

Pour réception
le 30/09/08
Pour la RF
Ditcheu

Enregistrement gratuit article 161 du code des droits d'enregistrement.
Acquisition pour cause d'utilité publique.

Répertoire numéro 509

L'AN DEUX MIL SEPT

Le neuf octobre.

À Evere

Par devant Nous, Maître Hervé MOUREAU TAYMANS d'EYPERNON, Notaire de résidence à Evere et Maître Yves BEHETS WYDEMANS, Notaire de résidence à Bruxelles.

ONT COMPARU :

D'UNE PART :

Monsieur MAILLART Emile Marius Stéphane, né à Bruxelles le sept septembre mil neuf cent vingt et un, NN 210907-131-66, retraité, veuf, non remarié, domicilié à 1180 Uccle, chaussée de Saint-Job 372.

Le tout ainsi déclaré.

Ci-après dénommé "LE VENDEUR".

D'AUTRE PART :

La COMMUNE D'EVERE (Arrondissement administratif de Bruxelles-Capitale), dont l'administration est sise à Evere, square Hoedemaekers 10, agissant par l'intermédiaire de sa Régie Foncière, représentée par son Collège des Bourgmestre et Echevins, au nom duquel agissent :

- 1. Monsieur Jean Luc LIENS, Echevin, et
- 2. Monsieur Dirk BORREMANS, Secrétaire communal,

Agissant en vertu d'une délibération du Conseil Communal de la Commune d'Evere en date du vingt-huit juin deux mil sept, laquelle décision n'a pas été suspendue ni annulée par l'autorité de tutelle et est devenue exécutoire.

Un extrait de ladite délibération restera ci-annexé.

Le tout ainsi déclaré.

Ci-après dénommée "L'ACQUEREUR".

Dénommés ensemble ci-après aussi « les parties ».

Lesquels comparants et parties ont requis les Notaires précités de dresser en forme authentique la convention suivante directement intervenue entre eux :

VENTE.

Le vendeur d'une part déclare avoir vendu sous les garanties ordinaires de droit et pour franc, quitte et libre de toutes charges hypothécaires et privilégiées ou inscriptions généralement quelconques à l'acquéreur d'autre part, ici représenté comme dit, qui déclare accepter et acquérir, POUR CAUSE D'UTILITE PUBLIQUE, la pleine propriété du bien immeuble ci-après décrit :

DESCRIPTION DU BIEN.

COMMUNE D'EVERE - DEUXIEME DIVISION :

Une maison d'habitation sise rue des Deux Maisons 28, sur et avec terrain contenant en superficie selon titre et selon mesurage ci-après relaté quatre ares quarante-cinq centiares (4 a 45 ca), cadastrée selon titre section C partie du numéro 35 Z et selon extrait cadastral récent section C numéros 35 E 3 (maison) pour quatre-vingt-cinq centiares et 35 T 2 (jardin) pour trois ares soixante centiares.

Revenu cadastral non indexé : neuf cent soixante-sept euros (967 EUR).

Ci-après aussi dénommée « le bien » ou « les biens ».

MESURAGE

Le bien prédécrit a fait l'objet d'un procès-verbal de mesurage dressé par le géomètre-expert immobilier Claude MAERTENS à Evere, square Hoedemaekers 10, le quatorze juin deux mil sept, dont un exemplaire restera ci-annexé mais ne sera pas transcrit.

 RÔLE

Succ
1972
1982

ORIGINE DE LA PROPRIETE

Le vendeur déclare être plein propriétaire du bien vendu pour l'avoir recueilli dans les successions de ses parents, Monsieur MAILLART François Henri Emile et son épouse Madame TURNER Clotilde, tous deux décédés ab intestat à Evere, lui le dix-neuf octobre mil neuf cent quatre-vingt-deux, et elle le quatre janvier mil neuf cent septante-deux, dont il était le seul héritier légal et réservataire.

Ce bien appartenait aux époux MAILLART-TURNER pour l'avoir acquis aux termes d'un acte reçu par le notaire Emile Van Den Eynde, à Saint-Josse-ten-Noode le sept juin mil neuf cent quarante-trois, transcrit au troisième bureau des hypothèques à Bruxelles le vingt-cinq juin suivant, volume 3395 numéro 15.

TITRE.

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

OCCUPATION - ENTRÉE EN JOUISSANCE.

Le vendeur déclare que le bien est occupé à des conditions bien connues de l'acquéreur, qui le reconnaît et dispense de les reprendre aux présentes.

L'acquéreur sera subrogé dans tous les droits et obligations du vendeur en résultant, sous réserve de ses droits personnels.

L'acquéreur sera propriétaire du bien à partir de ce jour, et en aura la jouissance par la perception des loyers à dater du paiement du prix d'achat au compte du vendeur.

Le bénéfice des éventuelles garanties locatives sera transféré à l'acquéreur avant le paiement du prix.

IMPOTS - CHARGES.

L'acquéreur devra payer et supporter tous taxes, impôts et contributions généralement quelconques, mis ou à mettre sur le bien, à partir de son entrée en jouissance.

Le vendeur déclare qu'aucune taxe de recouvrement, de voirie ou assimilée ne reste due, tout solde éventuel restant à charge du vendeur.

ASSURANCES.

Le vendeur déclare que le bien vendu est assuré contre l'incendie et les périls connexes et s'engage à maintenir son contrat en vigueur au minimum jusqu'au septième jour inclus après ce jour.

L'acquéreur déclare faire son affaire personnelle de l'assurance contre l'incendie et les périls connexes.

Le transfert des risques a lieu à la signature des présentes.

CONDITIONS.

La présente vente a été en outre consentie et acceptée aux charges, clauses et conditions suivantes :

1. L'acquéreur supportera à compter de ce jour, toutes responsabilités de quelque nature qu'elles soient, afférentes à la propriété du bien.
2. La contenance ci-dessus énoncée n'est pas garantie; toute différence entre cette contenance et celle que pourrait révéler tout mesurage ultérieur, fût-elle même de plus d'un/vingtième en plus ou en moins, fera profit ou perte à l'acquéreur sans bonification ni indemnité.
3. Les indications cadastrales ne sont pas garanties, mais uniquement mentionnées à titre de simple renseignement.
4. L'acquéreur devra également continuer tous contrats d'abonnement et locations relativement à la distribution éventuelle de l'eau, du gaz, de l'électricité, et caetera et en payer les primes et redevances à partir des prochaines échéances après son entrée en jouissance. Sauf disposition légale contraire, tout arriéré reste exclusivement à charge du vendeur.

Ne sont pas compris dans la vente, les conduites, canalisations ou appareils généralement quelconques, notamment de l'eau, du gaz et de l'électricité, dont la propriété sera établie dans le chef d'administrations publiques ou de sociétés concessionnaires.

5. Pour le surplus, le bien est vendu dans l'état et la situation où il se trouvait lors de l'accord initial, sans pouvoir prétendre à aucune indemnité, ni à une réduction du prix ci-après fixé, soit pour mauvais état des bâtiments, soit pour vice (de construction) apparent ou non apparent, vétusté ou autre cause, soit pour vice du sol ou du sous-sol, sans garantie quant à la solidité des constructions, avec toutes les servitudes actives et passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, dont il pourrait être avantagé ou grevé, sauf à l'acquéreur à faire valoir les unes à son profit et à se défendre des autres, mais le tout à ses frais, risques et périls, sans intervention du vendeur, ni recours contre lui et sans cependant que la présente clause puisse donner à qui que ce soit, plus de droit qu'il n'en aurait, soit en vertu de titres réguliers et non prescrits, soit en vertu de la loi.

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance il n'existe pas de vices cachés et qu'à sa connaissance le bien n'est pas atteint par la mэрule ou un autre champignon/insecte nuisible.

6. Le vendeur déclare que le bien se trouve partiellement en zone d'expropriation pour relotissement.

7. L'acquéreur devra régler toutes les questions de mitoyenneté et autres directement avec les voisins, sans intervention du vendeur, ni recours contre lui.

8. Le vendeur ne prend vis-à-vis de l'acquéreur aucun engagement quant à la possibilité d'effectuer des travaux sur le bien vendu ou d'y placer des installations fixes ou mobiles pouvant être utilisées pour l'habitation. En conséquence, si l'acquéreur désire effectuer sur ce bien des installations, il devra accomplir à ses risques, et périls les formalités nécessaires, sans l'intervention du vendeur et sans recours contre lui.

Le vendeur déclare que le terrain faisant partie du bien présentement vendu n'a fait l'objet ni d'un permis de bâtir ni d'un certificat d'urbanisme, à l'exception de ce qui est éventuellement précisé aux présentes.

9. Le vendeur déclare qu'il n'a personnellement créé aucune servitude sur l'immeuble présentement vendu et qu'à sa connaissance, il n'en existe pas d'autres que celles éventuellement reprises aux présentes.

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

11. Le vendeur déclare que le bien n'est grevé d'aucun droit de préemption ou de préférence, d'aucune option d'achat ni d'aucun droit de réméré, à l'exception de ce qui est éventuellement précisé aux présentes.

12. Le vendeur déclare avoir obtenu toutes les autorisations et permis nécessaires pour les constructions, travaux et actes soumis à autorisation, qu'il aurait effectués ou fait effectuer sur le bien objet des présentes et garantit leur affectation actuelle : habitation .

13. Le vendeur déclare que le bien ne fait l'objet d'aucun litige, action, recours, contestation ou réclamation concernant directement ou indirectement le bien vendu.

14. Après avoir été interrogé par le notaire instrumentant, le vendeur a déclaré que le bien vendu n'a, à ce jour, pas fait l'objet d'actes et travaux rentrant dans le champ d'application de l'arrêté royal du vingt-cinq janvier deux mil un sur les chantiers temporaires et mobiles. En conséquence, un dossier d'intervention ultérieure tel que prévu par l'article 48 dudit arrêté royal n'existe pas.

15. Le vendeur garantit l'affectation des biens vendus et des aménagements qui sont érigés dans le respect de la législation et la réglementation en vigueur et notamment la législation sur l'aménagement du territoire et l'urbanisme. Toute construction ou installation non autorisée est susceptible d'entraîner des sanctions ou une remise dans un état conforme.

16. L'acquéreur sera subrogé dans tous les droits et obligations résultant des conditions spéciales reprises dans les titres de propriété antérieurs, tant activement que passivement, pour autant qu'elles soient encore d'application, sans recours contre le vendeur ni les notaires.

17. Le vendeur déclare que, dans les trois ans précédant la date des présentes, aucun fonctionnaire de l'Administration du cadastre n'a visité l'immeuble présentement vendu en vue de modifier le revenu cadastral du bien suite à des transformations, améliorations ou ajouts éventuellement faits audit immeuble et qu'il n'a effectué aux biens aucuns travaux ni actes susceptibles d'entraîner une telle révision.

18. Le vendeur déclare expressément renoncer purement et simplement à toute action/droit de revendication ou rétrocession du bien vendu.

CONDITIONS SPECIALES.

Le vendeur déclare que son titre de propriété dont question à l'origine de propriété, stipule textuellement ce qui suit, transcrit d'un acte reçu par le notaire Emile Van den Eynde à Saint-Jossetten-Noode le vingt-huit février mil neuf cent dix-huit :

" Les acquéreurs se réservent le droit de faire enlever quand il leur plaira la canalisation des eaux à la ville traversant les terrains ci-vendus et allant de la rue des Prairies à la propriété de Monsieur Marchal.

Les haies clôturant la propriété vendue étant mitoyennes, à l'exception de celle croissant du côté de la propriété Van Nerom qui fait partie de la vente et qui dépend entièrement du bien vendu."

L'acquéreur sera subrogé dans tous les droits et obligations du vendeur relativement à ces conditions spéciales pour autant qu'elles soient encore d'application et concernent le bien. L'acquéreur en fera son affaire personnelle, sans recours possible contre le vendeur ni le notaire instrumentant.

CODE DU LOGEMENT

Les parties déclarent avoir connaissance des dispositions du Code bruxellois du Logement et des règles et normes prises en son exécution et, notamment, les dispositions relatives aux normes minimales de sécurité, salubrité, équipement, et les normes relatives aux petits logements et aux logements meublés ainsi que les sanctions en cas de non respect.

L'acquéreur fera son affaire personnelle de la mise en conformité éventuellement nécessaire du bien.

Le vendeur déclare que le bien ne constitue pas un logement meublé ni un petit logement au sens dudit code et que le bien ne fait pas l'objet d'une interdiction de location ni d'un droit de gestion publique et n'a pas été déclaré insalubre ni inhabitable. L'acquéreur déclare connaître les dispositions relatives aux mesures préventives contre les incendies et, notamment, l'obligation d'installation de détecteurs de fumée.

URBANISME.

a) Le notaire Hervé Moureau Taymans d'Eypernon, soussigné a demandé à l'administration communale de la situation du bien de délivrer les renseignements urbanistiques ainsi que toutes informations utiles qui s'appliquent au bien.

Dans la réponse de l'administration, il a notamment été précisé que :

" POUR LE TERRITOIRE OU SE SITUE LE BIEN :

* en ce qui concerne la destination :

- selon le PRAS (Arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001) : Zone mixte ;
- selon le PRD : (Arrêté du Gouvernement du 12 septembre 2002) carte 1 – Projet de ville : ne se situe pas en espace de développement renforcé du logement et de la rénovation ;
- selon le PPAS 201, appelé « AUBIER », approuvé le 17.04.1997 : bien situé le long d'une rue et d'un square résidentiel, la zone de cours et jardins (voir plan en annexe) – parcelle C35R2 se situe en zone d'expropriation au PPAS 201 en vue de relotissement.
- le bien ne se trouve pas dans un lotissement ;
- le bien ne se trouve pas dans une zone à protéger et à rénover ;

Le texte/résumé de ces prescriptions est disponible à la commune.

* en ce qui concerne les conditions auxquelles un projet de construction serait soumis : celles des prescriptions générales d'urbanisme ;

* en ce qui concerne une expropriation éventuelle qui porterait sur le bien : **Le bien se trouve partiellement en zone d'expropriation 201 approuvé le 17.04.1997 : expropriation pour relotissement.**

* autres renseignements : nihil.

* remarque : nihil.

Les renseignements ci-dessus sont certifiés exacts à la date du 25.06.2007".

Une copie de ladite lettre a été remise aux parties.

b) Le vendeur déclare que le bien objet des présentes n'a, à l'exception des constructions existantes, pas fait l'objet d'un permis d'urbanisme ou d'un certificat d'urbanisme laissant prévoir que pareil permis pourrait être obtenu et qu'il n'est pris aucun engagement quant à la possibilité d'effectuer sur le bien aucun des actes et travaux visés à l'article 98 du code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (COBAT) dont les parties déclarent avoir parfaite connaissance par la lecture et le commentaire qui leur en a été fait. 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 refus d'un permis ne peut influencer en aucune manière la présente vente.

GESTION DES SOLS

Après avoir reçu lecture et commentaires de l'ordonnance du treize mai deux mil quatre relative à la gestion des sols pollués, le vendeur a déclaré que :

* il n'a pas connaissance de (présomptions de) pollution du sol relativement au bien vendu et qu'il a respecté toutes les obligations en la matière et que le bien ne fait pas l'objet d'un permis d'environnement.

* le bien cédé ne constitue pas et n'est pas lié à un terrain où s'exerce ou où s'est exercée une activité à risque ni un terrain identifié comme pollué par la cartographie des sols de l'Institut Bruxellois pour la Gestion de l'Environnement (IBGE) ;

* la vente n'est pas accompagnée de/ liée à la cession d'un permis d'environnement relatif à une activité à risque ;

* aucune des hypothèses visées à l'article 10 de ladite ordonnance n'est réalisée ;

* une reconnaissance de l'état du sol et une étude de risques ne doivent pas être effectuées.

L'acquéreur déclare avoir connaissance des dispositions de ladite ordonnance et notamment des obligations relatives à toute nouvelle activité à risque.

Par lettres du neuf juillet deux mil sept, l'IBGE a fait savoir au notaire soussigné que le site n'était pas repris au projet d'inventaire des sites potentiellement pollués.

P R I X.

Les parties ont convenu que la présente vente a été consentie et acceptée pour et moyennant le prix total de QUATRE CENT MILLE EUROS (400.000,-EUR), toutes indemnités comprises dont notamment toutes les indemnités généralement accordées en cas d'expropriation.

Le prix est payable après réception d'un certificat hypothécaire demandé après la transcription du présent acte, confirmant ladite transcription et l'absence d'inscription ou autre empêchement, et après obtention de tous les accords de mainlevée et de radiation des administrations fiscales et créanciers hypothécaires, sans intérêt d'ici là. Les frais des mainlevées éventuelles restent à charge du vendeur.

L'acquéreur s'engage à demander, via les notaires précités, ce certificat dans les cinq jours après la signature de l'acte authentique et à payer le prix dans les dix jours de la réception dudit certificat.

Le prix de vente sera payé par la commune au compte du notaire instrumentant.

PRO FISCO

1. L'acquéreur déclare :

- acquérir les biens prédécrits pour cause d'utilité publique (article 161,2° du Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe)

- remplir toutes les conditions requises pour pouvoir bénéficier de la gratuité de l'enregistrement du présent acte et de ses annexes.

3^e RÔLE

2. Le notaire Moureau Taymans d'Eypernon a rappelé au vendeur les dispositions en matière de restitution/reportabilité/abattement des droits d'enregistrement en cas de revente endéans les délais prescrits. Le vendeur déclare en faire son affaire personnelle à la décharge du notaire instrumentant, pour autant qu'il puisse en bénéficier.

LECTURE DES DISPOSITIONS FISCALES.

1. Le Notaire instrumentant a donné lecture du premier alinéa de l'article 203 du Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe, ainsi rédigé :

« 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 ».

2. En application de l'article 93ter du Code de la Taxe sur la Valeur Ajoutée, le Notaire Moureau Taymans d'Eypernon soussigné a également donné lecture au vendeur des articles 62 paragraphe 2 et 73 dudit Code et a demandé au vendeur d'une part s'il possède la qualité d'assujetti pour l'application dudit Code.

Le vendeur a déclaré ne PAS être assujetti à la taxe sur la valeur ajoutée et a déclaré en outre :

- ne pas avoir cédé dans les cinq ans précédant la date des présentes, à titre gratuit ou onéreux, pour le tout ou partie la propriété ou l'usufruit d'un bâtiment avec application de la Taxe sur la Valeur Ajoutée, conformément aux dispositions de l'article 8 paragraphe 2 ou 3 du Code de la Taxe sur la Valeur Ajoutée ;
- ne pas faire partie d'une association de fait ou d'une association momentanée assujettie à la Taxe sur la Valeur Ajoutée ni d'une unité TVA.

DISPENSE D'INSCRIPTION D'OFFICE.

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

CERTIFICAT D'ÉTAT CIVIL.

Le Notaire instrumentant certifie au vu des pièces officielles exigées par la loi, les noms, prénoms, lieu et date de naissance et domicile du vendeur ainsi que les données d'identification de l'acquéreur et de ses représentants, le tout au vu des pièces légalement requises.

ÉLECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, le vendeur élit domicile en son domicile susindiqué. et l'acquéreur élit domicile en la maison communale de et à Evere, square Servaes Hoedemaekers, 10.

DÉCLARATIONS.

Chacune des parties déclare en ce qui la concerne :

- * n'avoir établi aucune déclaration de cohabitation légale.
- * qu'elle n'a à ce jour déposé aucune requête en règlement collectif de dettes et n'a pas l'intention de le faire;
- * qu'elle n'est pas pourvue d'un administrateur provisoire ou d'un conseil judiciaire;
- * qu'elle n'a pas déposé de requête en concordat judiciaire;
- * qu'elle n'est pas pourvue d'un administrateur provisoire désigné par le Tribunal de commerce ni d'un curateur;
- * qu'elle n'a pas été déclarée en faillite;
- * 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.
- * que son état civil et les données d'identification sont conformes à ce qui est précisé ci-avant;
- * qu'elle possède la capacité juridique requise pour la passation du présent acte;
- * marquer expressément son accord quant à la mention de son numéro de registre national, numéro de carte d'identité et de passeport.
- * être, en ce qui concerne le vendeur, habitant du royaume et soumis à l'impôt des personnes physiques.

L'acquéreur déclare, après avoir reçu lecture et commentaires de l'article 184bis du Code des droits

d'enregistrement que les fonds utilisés pour la présente opération ne proviendront pas d'une condamnation, ni d'une liquidation ni d'une collocation et qu'aucune somme ne reste exigible à titre de droit d'enregistrement ni d'amende.

Le vendeur déclare :

- qu'il n'a connaissance d'aucune procédure judiciaire susceptible d'affecter le bien ;
- qu'aucune saisie, même conservatoire, ne lui a été signifiée ;
- connaître les dispositions fiscales relatives à la taxation de la plus-value en cas de revente de biens immobiliers.

Les parties déclarent décharger les notaires de vérifier la conformité des constructions existantes, de leur affectation et de leur utilisation, avec les lois, décrets, ordonnances et règles sur l'urbanisme et l'aménagement du territoire. Elles déclarent avoir effectué elles-mêmes ces vérifications, notamment auprès des services de l'urbanisme.

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 le notaire instrumentant les a éclairées de manière adéquate au sujet des droits, obligations et charges découlant du présent acte et qu'il les a conseillées de manière impartiale. Les parties déclarent trouver équilibré le présent acte ainsi que tous les droits et obligations qui s'y rapportent et déclarent les accepter expressément.

Les parties déclarent avoir pris connaissance du projet du présent acte préalablement à la signature du présent acte et qu'elles ont eu suffisamment de temps pour l'analyser et l'examiner utilement.

DROIT D'ECRITURE (Code des droits et taxes divers)

Le droit s'élève à cinquante euros (50,-EUR).


DONT ACTE.

Fait et passé à Evere.

Et après lecture intégrale et commentée de l'acte et de ses annexes, les parties, présentes et représentées comme il est dit, ont signé le présent acte et ses annexes avec Nous, Notaires, la minute du présent acte sera conservée par le notaire Hervé Moureau Taymans d'Eypermont.

 **RÔLE**



(Suivent les signatures)

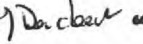
" Enregistré  rôles \ renvoi(s)

au bureau de l'enregistrement de

St-Josse-Ten-Noode le 17-10-2007

vol. 742 fol. 23 case 08

Reçu 

Le Receveur (signé) 

**FACE
ANNULEE**