

MN/8576

RÉPERTOIRE N° 4829
VENTE

DATE : LE 20/02/2006

L'AN DEUX MILLE SIX

Le vingt février

Par devant Nous, Maître François DHONT, Notaire de résidence à Saint-Josse-ten-Noode.

ONT COMPARU:

DESIGNATION DU BIEN

COMMUNE DE SCHAERBEEK, sixième division, article 09433

Une maison avec dépendances, sise chaussée de Louvain 341/A, cadastrée selon dernier titre transcrit, section D, numéro 61/U/3, pour une superficie de deux ares quinze centiares (2a 15ca) et selon extrait de matrice cadastrale de moins d'un an section D, numéro 61/E/4, pour une superficie de deux ares (2a).

Tenant ou ayant tenu à _____ et ayants droit,

Revenu cadastral: deux mille cent quatre-vingt-six euros (2.186,00 €)

ORIGINE DE PROPRIETE



PROPRIETE - ENTREE EN JOUISSANCE - OCCUPATION - IMPOTS

L'acquéreur aura la propriété du bien à compter de ce jour.

Le bien est loué aux conditions bien connues de l'acquéreur qui dispense le notaire de les reproduire aux présentes.

L'acquéreur en aura la jouissance, par la perception des loyers à compter de ce jour et en ce qui concerne le rez-de-chaussée, par la confusion des qualités d'occupant et de propriétaire à compter de ce jour.

Il sera subrogé, sous réserve de ses droits personnels, dans tous les droits et obligations du vendeur vis à vis des occupants, et pourra notamment demander la résolution du bail pour les motifs antérieurs à la présente vente, ainsi que la réparation des dégâts locatifs, commis avant ce jour.

A compter de son entrée en jouissance, il traitera directement avec les locataires sans intervention du vendeur ni recours contre lui.

L'acquéreur supportera toutes impositions publiques et taxes généralement quelconques, sans exception ni réserve à compter de ce jour également.

Le vendeur reconnaît avoir reçu de l'acquéreur la somme de mille deux cent cinquante-quatre euros cinq cents (1.254,05 €) représentant sa quote-part dans le précompte immobilier de cette année. Dont quittance.

EAU - GAZ - ELECTRICITE - ASSURANCES

L'acquéreur devra continuer pour le temps restant à courir tous contrats qui pourraient exister au sujet de l'eau, du gaz et de l'électricité et la location des compteurs et acquitter les redevances qui seraient réclamées de ces divers chefs pour les locations et consommations, à compter de son entrée en jouissance.

Ne sont pas compris dans la présente vente, les compteurs, conduites, canalisations et autres installations généralement quelconques, notamment des eaux, du gaz et de l'électricité, dont la propriété serait établie dans le chef de la Commune, de sociétés concessionnaires ou d'autres tiers; l'acquéreur sera à ce sujet subrogé dans tous les droits et obligations du vendeur, sans recours contre lui.

Mis au courant des dispositions légales régissant la matière des 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 pendant huit jours minimum. L'acquéreur déclare qu'à compter de ce jour, il fait son affaire personnelle d'assurer le bien vendu contre les risques d'incendie ou autres.

CONDITIONS GENERALES

1. Le bien est vendu et délivré dans l'état et la situation où il se trouvait le seize décembre deux mille cinq, sans garantie des vices apparents ou cachés. A cet égard, le vendeur certifie qu'il n'existe à sa connaissance aucun vice caché.

2. Le bien est vendu avec toutes ses servitudes actives et passives,

apparentes ou occultes, continues et discontinues, dont il pourrait être avantagé ou grevé, libre à l'acquéreur de se prévaloir des unes et de se défendre des autres, mais le tout à ses frais, risques et périls et sans aucun recours contre le vendeur, ni intervention de sa part.

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance, il n'existe pas de servitudes grevant ou avantageant le bien vendu autres que celles éventuellement reprises ci-dessous, pour autant qu'elles soient encore d'application, et que personnellement, il n'en a concédé aucune.

3. La contenance ci-dessus exprimée n'est pas garantie; la différence, en plus ou en moins, qui pourrait exister, fût-elle de plus d'un/vingtième, fera profit ou perte pour l'acquéreur.

4. Les énonciations du cadastre ne sont pas garanties; elles ne sont données qu'à titre de renseignement.

5. L'acquéreur sera subrogé dans les droits et obligations du vendeur en ce qui concerne les mitoyennetés des murs pignons et/ou les clôtures vers les propriétés voisines.

URBANISME

En application de l'article 275 du code Bruxellois de l'Aménagement du territoire, le Notaire soussigné a demandé à la commune de Schaerbeek, par lettre du vingt janvier deux mille cinq, de délivrer les renseignements urbanistiques, qui s'appliquent au bien vendu.

Dans sa réponse du vingt-cinq janvier suivant, la commune a communiqué les renseignements suivants:

"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 trois mai deux mille un, paru au Moniteur Belge du 14 juin 2001) où il est repris en zone mixte, en bordure d'un espace structurant et en liseré de noyau commercial.

b) en ce qui concerne les conditions auxquelles un projet de construction serait soumis; sont d'application:

- le Règlement Régional d'Urbanisme
- le Règlement Général sur les Bâtisses de la Commune
- le Règlement Communal d'Urbanisme sur le placement des antennes paraboliques extérieures.

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);

-le bien se trouve en Espace de Développement Renforcé du Logement et de la Rénovation

..."

Deuxième
Feuillet double

P335035



Le vendeur déclare qu'aucun préprojet ou projet de la liste des monuments et aspects de villes et sites, faisant l'objet d'une protection, ne lui a été notifiée, ni d'Arrêté Royal contenant protection définitive.

Le vendeur déclare qu'aucune décision d'expropriation, relative au bien vendu, ne lui a été notifiée.

Le vendeur déclare que le bien objet des présentes n'a fait l'objet ni d'un permis d'urbanisme ni d'un certificat d'urbanisme laissant prévoir que pareil permis pourrait être obtenu et qu'il n'est donc pris aucun engagement quant à la possibilité d'effectuer sur le bien aucun des actes et travaux visés à l'article 98 paragraphe 1 du Code Bruxellois de l'Aménagement et du territoire.

Par conséquent, Nous, Notaire, rappelons qu'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.

L'acquéreur reconnaît avoir reçu une copie intégrale de la réponse de la commune.

Code Bruxellois du logement – attestation de conformité

L'acquéreur déclare que le notaire soussigné a attiré son attention sur les dispositions du Code Bruxellois du logement institué par l'ordonnance du dix-sept juillet deux mille trois et en particulier *sur l'exigence d'une attestation de conformité délivrée par le Service d'inspection régionale (articles 7, 10, 12 et 13 du Code) pour les logements meublés et les petits logements individuels dont la superficie habitable ne dépasse pas vingt-huit mètres carrés (28 m²)* ainsi que sur les sanctions applicables, en cas de manquement à ces dispositions, et notamment l'interdiction de location, les amendes administratives et le droit de gestion publique.

Le vendeur déclare que le bien ne fait l'objet d'aucune attestation de conformité ni d'aucun droit de gestion publique.

POLLUTION DES SOLS

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance, aucune activité à risque reprise dans la liste fixée dans l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du neuf décembre deux mille quatre, n'est ou n'a été exercée sur le bien.

Droit de préemption (Articles 258 et suivants du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire)

Le vendeur déclare qu'il n'a pas connaissance que le bien vendu se trouverait dans une zone dans laquelle le droit de préemption prévu par l'article 258 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire serait d'application.

PRIX

Après que le Notaire DHONT leur ait donné lecture de l'article 203 premier alinéa du Code des Droits d'Enregistrement, les parties déclarent que la présente vente, conclue et arrêtée directement entre elles, a été consentie et acceptée, pour et moyennant le prix de

, que le vendeur reconnaît avoir reçu de l'acquéreur présentement en chèque.

DONT QUITTANCE ENTIERE ET DEFINITIVE, faisant double emploi avec celles données antérieurement pour le même objet, sous réserve d'encaissement en ce qui concerne les paiements effectués au moyen de chèque.

ATTESTATION DE L'ORIGINE DES FONDS

Le notaire DHONT atteste que le paiement qu'il a constaté, a été

effectué par le débit du

DISPENSE D'INSCRIPTION D'OFFICE

Sous la réserve, le cas échéant du droit de prendre, en vertu des présentes et sans autre justification, inscription hypothécaire qui n'aura rang qu'à sa date, Monsieur le Conservateur des Hypothèques compétent est expressément dispensé par le vendeur, de prendre quelque inscription d'office que ce soit, lors de la transcription des présentes.

FRAIS

Les frais, droits et honoraires des présentes sont à charge de l'acquéreur

CERTIFICAT D'IDENTITE

Nous, Notaire soussigné, certifions l'exactitude des nom, prénoms, lieu et date de naissance et domicile des parties au présent acte au vu des carte d'identité, livret de mariage, registre national ou du passeport.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes les parties font élection de domicile en leur demeure respective.

DECLARATIONS FISCALES

Le vendeur reconnaît que lecture lui a été donnée par nous, Notaire, de l'article 62 § 2 et de l'article 73 du Code de la Taxe sur la Valeur Ajoutée.

Le vendeur déclare:

- ne pas avoir la qualité d'assujetti à la Taxe sur la Valeur Ajoutée;
- ne pas avoir cédé dans les cinq années qui précèdent la présente opération, un immeuble avec application de la Taxe sur la Valeur Ajoutée;
- ne pas faire partie d'une association de fait, assujettie à la Taxe sur la Valeur Ajoutée;
- ne pas faire partie d'une association momentanée assujettie à la Taxe sur la Valeur Ajoutée.

CODE DES IMPOTS SUR LES REVENUS

Le vendeur reconnaît avoir eu son attention attirée sur les dispositions des articles 90 et suivants du Code d'Impôts sur les revenus relatifs à la taxation des plus values réalisées sur la vente d'immeubles.

La présente vente n'entraîne pas perception de l'impôt sur le revenu par le notaire instrumentant.

RESTITUTION DE DROITS

Interpellé et éclairé par Nous, Notaire, sur la portée de l'article 212 du Code des Droits d'Enregistrement, le vendeur déclare et reconnaît *ne pas se trouver dans les conditions requises* pour pouvoir bénéficier de la restitution de droits d'enregistrement prévue au dit article.

ABATTEMENT DE LA BASE IMPOSABLE

Afin de bénéficier de l'abattement prévu par l'article quarante-six bis du Code des Droits d'Enregistrement en Région Bruxelloise, l'acquéreur déclare qu'à la date de la convention d'acquisition, il ne possédait pas la totalité en pleine propriété d'un autre bien immeuble destiné en tout ou en partie à l'habitation.

Il s'engage à établir sa résidence principale dans l'immeuble acquis dans les deux ans à compter de l'enregistrement de l'acte.

Il s'engage à maintenir sa résidence principale dans la Région de

Troisième et
dernier
Feuillet double

Bruxelles-Capitale pendant une durée ininterrompue d'au moins cinq ans à compter de l'établissement de sa résidence principale dans le bien pour lequel la réduction a été obtenue.

En conséquence, l'acquéreur demande l'abattement de soixante mille (60.000) euros prévu audit article, le bien étant situé dans un espace de développement renforcé du logement et de la rénovation tel que délimité au Plan Régional de Développement.

L'acquéreur reconnaît avoir été informé par le notaire instrumentant des sanctions et amendes en cas de mentions inexactes ou incomplètes ainsi qu'en cas de non accomplissement des conditions reprises ci-dessus.

CHANTIERS TEMPORAIRES OU MOBILES

Interrogés par le notaire soussigné sur l'existence d'un dossier d'intervention ultérieur, le vendeur a déclaré qu'il n'a effectué sur le bien vendu aucun acte qui entre dans le champ d'application de l'Arrêté Royal du vingt-cinq janvier deux mil un sur les chantiers temporaires et mobiles.

DECLARATIONS DIVERSES

Les parties déclarent autoriser expressément la mention dans l'acte de leur numéro national pour la publicité hypothécaire.

Les parties déclarent ne pas avoir fait, à ce jour, de déclaration de cohabitation légale auprès de l'Officier de l'Etat Civil de leur commune de résidence.

Les parties nous déclarent enfin qu'aucune requête en règlement collectif de dettes n'a été introduite à ce jour.

DONT ACTE

Fait et passé à Saint-Josse-ten-Noode, en l'Etude,

Les parties nous déclarent qu'elles ont pris connaissance du projet du présent acte le quinze février deux mille six et que ce délai leur a été suffisant pour l'examiner utilement et le bien comprendre.

Et après lecture commentée, intégrale en ce qui concerne les parties de l'acte visées à cet égard par la loi, et partiellement des autres dispositions, les comparants ont signé avec Nous, Notaire.