

---

L'an deux mil huit,  
En l'étude

ONT COMPARU

Ci-après nommé "**le vendeur**"

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

erste  
ubbel blad



Ci-après nommés "**les acquéreurs**"

1<sup>o</sup> rôle

A

DESCRIPTION DU BIEN

COMMUNE DE SCHAERBEEK - première division

Une propriété comprenant maison avec atelier (selon cadastre « garage »), sis Rue Van Droogenbroeck 18, connu selon titre et cadastre récent, section A, numéro 16273 pour une superficie de dix ares quarante-sept centiares (10a 47ca).

ORIGINE DE PROPRIETE

Les acquéreurs doivent se contenter de la qualification de propriété qui précède et ne pourront exiger d'autre titre qu'une expédition des présentes.

CONDITIONS

Transfert de propriété - Jouissance

Les acquéreurs auront la pleine propriété du bien vendu à partir de ce jour.

### Taxes- Contributions-Redevances

Ils paieront et supporteront toutes les contributions et impositions, taxes et redevances généralement quelconques, mises ou à mettre sur le bien à partir de ce jour.

Le vendeur déclare avoir reçu la quote-part dans le précompte immobilier de l'année en cours de la part des acquéreurs, soit deux mille quatre cent soixante euros cinquante-quatre cents (€ 2.460,54).

### Taxe de recouvrement

Le vendeur déclare qu'aucune taxe de recouvrement du chef pour l'ouverture et l'élargissement des rues et l'exécution de travaux de voirie n'est due.

Ces mêmes taxes, si elles existaient ou si elles étaient en rôlée, même après la date du présent acte, resteront à charge du vendeur, pour autant que celles-ci se rapportent aux travaux d'infrastructure déjà exécutés à ce jour.

### Assurances

Le vendeur certifie que le bien vendu est assuré contre l'incendie et les risques connexes. Il s'engage à maintenir les assurances concernant les bâtiments pour une durée minimum de huit jours à dater des présentes. Passé ce délai, les acquéreurs feront leur affaire personnelle de l'assurance du bien vendu, étant libres de s'assurer auprès d'une société d'assurance de leur choix et leur attention est attirée sur le fait que le bien ne reste assuré comme dit ci-devant, que pour la durée prévue ci-dessus de huit jours.

### Etat - Superficie

Le bien est vendu dans l'état où il se trouvait le jour de la signature du compromis, sans garantie de mitoyennetés, ni de la nature du sol et du sous-sol, sans garantie d'absence de vices apparents ou cachés et avec toutes les servitudes actives et passives, apparentes et occultes, continues et discontinues, dont il pourrait être avantagé ou grevé, sauf aux acquéreurs à faire valoir les unes et à se défendre des autres, mais à leurs frais, risques et périls, sans intervention du vendeur ni recours contre lui.

Sans que cette affirmation puisse entraîner un quelconque recours de la part de l'acquéreur envers le vendeur compte tenu de l'ancienneté du bâtiment et de l'absence de connaissances techniques du vendeur en ces domaines, le vendeur déclare qu'à sa connaissance le bien vendu ne contient pas d'amiante et n'est pas atteint par la mэрule.

Les indications cadastrales sont données à titre de simple renseignement sans garantie.

weede  
ubbel blad



2° rôle

La contenance indiquée n'est pas garantie, la différence en plus ou en moins, s'il y en a, et fût-elle même supérieure à un/vingtième, fera profit ou perte pour les acquéreurs et ne donnera lieu à aucune indemnité.

### Servitudes

Dans l'acte reçu par le Notaire \_\_\_\_\_ il est stipulé littéralement ce qui suit : « L'acte précité du notaire \_\_\_\_\_ du premier mars mil neuf cent quarante quatre, stipule littéralement ce qui suit : "De hof muren van den verkochten eigendom, zijn den eigendom van naburige eigenaars, en zijn in den verkoop niet begrepen, en de koopers zullen op gemeene kosten den gevallen hof muur moeten doen heroprichten met de eigenaars aan wien hij toebehoort. De hofmuren zijn opgericht op gemeente grond."

L'acte précité du notaire \_\_\_\_\_ du vingt quatre octobre mil neuf cent vingt neuf, stipule littéralement ce qui suit: « Sont compris dans la présente donation, tous les murs de cloture, mitoyens et non mitoyens, érigés sur le terrain prédésigné, et appartenant au donateurs. » »

Les acquéreurs seront subrogés dans tous les droits et obligations du vendeur résultant des clauses qui précèdent, pour autant qu'elles soient encore d'application.

### Droit de préemption

a) Le bien vendu n'est pas situé dans un périmètre soumis au droit de préemption tel que visé dans le Code bruxellois de l'aménagement du territoire.

b) Le vendeur déclare qu'il a conféré un droit de préemption à la société privée à \_\_\_\_\_

Le vendeur déclare qu'il a informé la Société \_\_\_\_\_ de l'offre qu'il a reçu par lettre recommandée en date du quinze octobre deux mille sept.

La Société \_\_\_\_\_ n'ayant fourni aucune réponse dans le délai de trente jours ouvrables prévu dans l'acte de constitution du droit de préemption, précité,, lequel est expiré, la présente vente peut être authentifiée en faveur de l'acquéreur.

### L'aménagement du territoire - Urbanisme

Le vendeur déclare n'avoir pas connaissance de ce que le bien vendu aî 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 les sites.

Il dispense le notaire instrumentant de faire les recherches et le dégage de toute responsabilité relativement à cela.

Conformément à l'article 275 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire, le notaire instrumentant a demandé à la commune de Schaerbeek, par lettre du sept novembre deux mil sept, de lui délivrer les renseignements urbanistiques sur les dispositions réglementaires, régionales ou communales, qui s'appliquent au bien.

Dans sa réponse en date du trois décembre deux mil sept la commune de Schaerbeek a déclaré que :

« 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, (Arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001, paru au Moniteur Belge du 14 juin 2001) où il est repris en zone mixte.

- b) en ce qui concerne les conditions auxquelles un projet de construction serait soumis ; sont d'application :
- le Règlement Général sur les Bâtisses de la Commune
  - le Règlement Communal d'Urbanisme sur le placement des antennes paraboliques extérieures.
  - le Règlement Régional d'Urbanisme.
- c) en ce qui concerne une expropriation éventuelle qui porterait sur le bien :
- à 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 :
- à 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. 333 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire) ;

En ce qui concerne la question de la situation du bien par rapport à l'Espace de Développement Renforcé du Logement et de la Rénovation nous vous invitons à consulter le site du service logement à l'adresse : <http://www.prime-renovation-irisnet.be/Pages/Reno/FR/Cartes.asp>

Nous vous conseillons de venir consulter les archives du service urbanisme afin de vérifier la situation licite du bien (volume bâti, destination et/ou nombre de logements, notamment). En effet, si le bien fait l'objet d'une infraction urbanistique, déjà constatée ou non, la responsabilité de celle-ci incombera au nouveau propriétaire du bien, même s'il ne l'a pas commise personnellement. La responsabilité du vendeur, voire du notaire instrumentant, pourrait, le cas échéant, aussi être engagée. »

Les acquéreurs déclarent avoir reçu une copie de cette lettre préalablement au présent acte.

Le vendeur déclare que le bien ne fait pas 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 dès lors aucun engagement quant à la possibilité d'effectuer sur le bien des actes et travaux visés à l'article 98, §1 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire.

~~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.

Le vendeur déclare qu'il a obtenu les autorisations exigées pour tous les actes urbanistiques qu'il a effectués sur le bien à l'exception de la terrasse en Bankirai se trouvant sur le toit plat du garage.

L'acquéreur déclare avoir été suffisamment informé par le notaire soussigné des conséquences de cette manque de permis urbanistique. Il décharge le notaire soussigné de toute responsabilité relativement à ce sujet.

#### Code du logement

Les parties déclarent et reconnaissent que le Notaire instrumentant a attiré leur attention sur les dispositions de l'ordonnance du dix-sept juillet deux mil trois et notamment sur le fait que les petits logements et les logements meublés ne peuvent être mis en location qu'après avoir obtenu une attestation de conformité.

A cet égard, le vendeur déclare que :

- le bien vendu ne fait pas l'objet d'une location meublée et n'est donc pas visé par les dispositions du dit Code, soumettant la location de logements meublés dans la Région Bruxelles-Capitale à l'obtention d'une attestation de conformité ;
- le bien vendu ne constitue pas un « petit logement » au sens dudit Code ;
- il n'est pas frappé d'une interdiction de location ni d'une amende administrative ;
- le bien vendu ne fait pas l'objet d'une demande de certificat de conformité, et
- le bien vendu ne fait pas l'objet d'un droit de gestion publique tel que définit aux articles 18 et suivants dudit Code.

### Dossier d'intervention ultérieur

Interrogé par le notaire instrumentant sur l'existence d'un dossier d'intervention ultérieur afférent au bien décrit plus haut, le vendeur a répondu de manière négative et a confirmé que, depuis le premier mai 2001, aucun travaux pour lesquels un dossier d'intervention ultérieure devait être rédigé n'ont été effectués par un ou plusieurs entrepreneurs.

### GESTION DES SOLS POLLUES

Le vendeur déclare qu'une activité à risque reprise dans la liste des activités à risque, fixées dans l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 9 décembre 2004 fixant la liste des activités à risque, s'est exercée sur le bien, et plus précisément : l'entretien et la réparation des voitures.

En application de l'article 10 de l'Ordonnance relative à la gestion des sols pollués, une reconnaissance de l'état du sol a été réalisée avant l'aliénation du bien et ceci conformément aux dispositions de l'ordonnance précitée. Cette reconnaissance de l'état du sol a été réalisée par le bureau d'étude GEOSAN en juin deux mil sept et transmise à la Institut Bruxellois pour la Gestion de l'Environnement le vingt-cinq juillet deux mil sept (réf. GRES07.7580). *de rapport est aujourd'hui remis*  
L'Institut Bruxellois pour la Gestion de l'Environnement a communiqué au notaire soussigné le vingt-six novembre deux mil sept que la reconnaissance de l'état du sol ne révèle aucune pollution justifiant une intervention et que par conséquent, aucune étude de risque ne doit être effectuée.

La lettre de l'IBGE en date du vingt-six novembre deux mil sept stipule littéralement ce qui suit :

« Rue Van Droogenbroeck (162/Z/3) à Bruxelles: le site est repris au projet d'inventaire (motif d'inscription : atelier d'entretien et de réparation de véhicules à moteurs).

En ce qui concerne la parcelle cadastrale en objet, l'IBGE dispose d'un dossier clôturé portant le n° 2007/0990/01, ouvert au sein de nos services dans le cadre d'une vente.

En août 2007, une reconnaissance de l'état du sol a été approuvée par BE-IBGE. Cette étude n'a révélé aucune pollution ni dans le sol ni dans l'eau souterraine.

Selon les informations en notre possession, l'activité de garage qui se déroulait sur la parcelle susmentionnée a cessé en 2006, mais après la reconnaissance de l'état du sol le terrain était toujours occupé par les installations de ce garage et il y avait une trentaine de véhicules usagés stockés sur ce terrain.

Nous attirons votre attention sur le fait que cette étude est encore valide. Pour votre information, une étude de sol a une validité d'un an si des activités à risque se sont poursuivies après sa réalisation et de 5 ans si aucune activité à risque ne s'est exercée sur le site après la réalisation de ladite étude. Sachez toutefois que les réservoirs non vidés et non nettoyés demeurent des activités à risque !

Bien que ce site reste enregistré au projet d'inventaire des sites pollués ou potentiellement

à l'acquéreur  
Revoir appro

8

*[Signature]*

9

10

11

pollués, aucune reconnaissance de l'état du sol ne doit actuellement être réalisée préalablement à l'aliénation de droits réels sur le site en objet.

Cependant nous vous informons que l'IBGE a reçu des instructions du cabinet de son ministre de tutelle, Madame *visant à exempter la personne qui aliène un droit réel (vente, etc.) sur des appartements, bureaux, .... faisant partie d'une copropriété disposant d'activités à risque (citernes à mazout, etc.) de l'obligation de réaliser une reconnaissance de l'état du sol.*

Nous attirons néanmoins votre attention sur le fait que cette exemption ne s'applique que si l'activité à risque en question est exploitée par l'ensemble de la copropriété ou que si l'ensemble de la copropriété est bâti sur le terrain sur lequel s'exerce ou s'est exercée l'activité à risque et pour autant que l'acte de base de la copropriété soit passé avant le 20 janvier 2005. En outre, une activité à risque ne doit en aucun cas être exploitée par ou pour le compte de la personne qui aliène un droit réel sur le site en objet.

Si vous répondez à toutes ces conditions, il y a lieu de considérer la présente comme étant une dérogation à l'obligation de réaliser une reconnaissance de l'état du sol sans devoir accomplir d'autres formalités ;

Toutefois, les obligations liées à l'ordonnance du 13/05/04 pour le site en objet restent à charge de l'activité à risque, ou à défaut à charge de la copropriété dans son entièreté, et non à charge de l'unique copropriétaire qui souhaite aliéner un droit réel sur son appartement, bureau etc.

Cette décision a été prise en raison des difficultés entre autres techniques rendant impossible l'exécution de ladite reconnaissance conformément aux dispositions de l'ordonnance susmentionnée.

Nous vous informons que l'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 20/09/07 relatif à l'octroi d'une prime pour la réalisation d'une étude du sol dans le cadre de la gestion et de l'assainissement des sols pollués (M.B. 09/10/07) est entré en vigueur depuis le 19/10/07.

Plus d'info : <http://www.ibgebim.be/francais/contenu/content.asp?ref=1171>

Ces informations vous sont données sous toute réserve puisque l'inventaire n'a pas encore fait l'objet d'une rectification telle que prévue par l'ordonnance du 13/05/04 relative à la gestion des sols pollués. »

Le vendeur déclare, en ce qui concerne le bien présentement vendu, ne pas avoir connaissance d'une pollution du sol qui peut endommager l'acquéreur ou des tiers, ou qui peut donner lieu à une obligation d'assainissement, de restrictions d'usage ou autres mesures imposées par l'autorité, à l'exception de ce qui est mentionné ci-dessus.

### PRIX - QUITTANCE

Après que le notaire instrumentant ait donné lecture de l'article 203 du Code des Droits d'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 indivisiblement par toutes les parties."

Les parties nous ont déclaré que la présente vente est consentie et acceptée pour et moyennant le prix de \_\_\_\_\_

Cette somme est divisé comme suit :

\_\_\_\_\_

ont quittance et décharge, faisant éventuellement double emploi avec d'autres quittances et décharges ayant pu être données pour le même objet sous réserve d'encaissement des chèques.

#### DISPENSE DE PRENDRE INSCRIPTION D'OFFICE

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

d'office

#### DECLARATION POUR L'ENREGISTREMENT

Après avoir été suffisamment informé par les notaires soussignés, le vendeur et les acquéreurs déclarent ne pas pouvoir bénéficier d'un remboursement, diminution ou restitution des droits d'enregistrement.

#### ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile en leur demeures susindiquées.

#### DECLARATION EN MATIERE DE TAXE SUR LA VALEUR AJOUTEE

Après avoir reçu lecture par le Notaire détenteur de la minute de l'article soixante-deux paragraphe deux et de l'article septante-trois du Code de la Taxe sur la Valeur Ajoutée, le vendeur a déclaré :

- 1) ne pas avoir en son nom personnel, même à titre occasionnel, la qualité d'assujetti audit Code.
- 2) ne pas faire partie d'une association de fait et/ou d'une association momentanée ayant la dite qualité.
- 3) ne pas avoir cédé dans les cinq dernières années, tout ou partie d'un immeuble sous le régime de la Taxe sur la Valeur Ajoutée.

#### DROIT D'ECRITURE

Payer un droit de cinquante euros (€ 50,00) par le notaire soussigné, conformément les stipulations de l'article 6, 3° de l'arrêt d'exécution contenant l'exécution du Code des droits et taxes divers.

#### ATTESTATION D'IDENTITE

A. Le notaire instrumentant certifie que l'identité des comparants lui a été prouvée au moyen des cartes d'identité et/ou des documents de l'état civil. Les parties dont le numéro national est repris dans la comparution du présent acte déclarent



expressément être d'accord avec cette mention.

B. Pour satisfaire aux dispositions de la loi hypothécaire, le notaire certifie que les noms, prénoms, lieu et date de naissance des comparants, conviennent à cette mention.

Goedgekeurd de  
chrapping van  
Z. woord(en)  
Z. lijn(en) geschrift  
Z. lijn(en) blanco  
Z. letter(s)  
Z. cijfer(s)  
nietig in deze akte

### FRAIS

Les frais, droits et honoraires des présentes sont à charge des acquéreurs.

### Déclarations

-Chacun des comparants reconnaît avoir reçu le projet du présent acte cinq jours ouvrables au moins avant ce jour.

-Le présent acte a été lu intégralement spécifiquement en ce qui concerne les mentions reprises dans l'article 12, § 1 et 2 de la Loi Organique Notariale (ainsi que les modifications apportées au projet envoyé).

-Les parties reconnaissent que l'acte entier leur a été commenté par le Notaire soussigné.

### DONT ACTE

Fait et passé, date et lieu que dessus.

Et après lecture, les parties ont signé, ainsi que Nous, Notaires.

La minute des présentes sera classée sous les minutes du notaire instrumentant.