

85 78

Yves DECHAMPS,  
Notaire  
soc. civ. à forme de s.p.r.l.  
BE 0440.461.855 RPM Bruxelles  
Bd. Lambermont 374  
Schaerbeek - 1030 Bruxelles  
Tél. : (02) 216.88.33  
Fax. : (02) 215.37.54

### Acte de base modificatif - Ventes

Rép. : 06/9059

21575/9

L'an deux mille six,  
Le vingt-huit juillet,

Devant nous, ~~s~~ Marc Van Beneden, ~~s~~ Olivier Brouwers, notaire associé à Bruxelles, substituant Eric Levie, notaire suppléant de Maître Yves Dechamps, notaire ayant résidé à Schaerbeek, nommé à cette fonction par ordonnance du Président du Tribunal de première instance de Bruxelles, rendue le vingt-deux septembre deux mille cinq, empêché et à l'intervention de Liliane Panneels, notaire de résidence à Woluwe-Saint-Pierre ;

#### ONT COMPARU

1. Monsieur

S814015

Ici représenté par Madame en vertu d'une procuration authentique reçu par Maître Paul Maselis, Notaire à Schaerbeek, le vingt juillet deux mille six, dont une expédition sera présentée à la transcription hypothécaire.

2. Mademoiselle

3. Mademoiselle



Constituant ensemble la totalité des copropriétaires de l'association, ayant son siège à Saint-Gilles, rue de l'Aqueduc, 16, dont les statuts ont été dressés par le notaire Yves Dechamps, ayant résidé à Schaerbeek, le trente juin deux mille quatre, transcrit au deuxième bureau des hypothèques de Bruxelles sous la formalité numéro 49-T-15/07/2004-08013,

Lesquels comparants nous ont tout d'abord exposé ce qui suit :

**EXPOSE PREALABLE**

Ils sont respectivement propriétaires, savoir :

Commune de Saint-Gilles - première division

Dans un immeuble sis rue de l'Aqueduc, numéro 16 où il présente une façade d'après titre de six mètres, cadastré ou l'ayant été section B, numéro 358/02V 5 pour une superficie d'un are vingt-trois centiares :

\* Monsieur

comparant sub 1 :

L'appartement-duplex situé au rez-de-chaussée de l'immeuble et au sous-sol, comprenant

a) en propriété privative et exclusive :

= au niveau des sous-sols:

Le niveau inférieur de « l'appartement-duplex sous-sol/rez-de-chaussée » comprenant: un atelier avec escaliers vers la cour arrière, un water-closet, une pièce centrale, un espace sous l'escalier.

= au niveau du rez-de-chaussée:

\* Le niveau supérieur du duplex, comprenant: trois pièces en enfilade dont une avec accès vers la cour arrière, une cuisine meublée et un water-closet indépendant.

b) en copropriété et indivision forcées :

Trois cent septante-sept/millièmes (377/1.000èmes) des parties communes y compris le terrain.

2. La jouissance privative et exclusive de la cour arrière avec sa citerne à charge de pourvoir aux frais de réparation et d'entretien à ses frais.

Pour l'avoir acquis de Madame

cent soixante-cinq, en vertu d'un acte reçu par le notaire ayant résidé à Schaerbeek et le notaire

, à Saint-Gilles, le trente juin deux mille quatre, transcrit au deuxième bureau des Hypothèques à Bruxelles, sous la formalité 49-T-06/07/2004-07470.

\* Mademoiselle

comparante sub 2 :

S814014



*deuxième  
feuille*

1. L'appartement situé au premier étage, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

Trois pièces en enfilade, une salle de bains avec baignoire, lavabo, douche et water-closet, un local de rangement sur salle de bains, une salle de douche.

b) en copropriété et indivision forcées :

Deux cent trente-quatre/millièmes (234/1.000èmes) des parties communes y compris le terrain.

2. Le studio-duplex situé au troisième étage et l'étage combles, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

= au troisième étage : la partie inférieure du studio-duplex du troisième étage et combles comprenant : une pièce avec escaliers vers l'étage sous combles, une cuisine meublée, une salle d'eaux avec water-closet, lavabo et baignoire, le palier avec cage d'escaliers et escaliers qui sont privatifs à partir du palier intermédiaire.

= à l'étage sous combles : le niveau supérieur du studio-duplex du troisième étage et combles comprenant : une chambre et une salle d'eaux avec water-closet, lavabo et douche.

a) en copropriété et indivision forcées :

Deux cent vingt-cinq/millièmes (225/1.000èmes) des parties communes y compris le terrain.

Pour avoir acquis le bien sous 1, savoir l'appartement du premier étage de Madame .....

soixante-cinq, en vertu d'un acte reçu par le notaire rves s, ayant résidé à Schaerbeek et le notaire Lucas à Saint-Gilles, le trente juin deux mille quatre, transcrit au deuxième bureau des Hypothèques à Bruxelles, sous la formalité 49-T-06/07/2004-07470.

Et le bien sous 2, savoir le studio-duplex du troisième étage pour se l'être vu attribuer aux termes d'un acte de cession de droits indivis intervenu entre elle et Monsieur prénommé, reçu par le notaire .....

à Schaerbeek, suppléant de Maître .....

prénommé, le quatorze novembre deux mille cinq, transcrit au deuxième bureau des Hypothèques de Bruxelles, sous la formalité 49-T-24.11.2005-1464.

\* Mademoiselle I , comparante sub 3 :

1) L'appartement situé au deuxième étage, comprenant :

b) en propriété privative et exclusive :

Une pièce centrale donnant sur terrasse, une cuisine meublée, une salle d'eaux avec water-closet, lavabo et baignoire, un water-closet indépendant sur palier.

b) en copropriété et indivision forcées :

Cent soixante-quatre/millièmes (164/1.000èmes) des parties communes et du terrain :

2) La jouissance privative et exclusive de la plate-forme sur la partie arrière du bâtiment, aménageable moyennant autorisation préalable des autorités compétentes en terrasse, à charge de pourvoir aux frais d'aménagement, de réparation et d'entretien à ses frais.

Pour l'avoir acquis de Madame

née à Etterbeek, le dix-huit mai mil neuf cent soixante-cinq, en vertu d'un acte reçu par le notaire ayant résidé à Schaerbeek et le notaire

à Saint-Gilles, le trente juin deux mille quatre, transcrit au deuxième bureau des Hypothèques à Bruxelles, sous la formalité 49-T-06/07/2004-07470.

Et ils sont donc ensemble titulaires des mille/millièmes de copropriété et indivision forcées des parties communes dont le terrain, dudit immeuble : 1.000/1.000

Acte de base

Cet immeuble a été placé sous le régime de la copropriété et de l'indivision forcées par un acte de base dressé par Yves Dechamps, ayant résidé à Schaerbeek, le trente juin deux mille quatre, transcrit au deuxième bureau des hypothèques de Bruxelles sous la formalité numéro 49-T-15/07/2004-08013.

Acte de base modificatif

Cet exposé fait, les comparants déclarent, sous la condition suspensive de la réalisation effective de la vente qui suivra, vouloir apporter audit acte de base et à l'unanimité les modifications ci-après :

I. A la section intitulée « CHAPITRE I - DIVISION DE L'IMMEUBLE », au point « b) Parties communes » du sous-sols l'alinéa libellé comme suit:

« Un garage. »

est abrogé.

II. Les comparants déclarent ensuite vouloir constituer l'élément commun ci-avant abandonné en un élément privatif sous la dénomination « Garage », comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

Le garage proprement dit.

b) en copropriété et indivision forcées :

Cinquante/mille cinquantièmes (50/1.050èmes) des parties communes et du terrain.

III. Ils déclarent, toujours à l'unanimité et sous la condition suspensive susénoncée, apporter audit acte de base les modifications ci-après :

- d'abroger à l'article 5 dénommé « Détermination des parties communes » ~~les mots~~ en fin du premier alinéa les mots «le garage » ;

- d'abroger le premier alinéa de l'article 40 intitulé « Garage » ;

- La répartition dans les parties communes et le terrain correspondant à chaque élément privatif est modifiée comme suit :

Correspondront à, savoir :

Sous-sol

Le garage : Cinquante/mille cinquantièmes : 50/1.050èmes

Sous-sol/rez-de-chaussée

L'appartement-duplex « sous-sol/rez-de-chaussée » : trois cent septante-sept/ mille cinquantièmes : 377/1.050èmes

Premier étage

L'appartement : deux cent trente-quatre/ mille cinquantièmes : 234/1.050èmes

Deuxième étage :

L'appartement : cent soixante-quatre/ mille cinquantièmes : 164/1.050èmes

Troisième étage et combles

Le studio-duplex « troisième étage/combles » (avec cage d'escaliers et escaliers privatifs à partir du palier intermédiaire) : deux cent vingt-cinq/ mille cinquantièmes : 225/1.050èmes

TOTAL : mille cinquante/ mille cinquantièmes 1.050/1.050èmes

#### VENTES

A. Et d'un même contexte, les comparants ont déclaré par les présentes, vendre, céder et transporter, sous les garanties de droit, et pour quitte et libre de toutes charges privilégiées ou hypothécaires généralement quelconques à:

1. Monsieur (



2. Mademoiselle

Tous deux représentés par Madame *T*

d'une procuration reçue par le notaire *T*  
Woluwe-Saint-Lambert, le vingt-cinq juillet deux mil six dont  
~~le brevet demeurera ci-annexé à une expédition.~~

Ci-après aussi désigné par les mots "l'acquéreur".

Ici présents, acceptant et déclarant acquérir chacun la concurrence d'une moitié indivise, selon la modalité décrite ci-après.

Les acquéreurs conviennent, à titre commutatif et aléatoire, qu'au décès du prémourant d'entre eux, la part de celui-ci dans le bien objet des présentes accroîtra en pleine propriété au profit du survivant. Chaque acquéreur cède en conséquence la pleine propriété de sa part à l'autre acquéreur, sous la condition suspensive de son prédécès, et cela en contrepartie de là chance réciproque qu'il a d'acquérir la part de l'autre, s'il lui survit.

Cette convention est en outre conclue aux conditions suivantes:

1. l'accroissement sortira ses effets au profit du survivant, à la date du décès du prémourant, sans effet rétroactif.

2. l'accroissement s'étendra à toutes les améliorations, transformations et constructions apportées au bien. Les héritiers du prémourant n'auront aucun recours contre le survivant, du chef de la contribution assumée par le prémourant dans le coût desdits travaux. Et le survivant devra, à compter du prédécès, supporter le solde des factures afférentes à ces mêmes travaux.

3. le survivant devra supporter, à compter du décès du prémourant, les charges des crédits éventuellement contractés dans le cadre du financement de l'acquisition, des transformations, constructions ou améliorations.

4. aussi longtemps que la clause d'accroissement sera d'application, chacun des acquéreurs aura la jouissance du bien dans la mesure compatible avec le droit de son consort et en supportera les charges en proportion de sa part.

5. pour assurer une bonne exécution du présent contrat

S814012

Quatrième  
let de la partie  
jouelle

aléatoire, chacun des indivisaires s'interdit d'aliéner de quelque manière que ce soit, ou de grever de quelque droit réel que ce soit, sa part dans le bien.

6. en vue d'organiser leur cohabitation ainsi qu'en vue de protéger le survivant d'entre eux contre les conséquences du prédécès de l'un d'eux, les acquéreurs conviennent de constituer entre eux, conformément à l'article 815 al. 2 du Code civil, une indivision particulière relativement au bien acquis.

Ce pacte d'indivision est conclu pour une période de un an et sera automatiquement reconduit pour une nouvelle période de un an, et ainsi de suite, à moins que l'un des indivisaires n'ait demandé à l'autre qu'il soit mis fin à la convention, par pli recommandé à expédier au moins trois mois avant l'expiration de la période en cours.

La convention arrivera également de plein droit à son terme, un mois après la constatation de l'une ou l'autre des situations suivantes, et pour autant que la partie responsable de la situation n'ait pas opté pour le maintien de la convention:

- séparation de plus de six mois des indivisaires, séparation qui peut être prouvée par tous moyens de droit;

Dans cette éventualité, la partie qui continuerait à occuper l'immeuble, bénéficierait, à prix égal, d'un droit de préemption. Cette occupation perdurerait pour la période restant à courir de la convention, à charge pour l'occupant de payer une indemnité d'occupation à l'autre, indemnité dont les parties seraient convenues ou dont le montant serait déterminé par un tiers-expert, à désigner de commun accord et à frais partagés. Cette occupation prendrait toutefois fin en cas de cohabitation de l'occupant avec une autre personne.

- non paiement, pendant trois mois, par l'une ou l'autre partie de sa part des charges de la propriété;

- incapacité juridique d'une des parties.

- en cas de mariage des coacquéreurs.

Le bien immeuble suivant:

Commune de Saint-Gilles - première division

Dans un immeuble sis rue de l'Aqueduc, numéro 16 où il présente une façade d'après titre de six mètres, cadastré ou l'ayant été section B, numéro 358/02V 5 pour une superficie d'un are vingt-trois centiares :

Le garage sis au sous-sol si on se réfère au plan annexé à l'acte de base d'origine, comprenant :



a) en propriété privative et exclusive :

Le garage proprement dit.

b) en copropriété et indivision forcées :

Cinquante/mille cinquantièmes (50/1.050èmes) des parties communes et du terrain.

Ci-après aussi désigné par les mots "le bien vendu"

B. En outre, Monsieur \_\_\_\_\_ prénomme déclaré par les présentes, vendre, céder et transporter, sous les garanties de droit, et pour quitte et libre de toutes charges privilégiées ou hypothécaires généralement quelconques à:

Monsieur \_\_\_\_\_

prénomme et à l'acquéreur

Ci-après aussi désigné par les mots "l'acquéreur".

Ici présent et acceptant.

Le bien immeuble suivant:

Commune de Saint-Gilles - première division

Dans un immeuble sis rue de l'Aqueduc, numéro 16 où il présente une façade d'après titre de six mètres, cadastré ou l'ayant été section B, numéro 358/02V 5 pour une superficie d'un are vingt-trois centiares :

L'appartement-duplex situé au rez-de-chaussée de l'immeuble et au sous-sol, comprenant

a) en propriété privative et exclusive :

= au niveau des sous-sols:

Le niveau inférieur de « l'appartement-duplex sous sol/rez-de-chaussée » comprenant: un atelier avec escaliers vers la cour arrière, un water-closet, une pièce centrale, espace sous l'escalier.

= au niveau du rez-de-chaussée:

\* Le niveau supérieur du duplex, comprenant: trois pièces en enfilade dont une avec accès vers la cour arrière, une cuisine meublée et un water-closet indépendant.

b) en copropriété et indivision forcées :

Trois cent septante-sept/mille cinquantièmes (377/1.050èmes) des parties communes y compris le terrain

Ci-après aussi désigné par les mots "le bien vendu".

Origines de propriété

L'acquéreur devra se contenter des éléments d'origine de propriété contenus aux présentes et, à l'appui de ceux-ci, il ne pourra exiger d'autre titre qu'une expédition des présentes.

**PRIX**

A. La vente du garage a été consentie pour et moyennant le prix de ~~cent mille euros~~ ;

Que le vendeur reconnaît avoir reçu de l'acquéreur, comme suit :

\* Monsieur à concurrence de trois cent septante-sept/millièmes ( $377/1.000$ èmes), soit ~~[redacted]~~, présentement, par chèque de l'Etude du Notaire [redacted] qui en est elle-même couverte par chèque tiré sur le compte 439 31466 II 24

\* Mademoiselle à concurrence de quatre cent cinquante-neuf/millièmes ( $459/1.000$ èmes), soit ~~[redacted]~~, présentement, par chèque de l'Etude du Notaire [redacted] qui en est elle-même couverte par chèque tiré sur le compte 439 31466 II 24.

\* Mademoiselle à concurrence de cent soixante/millièmes ( $164/1.000$ èmes), soit mille ~~[redacted]~~, présentement, par chèque de l'Etude du Notaire [redacted] qui en est elle-même couverte par chèque tiré sur le compte 439 31466 II 24

Dont quittance entière et définitive, moyennant encaissement des chèques, quittance faisant double emploi avec toute autre donnée antérieurement pour un même montant.

B. La vente de L'appartement duplex du rez-de-chaussée a été consentie pour et moyennant le prix de ~~[redacted]~~

Que Monsieur [redacted] reconnaît avoir reçu de l'acquéreur, présentement par chèque de l'Etude du Notaire [redacted] qui en est elle-même couverte par chèque tiré sur le compte 439 31466 II 24.

Dont quittance entière et définitive, moyennant encaissement du chèque, quittance faisant double emploi avec toute autre donnée antérieurement pour un même montant.

**Conditions générales des ventes**

Les présentes ventes ont été consenties et acceptées aux clauses et conditions suivantes:

**Propriété et jouissance**

L'acquéreur aura la jouissance, des biens lui vendus

respectivement par la prise de possession réelle et effective, à compter de ce jour, à charge pour lui de payer et supporter, à dater du même jour par prorata, toutes les contributions, taxes et impositions généralement quelconques, mises ou à mettre sur le bien vendu, au profit de l'Etat, de la Région, de la Province, de la Commune et de toutes autres administrations.

L'acquéreur paie dès lors à l'instant au vendeur à titre forfaitaire un montant de deux cent douze euros vingt et un cents, étant sa quote-part dans le précompte immobilier pour l'année deux mille six. Dont quittance.

Les biens vendus sont libres de toute occupation.

#### Régime de la copropriété forcée

1. L'acquéreur est censé avoir parfaite connaissance des statuts de la copropriété, des actes modificatifs postérieurs éventuels ainsi que des décisions valablement prises par l'assemblée générale des copropriétaires.

Il sera tenu d'en respecter toutes les charges, clauses et conditions et sera subrogé purement et simplement dans tous les droits et obligations du vendeur en résultant.

Il s'engage à en imposer l'observation à toutes personnes auxquelles il viendrait à céder la propriété, l'usufruit ou la simple jouissance (comme en matière de bail) du bien vendu.

Tous actes translatifs et déclaratifs de propriété, d'usufruit ou de jouissance, devront contenir la déclaration que les bénéficiaires ont parfaite connaissance des dits actes de base, règlement de copropriété et modifications éventuelles.

Il reconnaît avoir reçu une copie des statuts et du règlement de copropriété.

2. Toutes les charges communes seront payées et supportées par l'acquéreur prorata temporis et à compter savoir:

\* du jour de son entrée en jouissance, pour tout ce qui concerne les charges ordinaires,  
et \* à compter du même jour, pour tout ce qui concerne les charges extraordinaires ou travaux qui soit n'étaient pas encore décidés à cette dernière date, soit qui étaient décidés mais n'étaient pas exécutés à cette date.

3. L'acquéreur sera subrogé dans tous les droits et obligations du vendeur relativement à toutes procédures en cours entre la copropriété et des tiers ou entre la

copropriété et des copropriétaires. Il en paiera et supportera les frais à échoir à compter du jour de son entrée en jouissance et bénéficiera seul des indemnités qui seraient allouées à partir du même moment.

4. Le vendeur reste créancier de la copropriété pour la partie de sa quote-part dans le fonds de roulement correspondant à la période qui suit l'entrée en jouissance de l'acquéreur.

5. Les parties déclarent savoir que la quote-part du vendeur dans le fonds de réserve de l'immeuble, demeure la propriété de l'association des copropriétaires.

L'Etude du notaire Yves Dechamps a demandé le douze juin deux mille six par lettre recommandée adressée au syndic de l'association des copropriétaires les renseignements visés notamment à l'article 577 - 11 paragraphe premier nouveau, du Code Civil, et s'appliquant au bien vendu.

Les parties déclarent que le notaire soussigné les a informés de la carence du syndic.

#### Taxes de recouvrement

Les vendeurs déclarent que les biens vendus ne sont pas soumis ou ne sont plus soumis à des taxes communales dont la charge passerait automatiquement à l'acquéreur, telles de voirie, de trottoir ou d'égouts, et qu'il n'est pas question à sa connaissance, que la commune mette incessamment de semblables taxes sur le bien vendu, pour des travaux exécutés ou en cours d'exécution.

S'il devait en exister, elles demeureraient à leur charge exclusive.

#### Etat - servitudes - mitoyennetés

Les biens sont vendus dans l'état où ils se trouvent, sans que les acquéreurs puissent prétendre à une indemnité ou à une réduction de prix pour mauvais état ou mauvais entretien des bâtiments, vices apparents ou cachés, vétusté, vices du sol ou du sous-sol ou toute autre cause.

Les vendeurs déclarent qu'à leur connaissance les biens vendus ne sont entachés d'aucun vice caché.

Les biens sont vendus avec toutes les servitudes actives et passives, apparentes et occultes, continues et discontinues qui pourraient l'avantagez ou grever, sauf pour l'acquéreur à faire valoir les unes à leur profit et à se défendre des autres, le tout à leurs frais, risques et périls, sans intervention des vendeurs, ni recours contre eux.

Les vendeurs déclarent qu'à leur connaissance, il n'existe pas d'autre servitude ou obligation concernant les biens vendus que celles pouvant résulter des titres antérieurs et que, personnellement, ils n'en ont concédé aucune.

L'acquéreur aura à s'entendre, pour toute mitoyenneté qui serait discutée, directement avec les tiers voisins intéressés, et ce sans intervention des vendeurs ni recours contre eux.

#### Assurances

Vendeurs et acquéreur conviennent que les risques afférents au bien vendu ne sont transférés à l'acquéreur qu'à compter de la signature du présent acte authentique.

Les vendeurs déclarent que le bien vendu est assuré contre l'incendie et contre les risques connexes par les soins de la copropriété.

L'acquéreur se conformera aux dispositions de l'acte de base en cette matière.

#### Contenances et mesures

Les contenances et mesures ci-dessus indiquées ne sont pas garanties, la différence en plus ou en moins, fût-elle supérieure au vingtième, devant faire profit ou perte pour l'acquéreur, sans bonification ni indemnité.

#### Canalisations, conduites et compteurs

Ne sont pas compris dans la présente vente, les canalisations, conduites, compteurs et autres installations généralement quelconques, notamment des eaux, du gaz, de l'électricité et de la télédistribution, dont la propriété serait établie dans le chef de la commune, de régies, sociétés distributrices ou autres tiers.

#### Urbanisme - Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (COBAT)

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 de la commune, de services de l'urbanisme et de toutes autres autorités compétentes. Les vendeurs déclarent, au surplus :

- qu'ils n'ont pas connaissance d'infractions urbanistiques commises par des propriétaires antérieurs ;
- que les travaux qu'ils auraient réalisés ou fait entreprendre lui-même l'ont été en conformité avec ces prescriptions et règlements et, quand il s'imposait, en vertu d'un permis d'urbanisme ;

- qu'ils n'ont pas connaissance qu'une activité à risque ait été exercée sur le site sur lequel est établi le bien vendu.

Le bien vendu n'ayant pas fait l'objet d'un permis ou certificat d'urbanisme, il n'est pris aucun engagement par le vendeur quant à la possibilité d'édifier sur le bien une construction, d'y placer une quelconque installation fixe ou mobile, ou de poser tel autre acte soumis, par une loi, ordonnance ou décret, à autorisation ou permis préalable.

Aucun de ces actes et travaux visés à l'article 98, paragraphe 1 du COBAT ne peuvent être réalisés, tant que cette autorisation ou permis préalable n'aura pas été obtenu.

Le notaire soussigné a demandé le douze juin deux mille six, à la Commune de Saint-Gilles de délivrer les renseignements urbanistiques visés notamment par l'article 275 du COBAT, et s'appliquant au bien vendu.

Dans sa réponse en date du vingt et un juin suivant, la Commune a notamment déclaré ce qui suit:

**"Pour le territoire où se situe le bien..**

a) En ce qui concerne la destination :

PRAS paru au Moniteur Belge du 14 juin 2001 :

- situé en zone d'habitation.

- situé en ZICHEE.

b) en ce qui concerne les conditions auxquelles un projet de construction serait soumis;

- Respect du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire, entré en vigueur le 5 juin 2004 ainsi que le règlement communal sur les bâtisses.

- Situé dans le périmètre du règlement communal d'urbanisme zoné « Quartier Hôtel de Ville » (prescriptions peuvent être consultées au service de l'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 dans lequel le bien considéré serait repris.

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:

- L'immeuble n'est pas classé et ne fait pas l'objet d'un classement comme monument et site en cours.

- L'immeuble datant d'avant 1932 (inventaire du

*patrimoine immobilier provisoire de la région).*

- *L'immeuble est inscrit sur la liste de l'inventaire scientifique du patrimoine immobilier.*

- *L'immeuble n'est pas situé dans l'Espace Développement Renforcé du Logement et de la Rénovation.*

**AUTRES REMARQUES :**

Un permis d'urbanisme (2005-041) a été accordé le 24/05/2006 pour transformer une maison unifamiliale en maison de rapport et aménager une terrasse.

Une vérification sur place par nos agents du service de l'urbanisme et par le SIAMU doit être effectuée à la fin des travaux, afin de vérifier la conformité de ceux-ci avec les plans et impositions de ce permis...

Par ailleurs, nous attirons votre attention sur le fait que l'immeuble pourrait être grevé d'infractions urbanistiques n'ayant pas encore fait l'objet d'un procès-verbal et que le présent renseignement ne constitue pas un titre urbain valable.

Par ailleurs, en réponse à votre demande concernant l'utilisation du bien, nous vous confirmons que l'utilisation : logement pour l'appartement duplex au rez-de-chaussée peut être considérée comme régulière depuis au moins le 24/05/2006. »

**Dossier d'intervention ultérieure** (tendant à assurer la sécurité des travailleurs et la prévention des risques professionnels - A.R. du vingt-cinq janvier deux mille un)

Le vendeur déclare ne pas avoir de dossier d'intervention ultérieure à remettre à l'acquéreur, le bien vendu n'ayant pas depuis le premier mai deux mille un connu des travaux, pour lesquels un semblable dossier devait être constitué en vertu de la législation sur les chantiers mobiles et temporaires.

**Droit de préemption**

Le vendeur déclare ne pas avoir reçu une lettre recommandée lui annonçant que le bien présentement vendu serait soumis au droit de préemption d'une autorité publique ou ne pas avoir convenu d'un droit de préemption avec un tiers.

**Code du logement**

Le notaire instrumentant informe les parties du fait que le Code du Logement Bruxellois entre 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.

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.

#### Frais

Tous les frais, droits et honoraires à résulter des présentes ventes seront payés et supportés par les acquéreurs.

#### Dispense d'inscription d'office

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

#### Frais

~~Tous les frais, droits et honoraires à résulter des présentes seront payés et supportés par l'acquéreur.~~

#### Déclaration

Le vendeur déclare qu'en vertu des nouveaux articles 1675/2 et suivants du code judiciaire, aucune requête en règlement collectif de dettes n'a été introduite à ce jour.

#### Election de domicile

Pour l'exécution des présentes, les parties font election de domicile en leur domicile respectif susindiqué.

#### Etat-civil

Nous, notaire soussigné, certifions l'orthographe du nom et l'exactitude des prénoms, lieu et date de naissance de chacune des parties, tels qu'ils sont énoncés ci-avant, au vu des pièces justificatives requises par la Loi et de leur carte d'identité respective.

Les parties autorisent le notaire à faire usage des numéros nationaux pour la publicité hypothécaire.

#### Code de la taxe sur la valeur ajoutée

Nous, notaire soussigné, avons donné lecture de l'article 62 paragraphe 2, et de l'article 73 du code de la taxe sur la valeur ajoutée.

Sur notre interpellation à cet égard, le vendeur nous a déclaré:

Qu'il n'est pas assujetti à ladite taxe ~~à l'exception de~~

#### Article 46bis du Code des droits d'enregistrement

L'acquéreur sollicite la réduction de la base imposable des droits d'enregistrement dus sur l'acquisition de l'appartement-duplex, à concurrence de soixante mille euros

(60.000,00 €), en vertu de l'article 46bis du Code des droits d'enregistrement, modifié par l'Ordonnance de la Région de Bruxelles-Capitale en date du vingt décembre deux mille deux

A cet effet, il déclare :

a) Que la présente acquisition porte sur la totalité en pleine propriété dudit lot affecté en totalité à l'habitation et est effectuée par l'acquéreur en vue d'y établir sa résidence principale.

b) 1° Qu'il ne possédait, à la date de la convention d'acquisition, la totalité en plein propriété d'un autre immeuble destiné en tout ou en partie de l'habitation.

2° Qu'il s'engage à établir sa résidence principale à l'endroit de lot privatif acquis, dans les deux ans des présentes, et à se faire inscrire à cet effet, à l'adresse de l'immeuble, dans les registres de la population ou dans le registre des étrangers, la date de cette inscription valant comme date d'établissement de la résidence principale.

3° Qu'il 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 aura été obtenue.

#### Restitution éventuelle des droits d'enregistrement

Les comparants reconnaissent que le notaire instrumentant leur a donné toutes informations quant à la possibilité de restitution éventuelle des droits d'enregistrement, conformément à l'article 212 du code des droits d'enregistrement, en cas de revente dans les deux ans.

#### Dont acte.

Fait et passé à Schaerbeek, en l'Etude du Notaire Dechamps, à Schaerbeek, Boulevard Lambermont, 374.

Lecture intégrale et commentée faite des présentes et de l'article 203, alinéa premier du code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe, les parties ont signé, ainsi que nous, notaire.

Approuve la  
récurrence de l'accord  
signé, disc-req/  
mots, six chiffres  
deux signes

Registre... baux...  
Role(s)... TAOIS... Renvoie...  
AU 2ème bureau de l'Etat civil de Schaerbeek  
Case... 01  
Vol. S/128  
Rec...  
L'Inspecteur principal, Gérard Quantin et son  
Secrétaire, Mme...  
Date... 03/08/06