vendu.

- que le bien prédécrit n'est pas situé dans un espace de développement renforcé du logement et de la rénovation.

#### FRAIS

Tous les frais, droits et honoraires des présentes et de leurs suites, sont à charge de l'acquéreur.

#### DECLARATION

Les parties reconnaissent que le notaire soussigné a attiré leur attention sur les dispositions des articles 53 et suivants et 212 du Code des Droits d'Enregistrement.

Le vendeur déclare ne pas remplir les conditions pour la restitution de droits d'enregistrement prévue par l'article 212 du Code des droits d'enregistrement.

L'acquéreur reconnaît que le notaire instrumentant a attiré son attention sur les conditions et les possibilités d'obtenir des primes de la Région et/ou de la Commune dont dépend l'immeuble vendu notamment pour l'acquisition ou la rénovation d'immeuble.

Le vendeur déclare n'avoir obtenu aucune prime de la Région relativement au bien prédécrit.

#### DECLARATION T.V.A

Après avoir entendu lecture des articles 62 paragraphe deux et 73 du Code de la Taxe sur la Valeur Ajoutée, le vendeur nous a déclaré ne pas être ou avoir été au cours des cinq dernières années, assujetti occasionnel ou professionnel à ladite taxe ni faire ou avoir fait partie d'une association de fait assujettie à ladite taxe.

#### CAPACITE JURIDIQUE DES PARTIES

Chacune des parties comparantes déclare être compétente pour accomplir les actes juridiques constatés dans le présent acte et ne pas être actuellement sujet à une mesure qui pourrait entraîner une incapacité à cet égard telle que la faillite, le règlement collectif de dettes, l'attribution d'un administrateur provisoire ou autre, à l'exception de Monsieur

[REDACTED] qui déclare qu'en vertu des articles 1675/2 et suivants du Code Judiciaire, il a introduit une requête en règlement collectif de dettes et que Maître Philippe De Scheemaekere, Avocat à Woluwé-Saint-Pierre (1150 Bruxelles), a été désigné en qualité de médiateur de dettes. Par ailleurs le Juge des Saisies du Tribunal de Première Instance de Bruxelles a, par ordonnance du *\*vingt trois février* dernier, autorisé la présente vente de gré à gré. Une expédition dudit jugement restera ci-annexée.

#### DECLARATIONS

Chaque partie déclare :

- qu'il n'a à ce jour déposé aucune requête en règlement collectif de dettes, et qu'il n'a pas l'intention de déposer pareille requête; à l'exception de Monsieur Henri DENEYER qui déclare être en médiation de dettes comme dit ci-avant.

- qu'il n'est pas pourvu d'un administrateur provisoire ou

G559706



*Instrumente n° de 2*

- 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 Président du Tribunal de Commerce;
  - qu'il n'a pas été déclaré en faillite non clôturée à ce jour;
  - et, d'une manière générale, qu'il n'est pas dessaisi de l'administration de ses biens.

#### ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, suites et conséquences, les parties déclarent faire élection de domicile en leur demeure respective susindiquée.

#### DISPENSE D'INSCRIPTION D'OFFICE

Monsieur le Conservateur des Hypothèques est expressément dispensé de prendre inscription d'office pour quelque cause que ce soit, lors de la transcription des présentes.

#### CERTIFICAT D'ETAT-CIVIL

- Conformément à la Loi de Ventose, le notaire soussigné certifie les nom, prénoms et domicile des parties au vu des documents requis par la loi.
- Conformément à la Loi Hypothécaire, le notaire soussigné certifie les nom, prénoms, lieu et date de naissance des parties au vu des documents requis par la loi.
- Les comparants ont déclaré marquer leur accord à ce que leur numéro de registre national soit mentionné dans le présent acte.

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

En vertu des dispositions de l'arrêté royal du vingt-cinq janvier deux mil un, la tenue d'un dossier d'intervention ultérieure est obligatoire dans tous les chantiers où s'effectuent des travaux, notamment de construction, de transformation, de rénovation, de réparation et de peinture, exécutés par au moins deux entrepreneurs différents intervenant simultanément ou successivement.

Dans les chantiers où les travaux sont exécutés par un seul entrepreneur, le dossier d'intervention ultérieure doit être établi pour les travaux qui se rapportent à la structure, aux éléments essentiels de l'ouvrage, ou à des situations contenant un danger décelable.

Les dispositions dudit arrêté ne s'appliquent pas aux chantiers temporaires ou mobiles dont la réalisation était entamée au premier mai deux mil un.

Le vendeur déclare que, depuis le premier mai deux mil un, aucuns travaux tombant sous le champ d'application dudit arrêté royal n'ont été réalisés et qu'en conséquence, il n'existe pas de dossier d'intervention ultérieure.

#### DISPOSITIONS FINALES

Les comparants déclarent que le notaire soussigné les a informé des obligations spécifiques qui lui sont imposées par

G559707

l'article 9 de la loi contenant l'organisation du notariat, et leur a exposé que, lorsque le notaire constate l'existence d'intérêts manifestement contradictoires ou en présence d'engagements à l'évidence disproportionnés, il doit attirer l'attention des parties et les aviser qu'il est loisible à chacune d'elles de désigner un autre notaire ou de se faire assister par un conseil. Le notaire doit en outre informer chaque partie entièrement des droits, des obligations et des charges découlant des actes juridiques dans lesquels elle intervient et conseiller les parties en toute impartialité. Les comparants ont déclaré qu'à leur avis, aucune contradiction d'intérêts manifeste se présente et qu'ils considèrent tout engagement repris dans le présent acte, comme étant proportionné, et qu'ils les acceptent tous. Pour le cas où certains engagements seraient quand même considérés comme étant disproportionnés ou que des intérêts manifestement contradictoires seraient constatés, les parties ont déclaré ne pas vouloir désigner un autre notaire ou se faire assister par un conseil.

Les comparants déclarent que le notaire soussigné les a informé d'une manière convenable et satisfaisante des droits, des obligations et des charges découlant du présent acte et qu'il leur a conseillé en toute impartialité.

#### COHABITATION LEGALE

Les comparants aux présentes déclarent ne pas avoir, à ce jour, fait de déclaration 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.

#### DECLARATION

1) Chacun des comparants reconnaît avoir reçu un projet du présent acte le *cinq Mars deux mille*

Les comparants déclarent qu'ils considèrent cette communication préalable comme faite suffisamment à temps et qu'ils ont lu le projet préalablement aux présentes.

2) Les mentions visées à l'article 12 alinéas 1 et 2 de la loi organique au notariat, tout comme les modifications apportées au projet ont été lues intégralement.

3) L'acte entier fut commenté par le notaire soussigné au profit des comparants et lu partiellement.

#### INFORMATION - CONSEIL

Les parties déclarent que le Notaire les a entièrement informées de leurs droits, obligations et charges découlant des actes juridiques dans lesquels elles sont intervenues et qu'il les a conseillées en toute impartialité. Elles déclarent trouver équilibré le présent acte ainsi que tous les droits et obligations qui s'y rapportent et déclarent les accepter expressément.

DONT ACTE.

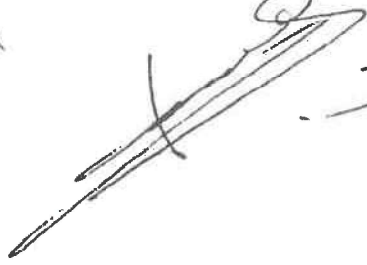


*Impression originale*

Approuvé la rature d'un mot nul en renvoi.

LO HO

Fait et passé à Evere, en l'étude.  
Après qu'ait été accompli ce qui est décrit ci avant, les comparants, ont signé avec Nous, Notaire.



Yencenc