

[REDACTED]

Répertoire 11.560  
Bail à vie du 23/12/2008  
L'AN DEUX MIL HUIT.  
Le vingt-trois décembre  
Devant Nous, Maître [REDACTED] et Maître [REDACTED]  
[REDACTED] Notaires de résidence à Bruxelles

**ONT COMPARU :**

1/ Monsieur [REDACTED], numéro  
au registre national : [REDACTED] né à [REDACTED]  
[REDACTED] célibataire,

2/ la **société anonyme** [REDACTED]  
ayant son siège social à 1090 Jette, avenue de Jette, 276-  
278.

Immatriculée au registre des personnes morales sous le  
numéro [REDACTED] ainsi qu'à la Taxe sur la Valeur ajoutée  
sous le numéro [REDACTED]

Constituée suivant acte reçu par le notaire [REDACTED]  
[REDACTED] à Bruxelles le onze février mil neuf cent nonante  
et un, publié aux annexes du Moniteur belge du cinq mars  
suivant, sous le numéro [REDACTED] dont les statuts ont  
été modifiés à plusieurs reprises et pour la dernière fois  
par acte du notaire [REDACTED] à Bruxelles, le onze  
décembre deux mil deux publié aux annexes du Moniteur belge  
du vingt-sept janvier deux mil trois, sous le numéro  
[REDACTED]

Ici représentée par Monsieur [REDACTED] agissant  
en vertu de l'article 18 des statuts, et nommé à cette  
fonction d'administrateur-délégué, aux termes de l'assemblée  
générale extraordinaire tenue ce jour, antérieurement aux  
présentes, en cours de publication au Moniteur belge.

Ci-après dénommés "**LE BAILLEUR**".

Lequel comparant a, par les présentes, déclaré donner  
en location à titre de bail à vie, à :

Madame [REDACTED]  
numéro au registre national : [REDACTED] née à [REDACTED]  
[REDACTED] veuve de  
Monsieur [REDACTED]

Ci-après dénommée "**LE PRENEUR**".

Ici présente et qui accepte en location le bien  
suivant :

### DESCRIPTION DU BIEN

#### COMMUNE DE JETTE- quatrième division

Un appartement situé au premier étage, dans un immeuble, actuellement unifié, se composant initialement de:

- une maison avenue de Jette, numéro 276, cadastrée selon titre et extrait cadastral récent section E numéro 2/A/2 pour une contenance de soixante centiares et,
- d'une maison avenue de Jette 278, cadastrée selon titre section E numéro 2 K 2 pour une contenance de un are quinze centiares et selon extrait cadastral récent section E numéro 2/L/5 pour une contenance de un are soixante centiares,

Tel que le premier étage de chacune des maisons a été réuni en un seul et unique appartement, objet du présent bail, conformément au permis d'urbanisme délivré par le Commune de Jette, le vingt-six novembre deux mil deux, tel que précisé ci-après.

#### ORIGINE DE PROPRIETE

Les biens ci-dessus décrits appartiennent aux comparants dénommés "le bailleur" comme suit :

- en ce qui concerne la maison sise avenue de Jette, 276 : à Monsieur [REDACTED] prénommé, pour l'avoir acquis de Monsieur [REDACTED], à Schaerbeek, en vertu d'un acte de vente reçu par le notaire [REDACTED] à Bruxelles, et [REDACTED], à Molenbeek-Saint-Jean, le quinze novembre mil neuf cent septante-neuf, transcrit au troisième bureau des hypothèques de Bruxelles le vingt-sept novembre suivant, volume 8573 numéro 31.

- en ce qui concerne la maison sise avenue de Jette, 278 : à la société anonyme [REDACTED], prénommée, pour l'avoir acquis de 1/Madame [REDACTED], à Jette, 2/[REDACTED] à [REDACTED], 3/Monsieur [REDACTED] à Beauvechain, et 4/Madame [REDACTED], à Beauvechain, aux termes d'un acte de vente reçu par Maître [REDACTED] notaire à Bruxelles, à l'intervention de Maître [REDACTED] à Beauvechain, le huit mars mil neuf cent nonante et un, transcrit au troisième Bureau des Hypothèques à Bruxelles, le onze avril suivant, volume 10682, numéro 8.

#### SITUATION HYPOTHECAIRE

Le bailleur déclare que le bien ci-dessus donné à bail au preneur est quitte et libre de toutes dettes et charges privilégiées et hypothécaires généralement quelconques, à l'exception des inscriptions suivantes :

- concernant le bien sis avenue de Jette 276 :

1/ l'inscription prise au troisième bureau des hypothèques de Bruxelles le trois décembre mil neuf cent septante neuf, volume 2702 numéro 33, au profit du Crédit Foncier de Belgique (actuellement Axa Banque), pour un montant de trente deux mille deux cent vingt-six euros seize cents (32.226,16 Eur.) en principal et deux mille trente deux euros septante-trois cents (2.032,73 Eur.) en accessoires,

2/ l'inscription prise au troisième bureau des hypothèques de Bruxelles le vingt-quatre janvier mil neuf cent quatre-vingt, volume 2714 numéro 4, au profit du Crédit Foncier de Belgique (actuellement Axa Banque), pour un montant de dix-sept mille trois cent cinquante-deux euros cinquante-cinq cents (17.352,55 Eur.) en principal et mille quatre cent douze euros nonante-neuf cents (1.412,99 Eur.) en accessoires,

3/ l'inscription prise au troisième bureau des hypothèques de Bruxelles le six juillet mil neuf cent quatre-vingt-quatre, volume 2950 numéro 69, au profit de l'Etat belge, administration de la taxe sur la valeur ajoutée, pour un montant de trente et un mille deux cent dix-neuf euros trente-six cents (31.219,36 Eur.) en principal et deux mille quatre cent septante-huit euros nonante-trois cents (2.478,93 Eur.) en accessoires,

- concernant le bien sis avenue de Jette 278 :

1/ l'inscription prise au troisième bureau des hypothèques de Bruxelles le onze avril mil neuf cent nonante-et-un, volume 3482 numéro 21, au profit de la banque ING, pour un montant de quatre-vingt mille cinq cent soixante-cinq euros trente-neuf cents (80.565,39 Eur.) en principal et quatre mille vingt-huit euros vingt-sept cents (4.028,27 Eur.) en accessoires.

Le preneur déclare avoir été informé par le notaire instrumentant que le bail à vie objet du présent acte ne pourra être opposé aux créanciers hypothécaires ci-avant.

A ce sujet, il est rappelé que le notaire [REDACTED] soussigné a informé la Banque ING du bail objet des présentes en date du seize octobre deux mil huit. A ce jour, la banque n'a réservé aucune suite à ce courrier.

#### **CONDITIONS**

1. Le bail est consenti pour un terme prenant cours ce jour et finissant au jour du décès du preneur.

Cependant, un droit d'occupation précaire sera octroyé aux héritiers du preneur pendant un délai de trois mois après le décès du preneur, pour leur permettre de procéder au déménagement et à la restitution du bien loué.

2. Les biens sont loués à usage de simple habitation et affectés à la résidence principale du preneur.

Le preneur occupera personnellement les locaux loués.

Le preneur ne pourra pas sous-louer le bien objet du présent bail. Toutefois, si pour des raisons de santé, Madame [REDACTED] était contrainte de quitter les lieux loués, il est convenu entre parties que Monsieur [REDACTED] prénommé, aura la possibilité d'occuper personnellement le bien, objet du présent bail, aux conditions et moyennant le paiement par lui d'un loyer conforme à la valeur locative normale du bien, laquelle sera déterminée s'il échet à dires d'experts.

3. Le preneur devra entretenir constamment le bien loué en bon état de réparations locatives, de quelque nature qu'elles soient.

Il préservera les distributions et installations contre les effets et dégâts de la gelée, et veillera à ce que les appareils sanitaires, tuyaux et égouts ne soient pas obstrués.

Le preneur entretiendra également en bon état les tapisseries et les peintures intérieures, les appareils de chauffage et de salles de bains, de sonnerie, d'électricité.

Seules les grosses réparations sont à charge du bailleur, de même que le précompte immobilier. Le preneur devra tolérer les travaux de grosses réparations mis à charge du bailleur même si ces travaux durent plus de quarante jours.

4. Le preneur devra supporter toutes les charges et redevances résultant des consommations d'eau, de gaz et de l'électricité, l'assurance, les travaux, l'entretien, ...

5. Pendant toute la durée du bail, le preneur devra faire assurer contre l'incendie son mobilier personnel et ses risques locatifs et de voisinage auprès d'une compagnie belge agréée par le bailleur et il justifiera à ce dernier, à toute réquisition de l'acquit des primes d'assurance.

6. Les frais, droits et honoraires des présentes et tous ceux qui en seront la suite, sont à charge du preneur.

#### **GARANTIE**

Le preneur est dispensé de fournir une garantie locative.

#### **ETAT DES LIEUX**

Le bien est mis à disposition du preneur dans l'état où il se trouve et le preneur est autorisé à y faire tous les travaux d'embellissements et de rénovation.

Un état des lieux sera établi au plus tard dans le mois des présentes.

#### **RESILIATION DU BAIL**

Seul le preneur pourra mettre fin au bail moyennant

préavis de trois mois, sauf ce qui est dit ci-avant.

**LOYER**

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer de CENT EUROS (100,00 Eur.) par mois.

Ce loyer sera payé par mois en espèces ayant cours légal en Belgique, et par versements au compte bancaire du bailleur numéro [REDACTED] ou à tout autre qui serait ultérieurement indiqué par le bailleur, en sorte qu'il soit inscrit au crédit de ce compte avec valeur au cinquième jour, au plus tard, du mois auquel il se rapporte.

Les parties déclarent qu'il n'y a pas de charges communes.

**INDEXATION**

Les parties déclarent avoir convenu que le loyer ne serait pas indexé.

**DECLARATIONS FISCALES**

Les parties reconnaissent que le notaire instrumentant leur a donné lecture de l'alinéa premier de l'article 203 du Code des Droits d'Enregistrement relatif à la répression des dissimulations dans le prix et les charges indiqués dans un acte présenté à la formalité de l'Enregistrement.

**DECLARATION**

Le Notaire soussigné attire l'attention des parties sur les dispositions de l'ordonnance du quinze juillet mil neuf cent nonante-trois soumettant désormais la location de logements meublés dans la région de Bruxelles-Capitale à l'obtention d'un permis préalable.

A cet égard, les parties déclarent que le bien ne fait pas l'objet d'une location meublée et n'est donc pas visé actuellement par l'ordonnance précitée.

**URBANISME**

Il n'est pris aucun engagement quant à la possibilité de construire sur les parties non bâties du bien ou d'y placer des installations fixes ou mobiles, pouvant être utilisées pour l'habitation.

Les parties déclarent et reconnaissent que le Notaire soussigné a attiré leur attention sur les dispositions de la loi organique du vingt-deux décembre mil neuf cent septante sur l'Aménagement du Territoire et l'Urbanisme et, notamment, sur le fait qu'aucune construction ni aucune installation fixe ou mobile, pouvant être utilisée pour l'habitation, ne peut être édiflée sur le terrain tant que le permis de bâtir n'a pas été obtenu.

Le bien loué est situé dans la Région Bruxelles-Capitale. Le vendeur déclare qu'à défaut d'un permis d'urbanisme ou d'un certificat d'urbanisme, tel que prescrit par l'ordonnance organique de la planification de

l'urbanisme du vingt-neuf août mil neuf cent nonante et un, suivi de l'Arrêté d'Exécution du six juillet mil neuf cent nonante-deux, il n'est pris aucun engagement quant à la possibilité d'effectuer au bien présentement vendu des actes ou travaux visés à l'article 84 de la dite ordonnance.

Aucun des actes et travaux visés à l'article précité ne peuvent être effectués au bien, objet du présent acte, tant que le permis d'urbanisme n'a pas été obtenu.

Toutes modifications quant à la destination actuelle du bien présentement vendu doivent faire l'objet d'une demande à la Commune de Jette.

En application des articles 85 et 174 de l'Ordonnance, le Notaire soussigné a demandé le vingt-neuf septembre deux mille huit à la Commune de Jette de délivrer les renseignements urbanistiques, qui s'appliquent au bien vendu.

Dans sa réponse en date du vingt-neuf octobre suivant la Commune de Jette a déclaré que l'affectation prévue par les plans régionaux et communaux est :

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

**\* en ce qui concerne la destination :**

plan régional d'affectation du sol (PRAS) : zone d'habitation et liseré de noyau commercial situés le long d'un espace structurant (avenue de Jette);

plan particulier d'affectation du sol : PPAS n° 7.03 du quartier du Centre approuvé par l'A.E. du 19.12.1991 : zone d'habitation et de commerce;

permis de lotir : nihil.

**\* en ce qui concerne les conditions auxquelles un projet de construction serait soumis :** prière de consulter le service Urbanisme communal avant d'envisager des actes ou travaux et de se conformer aux prescriptions urbanistiques des plans précités;

**\* 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.

**\* 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.

**\* autres renseignements :**

- le bien n'est pas un monument classé et n'est pas repris dans une liste de protection;

- le bien est repris dans un espace de développement

*renforcé du logement et de la rénovation;*  
*- nous vous rappelons également qu'un permis d'urbanisme est requis pour toute modification du nombre d'unités de logement.»*

Le bailleur déclare en outre, à propos du bien objet du présent bail, qu'il se situe dans un immeuble composé initialement de deux maisons, celles-ci ayant fait l'objet d'une unification afin de permettre la création de trois logements, conformément au permis d'urbanisme délivré par la Commune de Jette en date du vingt-six novembre deux mil deux, sous référence JJ. 7521.

**DISPENSE D'INSCRIPTION D'OFFICE**

Monsieur le Conservateur des Hypothèques est formellement dispensé de prendre inscription d'office lors de la transcription des présentes.

**PRO FISCO**

Pour la perception des droits d'enregistrement, les parties confirment que le bien est affecté à la résidence principale du preneur et de sa famille et que l'article 161, 12 ° du Code des droits d'enregistrement s'applique aux présentes.

**ETAT-CIVIL**

1) Le Notaire soussigné atteste l'identité des parties au vu des pièces officielles requises par la loi.

2) Conformément à l'article 11 de la loi de Ventôse, le Notaire soussigné certifie les noms, prénoms et domicile des parties au vu de leurs cartes d'identité.

**ELECTION DE DOMICILE**

Pour l'exécution des présentes, il est fait élection de domicile par les parties en leur demeure susindiquée.

**DROITS D'ECRITURE**

Les droits d'écriture s'élèvent à cinquante euros.

DONT ACTE

Fait et passé à Bruxelles, en l'Etude.

Date que dessus.

Et lecture intégrale et commentée faite aux parties, elles ont signé avec Nous, Notaire.

(Suivent les signatures)

Enregistré quatre rôles cinq renvois au 1<sup>er</sup> Bureau de l'Enregistrement d'Anderlecht le 05 janvier 2009 volume 48 folio 60 case 02. Reçu GRATUIT. L'Inspecteur principal a.i. (signé) B. FOUQUET.

**POUR EXPEDITION CONFORME**