

8493

Droit d'écriture  
de 50 euros payé  
sur déclaration du  
notaire instrumentant

« Frédéric JENTGES & Delphine COGNEAU, Notaires associés »  
Société civile sous forme de SPRL  
1300 Wavre, chaussée de Bruxelles, 118  
TVA : BE 880.642.511

2130234/CdM

D

L'AN DEUX MILLE TREIZE, ...

Le huit juillet,

Par devant le notaire Frédéric JENTGES, de  
résidence à Wavre, à l'intervention du notaire Paul  
MASELIS, de résidence à Schaerbeek.

COMPARAISSENT :

**D'UNE PART, LA PARTIE VENDERESSE ou LE VENDEUR**

[REDACTED]

**D'AUTRE PART, LA PARTIE ACQUEREUR ou L'ACQUEREUR**

[REDACTED]

Comparants dont les noms, prénoms et domicile ont  
été établis par le notaire instrumentant au vu de carte  
d'identité, lesquels ont marqué leur accord exprès pour  
qu'il soit fait mention de leur numéro national aux



Premier  
feuillet

C. Balaens

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

N.P.V.

4

[Handwritten mark]

présentes.

LESQUELLES déclarent que la partie venderesse a vendu le bien ci-après décrit, sous les garanties de droit, à la partie acquéreur, qui accepte, comme suit :

[REDACTED]

**DESCRIPTION DU BIEN**

**COMMUNE DE SCHAERBEEK - cinquième division**

Dans un immeuble à appartements multiples, dénommé "Résidence Cambier", sur et avec terrain sis Place Général Meiser, 5, cadastré selon titre et l'extrait récente de la matrice cadastrale, section C numéro 95 Z 5, d'une superficie d'après titre de deux ares vingt-cinq centiares (2a 25ca):

- **1'appartement situé au septième étage**, côté droit (Plasky), comprenant:

a) en propriété privative et exclusive:

un hall, un living salon, une chambre à coucher, une cuisine et une salle de bains, un water-closet et la cave numéro sept au rez-de-chaussée

b) en copropriété et indivision forcée: les soixante-six/millièmes indivis (66/1.000) dans les parties communes dudit immeuble, parmi lesquels le terrain sur lequel il a été construit.

Les dits biens étant plus spécifiquement repris au cadastre sous la section C numéro 95 Z 5#A7/D/C7.

RC: sept cent dix-huit euros (€ 718,00)

Telles que ces parties sont plus amplement décrites et figurées à l'acte de base reçu par le Notaire Jean MERTENS, ayant résidé à Bruxelles, en date du neuf avril mille neuf cent quarante-sept, transcrit.

**ORIGINE DE PROPRIETE**

[REDACTED]

4 5100  
12 01

je



Deuxième  
feuillet

*Chaleau*

*[Handwritten signature]*

*J*

[REDACTED]

**CONDITIONS**

Les parties déclarent que cette vente a été conclue sous les conditions suivantes :

**A.- CONDITIONS GENERALES**

1. Le bien est vendu pour quitte et libre de toutes charges privilégiées ou hypothécaires quelconques.

**2. Etat - Garantie-Contenance**

Le bien est vendu tel qu'il se trouve et s'étend dans son état à ce jour, bien connu de l'acquéreur, qui déclare l'avoir visité et avoir pris et reçu toute information quant à sa situation, son état et son affectation.

Le vendeur n'est pas responsable des défauts et vices qui sont apparents.

L'acquéreur sera sans recours contre le vendeur pour raison de vices cachés, mais uniquement dans la mesure où le vendeur ne les connaissait pas. Sans que

*J*

cette affirmation puisse entraîner un quelconque recours de la part de l'acquéreur envers le vendeur compte tenu de l'ancienneté éventuelle du bâtiment et de l'absence de connaissances techniques du vendeur en ces domaines, le vendeur déclare ne pas avoir connaissance de l'existence de vices cachés, en ce compris de mэрule ou d'amiante.

Garantie décennale

L'acquéreur est purement et simplement subrogé dans tous les droits que le vendeur aurait pu invoquer ou a invoqués dans le cadre de la garantie décennale (articles 1792 et 2270 du Code civil et article 6 de la loi Breyne). Toutefois, l'acquéreur sera tenu, à l'entière décharge du vendeur, de supporter toutes les charges et frais exigibles en résultant dans la mesure où le paiement en est exigé à compter de la signature de l'acte authentique de vente.

Le vendeur déclare ne pas avoir invoqué ladite garantie.

Contenance

La contenance sus-exprimée dans la description du bien n'est pas garantie, toute différence avec la contenance réelle, fût-elle même supérieure à un/vingtième, faisant profit ou perte pour l'acquéreur, sans modification quant au prix.

Les indications cadastrales ne sont données qu'à titre de simple renseignement et l'acquéreur ne pourra se prévaloir d'une inexactitude ou d'une omission dans lesdites indications.

Conditions spéciales - servitudes et mitoyennetés

Le bien est vendu avec toutes les mitoyennetés éventuelles et avec les servitudes actives et passives, apparentes et occultes, continues et discontinues qui peuvent l'avantager ou le grever, sauf à l'acquéreur à faire valoir les unes à son profit et à se défendre des autres, mais à ses frais, risques et périls, sans intervention du vendeur ni recours contre lui.

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance, le bien vendu n'a pas fait l'objet de conventions dérogoratoires au droit commun et relatives à la mitoyenneté des murs et clôtures formant limite du bien, à l'exception de ce qui est dit ci-après. Le vendeur déclare qu'aucune mitoyenneté ne reste due.

L'acquéreur sera subrogé dans tous les droits et obligations du vendeur qui résultent du ou des titres de propriété du vendeur à savoir l'acte reçu par le notaire Paul Maselis, à Schaerbeek, le 14 septembre 2005. L'acquéreur reconnaît avoir reçu copie desdits documents. Ledit acte stipule littéralement ce qui suit :

« L'acte reçu par le Notaire Jean MERTENS, de résidence à Bruxelles, le vingt-neuf juillet mille neuf

cent cinquante-trois, et dont question à l'origine de propriété ci-dessus, contient les conditions spéciales ci-après textuellement reproduites :

« « Dans l'acte précité reçu par le Notaire Mertens soussigné, le neuf avril mille neuf cent quarante-sept, il a été stipulé ce qui suit :

« RESERVE : La mitoyenneté des murs et pignons et de clôture est réservée au profit des vendeurs et n'est donc pas comprise dans la présente vente. »

L'acquéreur sera subrogé purement et simplement dans tous les droits et obligations du vendeur résultant des stipulations qui précèdent, sans recours contre lui et pour autant qu'elles soient encore d'application. »

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance, à l'exception de celles éventuellement reprises dans l'acte de base dont question ci-dessous, il n'existe pas d'autre condition spéciale ou servitude sur le bien, et que personnellement, il n'en a conféré aucune. Le vendeur décline toute responsabilité quant aux servitudes qui auraient pu avoir été concédées par des propriétaires antérieurs.

### **3. Impôts - Taxes**

La partie acquéreur paiera au prorata de sa jouissance le précompte immobilier ainsi que tous impôts et taxes quelconques qui concernent le bien.

La partie acquéreur verse présentement à la partie venderesse, qui en donne quittance, la somme de deux cent nonante euros et vingt-huit cents (290,28 EUR), à titre de quote-part forfaitaire dans le précompte immobilier de l'année deux mille neuf.

La partie venderesse déclare qu'à sa connaissance aucune taxe de voirie, soit unique, soit périodique, ne grève le bien présentement vendu.

### **4. Abonnements - Redevances**

La partie acquéreur prend à sa charge les abonnements et locations relatifs à l'eau, au gaz et à l'électricité et elle en paiera les redevances dès son entrée en jouissance, sauf à résilier ces abonnements à ses frais.

### **5. Assurance**

La partie acquéreur devra continuer à compter de ce jour, à la décharge de la partie venderesse, tous contrats d'assurances prévus tant par l'acte de base dont question ci-après que par les assemblées générales des copropriétaires subséquentes et elle en paiera les primes prorata temporis, dès ce jour, puis à partir de leurs prochaines échéances.

## **B.- CONDITIONS SPECIALES**

### **1. Aménagement du territoire et urbanisme**

Le bien est vendu avec toutes les limitations du



Troisième  
feuillet

C. B. B. B.

*[Handwritten signatures and initials]*

droit de propriété qui peuvent résulter des règlements publics pris notamment en matière d'urbanisme et d'aménagement du territoire.

En application de l'article 275 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire, le notaire instrumentant a, par lettre recommandée du quatre juin deux mille treize, demandé au Collège Échevinal de la Commune de la Commune de Schaerbeek de délivrer les renseignements urbanistiques qui s'appliquent au bien prédécrit.

Les dits pouvoirs communaux ont répondu au notaire instrumentant par lettre du onze juin deux mille treize.

Cette lettre stipule notamment ce qui suit littéralement reproduit :

« 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 d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement et en bordure d'un espace structurant**

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

- le Règlement Régional d'Urbanisme.

- le Règlement Communal 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);

- Le bien NE se situe PAS en zone d'Espace de développement renforcé du logement et de la rénovation.

- En ce qui concerne la question d'environnement et de la pollution des sols, nous vous invitons à prendre contact avec l'IBGE qui gère l'inventaire des sols pollués

- Le bien ne dispose plus d'aucune autorisation depuis la notification du 25/08/2010 de la mise hors service définitive d'une citerne à mazout enfouie de 7.000 litres.

- Dans le cas où l'immeuble dispose d'une chaudière

de 100kW et plus, une déclaration de classe 3 doit être délivrée par le service environnement de la commune.»

La partie acquéreur reconnaît avoir reçu copie de cette lettre antérieurement aux présentes et en avoir pris connaissance.

**Situation existante**

Le vendeur garantit à l'acquéreur la conformité des actes et travaux qu'il a personnellement effectués sur le bien avec les prescriptions urbanistiques. Il déclare en outre qu'à sa connaissance le bien n'est affecté, par le fait d'un tiers, d'aucun acte ou travail irrégulier.

Le vendeur déclare que le bien est actuellement affecté à usage de logement. Il déclare que, à sa connaissance, cette affectation est régulière et qu'il n'y a aucune contestation à cet égard. Le vendeur ne prend aucun engagement quant à l'affectation que l'acquéreur voudrait donner au bien, ce dernier faisant de cette question son affaire personnelle sans recours contre le vendeur.

Le vendeur déclare que le bien ci-dessus n'a fait l'objet d'aucun permis ou certificat d'urbanisme laissant prévoir la possibilité d'y effectuer ou d'y maintenir aucun des actes et travaux visés par la législation régionale applicable et qu'il ne prend aucun engagement quant à la possibilité d'exécuter ou de maintenir sur le bien aucun des actes et travaux visés par lesdites législations.

Pour le surplus, la partie venderesse déclare ne pas avoir connaissance des infractions urbanistiques relatives au bien.

**Expropriation - Monuments/Sites - Alignement - Emprise.**

Le vendeur déclare que, à sa connaissance, le bien n'est pas concerné par des mesures d'expropriation ou de protection prises en vertu de la législation sur les monuments et sites, soumis à une servitude d'alignement, ni grevé d'une emprise souterraine ou de surface en faveur d'un pouvoir public ou d'un tiers.

**Immeuble abandonné, inoccupé ou inachevé**

Le vendeur certifie qu'aucune notification ne lui a été faite à ce jour par l'administration communale portant que le bien serait partiellement ou totalement abandonné ou inoccupé ou serait inachevé.

**Droit de préemption**

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

**Code du logement**

Les parties déclarent avoir eu connaissance que le Code du Logement Bruxellois est entré en vigueur le



Quatrième  
feuillet

Chalea

premier juillet deux mille quatre.

Ce Code impose la mise en conformité de tous les logements donnés en location avec les normes de sécurité, de salubrité et d'équipements des logements, telles que publiées au Moniteur belge du dix-neuf septembre deux mille trois sous la référence 2003031-454.

En outre, la mise en location de logements meublés ou de logements, dont la superficie est égale ou inférieure à vingt-huit mètres carrés, doit faire l'objet d'une attestation de conformité délivrée par le service régional d'inspection, C.C.N., rue du progrès, 80 à 1030 Bruxelles.

Le vendeur déclare que le bien vendu :

- ne fait pas l'objet d'une location meublée, en vertu d'un bail ou de deux baux distincts, au sens de l'ordonnance du 17 juillet 2003 portant le Code bruxellois du Logement ;

- n'est pas un « petit logement » au sens de ladite ordonnance ;

- n'est pas frappé d'une interdiction de location ni d'amende administrative ;

- ne fait pas l'objet d'un droit de gestion publique tel que définit aux articles 18 et suivants du Code ;

- n'est pas pourvu dans les zones d'évacuation du logement d'un détecteur de fumée certifié par un organisme agréé.

#### **Environnement - gestion des sols pollués**

##### **Permis**

Le vendeur aux présentes déclare que le bien objet des présentes n'a, à sa connaissance, pas fait l'objet d'un permis d'environnement et qu'il n'est pas exercé ou qu'il n'a pas été exercé dans le bien vendu une activité reprise dans la liste des activités qui imposent la demande d'un tel permis (Arrêté du gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 4 mars 1999).

##### **Ordonnance relative à la gestion des sols pollués**

Les parties déclarent avoir été informées des dispositions de l'Ordonnance adoptée par le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, le treize mai deux mil quatre modifiée par l'ordonnance du cinq mars deux mille neuf, relative à la gestion des sols pollués, en vue de garantir la suppression, le contrôle, l'endiguement ou la réduction de la pollution de manière à ce que les sols contaminés, compte tenu de leur utilisation actuelle ou prévue pour l'avenir, ne présentent plus de risque grave pour la santé ou l'environnement.

La partie venderesse déclare qu'à sa connaissance, aucune 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, ne s'est exercée ou ne s'exerce sur le bien, et qu'il n'existe à leur connaissance aucun motif pour que ce terrain vienne à être identifié à l'inventaire comme pollué ou pour lequel existent des fortes présomptions de pollution.

Le notaire instrumentant a interrogé l'Institut Bruxellois pour le Gestion de l'Environnement (IBGE) en date du dix-sept mai deux mille treize, lequel a répondu par lettre du vingt-sept mai deux mille treize qui stipule notamment ce qui suit littéralement reproduit :

« N° de commune : 21905

Section : C

N° de parcelle : 21905\_C\_0095\_Z\_005\_00

Adresse :

Place Général Meiser 5, 1030 Bruxelles

Superficie : 231,77m<sup>2</sup>

**Statut de la parcelle : la parcelle n'est actuellement pas inscrite à l'inventaire de l'état du sol. »**

## **2. Dossier d'intervention ultérieure**

Les parties reconnaissent être au courant de l'obligation incombant à la partie venderesse en vertu de l'article 48 de l'arrêté royal du vingt-cinq janvier deux mille un, lequel stipule « Afin de permettre au nouveau propriétaire de répondre à ses obligations futures en tant que maître d'ouvrage, les vendeurs remettent, lors de chaque mutation totale ou partielle de l'ouvrage, le dossier d'intervention ultérieure (D.I.U.) au nouveau propriétaire. Cette remise est enregistrée dans l'acte confirmant la mutation. »

Interrogée quant à l'existence d'un dossier d'intervention ultérieure « D.I.U. » la partie venderesse déclare qu'à ce jour elle n'a pas effectué de travaux requérant l'établissement d'un tel dossier.

La partie acquéreur reconnaît être avertie quant à l'obligation de tout maître d'ouvrage d'établir lors de tous travaux prévus par ledit arrêté un dossier d'intervention ultérieure (D.I.U.) lequel doit contenir les éléments utiles en matière de sécurité et de santé à prendre en compte lors d'éventuels travaux ultérieurs et qui est adapté aux caractéristiques de l'ouvrage (article 34) et qui comportera au moins :

1° les éléments architecturaux, techniques et organisationnels qui concernent la réalisation, la maintenance et l'entretien de l'ouvrage.

2° l'information pour les exécutants de travaux ultérieurs prévisibles, notamment la réparation, le remplacement ou le démontage d'installations ou



Cinquième  
et dernier  
feuillet

*Chateau*

*je*

d'éléments de construction.

3° la justification pertinente des choix en ce qui concerne entre autres les modes d'exécution, les techniques, les matériaux ou les éléments architecturaux (article 36).

### **3. Installation électrique**

L'attention des parties est également attirée sur les dispositions de l'arrêté royal du premier avril deux mille six modifiant l'arrêté royal du dix mars mil neuf cent quatre-vingt-un rendant obligatoire le règlement général sur les installations électriques pour les installations domestiques et modifiant l'article 276 du règlement général sur les installations électriques.

Aux termes de cette dernière disposition, toute habitation faisant l'objet d'un transfert de propriété doit, si elle est équipée d'une installation à basse tension, et préalablement à pareil transfert, faire l'objet d'une visite de contrôle.

Le vendeur déclare que l'objet de la présente vente est une unité d'habitation dans le sens de l'article 276 bis du Règlement général sur les Installations électriques du 10 mars 1981, dont l'installation électrique n'a pas fait l'objet d'un contrôle complet prévu par ledit règlement préalablement à la mise en service de l'installation.

Par procès-verbal du Bureau technique VERBRUGGHEN à 1190 Bruxelles, Chaussée de Ruisbroek 75, le 22 avril 2013 il a été constaté que l'installation électrique ne satisfaisait pas aux prescriptions du règlement.

Au terme d'un délai de 18 mois à compter de ce jour, il y aura lieu de constater si les manquements ont été rectifiés. L'acheteur est tenu de communiquer son identité et la date du présent acte à l'organisme agréé précité qui a effectué le contrôle. L'acheteur conserve toutefois la liberté de désigner par la suite un autre organisme agréé afin d'effectuer les contrôles ultérieurs. L'acheteur reconnaît avoir été informé par le notaire des sanctions prévues dans le Règlement général, ainsi que des dangers et responsabilités en cas d'utilisation d'une installation qui ne satisfait pas aux prescriptions dudit Règlement, et du fait que les frais du nouveau contrôle par l'organisme seront à sa charge.

L'acheteur reconnaît avoir reçu un exemplaire du procès-verbal des mains du vendeur.

### **4. Certificat de performance énergétique**

Le certificat de performance énergétique bâtiments (PEB) portant le numéro 20130428-0000161489-01-0 et se rapportant au bien, objet de la présente vente, a été établi par Monsieur Makhoukh Azaddinz le vingt-cinq avril deux mille treize (durée de maximum dix ans). Ce

certificat mentionne les informations suivantes relatives au bien :

- classe énergétique : F
- émissions annuelles de CO2 : 281

Le vendeur déclare ne pas avoir connaissance de modifications des caractéristiques énergétiques du bien susceptible de modifier le contenu de ce certificat.

Un original du certificat est remis, à l'instant, par le vendeur à l'acquéreur qui le reconnaît.

#### 5. Acte de base

L'immeuble dont dépend le bien présentement vendu est régi par l'acte de base, contenant le règlement de copropriété, dressé le 9 avril 1947 par le notaire Jean Mertens, ayant résidé à Bruxelles ainsi que par le règlement d'ordre intérieur s'il existe.

L'acte de base, le règlement de copropriété, le règlement d'ordre intérieur et les décisions de l'assemblée générale sont opposables à l'acquéreur. Celui-ci déclare qu'il en a pris connaissance préalablement à ce jour ou, si tel n'est pas le cas, qu'il renonce à tout recours contre le vendeur en raison des obligations qui résultent pour lui desdits règlements et décisions, sans préjudice de ce qui est prévu ci-après en matière de contribution aux charges extraordinaires.

La partie acquéreur s'engage à respecter les charges, clauses et conditions et servitudes de l'acte de base précité, sans aucune exception ni réserve, elle s'engage à s'y soumettre et à en imposer le respect à ses successeurs, locataires ou ayant cause à quelque titre que ce soit, de manière telle que les précédents propriétaires ne puissent jamais être inquiétés par qui que ce soit.

Lors de toutes mutations en propriété ou en jouissance ayant pour objet tout ou partie des biens présentement vendus, tous actes translatifs ou déclaratifs de propriété ou de jouissance, y compris les baux, devront contenir la mention expresse que le nouvel intéressé a une parfaite connaissance de l'acte de base et du règlement de copropriété et qu'il devra s'y soumettre et en respecter les clauses et qu'il devra respecter également les décisions prises par les assemblées générales conformément aux décisions du règlement de copropriété.

#### 6. Occupation-Propriété-Jouissance

La partie acquéreur aura la jouissance du bien vendu à compter de ce jour, par la prise de possession réelle, le bien étant libre d'occupation ainsi que le déclare la partie vendeuse.

#### 7. Copropriété

Conformément à l'article 577-11 du Code civil, le

meuble  
la partie  
vendeuse s'engage  
à libérer le bien  
des plus tard  
pour le 16  
juillet 2013 à  
minuit  
A défaut, la  
partie acquéreur  
pourra faire  
évoquer les  
meubles aux  
frais de la  
partie vendeuse.  
Pour garantir  
cette obligation  
des sommes de  
cinq mille euros  
(5000€) est  
versées en  
faveur du  
notaire  
instrumentaire.  
avec effet  
retroactif

notaire instrumentant a interrogé le syndic de l'immeuble par lettre recommandée déposée à la poste le dix-sept mai deux mille treize.

Le syndic a répondu au notaire instrumentant par lettre du vingt et un mai deux mille treize.

La partie acquéreur reconnaît avoir reçu, antérieurement aux présentes, copie de cette lettre et reconnaît en avoir pris connaissance.

#### CHARGES COMMUNES

##### a) ordinaires et périodiques

Elles seront supportées par la partie acquéreur à compter de son entrée en jouissance, prorata temporis.

##### b) extraordinaires

Les charges communes extraordinaires et les appels de fonds décidés par l'assemblée générale ou par le syndic avant la signature du présent acte seront supportés par la partie acquéreur dans la mesure où leur paiement ne devient exigible que postérieurement à la date des présentes et par la partie venderesse jusqu'à cette date.

Ceux décidés à compter de ce jour seront supportés intégralement par la partie acquéreur.

Conformément à l'article 577-11, § 2, du Code civil, l'acquéreur supportera :

1° le montant des dépenses de conservation, d'entretien, de réparation et de réfection décidées par l'assemblée générale ou le syndic avant la date certaine du transfert de la propriété, mais dont le paiement est demandé postérieurement à cette date ;

2° les appels de fonds approuvés par l'assemblée générale des copropriétaires avant la date certaine du transfert de la propriété et le coût des travaux urgents dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date ;

3° les frais liés à l'acquisition de parties communes, décidés par l'assemblée générale avant la date certaine du transfert de la propriété, mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date ;

4° les dettes certaines dues par l'association des copropriétaires à la suite de litiges nés antérieurement à la date certaine du transfert de la propriété, mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date.

Les montants sub 1° à 4° seront supportés par l'acquéreur pour autant qu'ils résultent des procès-verbaux ou documents qui lui ont été communiqués par le syndic ou le vendeur préalablement à la signature des présentes. Dans le cas contraire, ils resteront à charge du vendeur.

c) Fonds de réserve

La quote-part de la partie venderesse dans le fonds de réserve reste acquise à l'association des copropriétaires.

d) Décompte

Les parties marquent leur accord de confier au syndic l'établissement des décomptes définitifs ainsi qu'il résulte de ce qui précède.

e) Litiges en cours.

Les créances résultant éventuellement de tous litiges concernant l'association des copropriétaires appartiennent à celle-ci, sans que la partie acquéreur soit tenue au paiement d'une indemnité à la partie venderesse.

La partie acquéreur supportera toutes les dettes résultant d'un litige né avant la signature des présentes et devenues exigibles à compter de cette date.

f) Dispositions impératives

Les accords dont question ci-avant aux points a) à e) sont conclus entre les parties, sans préjudice aux dispositions impératives dont peut se prévaloir l'association des copropriétaires.

**8. Déclaration du vendeur :**

La partie venderesse déclare que :

\* l'assemblée générale ou le syndic n'a pris à sa connaissance aucune décision relative à des travaux autres que ceux décidés lors de la dernière assemblée générale ;

\* à sa connaissance, aucun litige impliquant l'association des copropriétaires [REDACTED] cours ;

\* que la personne ou société nommée ci-après exerce la fonction de syndic de l'immeuble :

Nom : Madame Hamaque

Adresse : Place Général Meiser 5/15

Tel : 0497/03.67.90

**9. Frais**

Les frais, droits et honoraires à résulter des présentes sont à charge de la partie acquéreur.

**PRIX ET QUITTANCE**

[REDACTED]

12

[REDACTED]

**ORIGINE DES FONDS - BLANCHIMENT D'ARGENT**

Pour satisfaire aux obligations des réglementations en matière de blanchiment d'argent, il est précisé que la partie acquéreur a crédité la comptabilité du notaire JENTGES du montant du prix de vente au moyen, savoir :

- [REDACTED]
- [REDACTED]

**ELECTION DE DOMICILE**

Pour l'exécution des présentes, les parties élisent chacune domicile en leur domicile respectif préindiqué.

**DISPENSE D'INSCRIPTION D'OFFICE**

Sous réserve du droit de prendre, en vertu des présentes une inscription conventionnelle qui n'aura rang qu'à sa date, la partie venderesse dispense Monsieur le Conservateur compétent de prendre d'office, en vertu des présentes, toute inscription.

**CERTIFICAT D'ETAT CIVIL**

Le notaire instrumentant certifie en vertu des pièces officielles requises par la loi, les noms, prénom, lieu et date de naissance des comparants.

**MENTIONS DIVERSES**

**1. Article 203 du Code des Droits d'Enregistrement**

Les parties reconnaissent que le notaire Jentges instrumentant leur a donné lecture du premier alinéa de l'article deux cent trois du Code des droits d'enregistrement ainsi conçu : "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

e

parties."

## **2. Droit du sous-jugement et arrêt**

En application de l'article cent quatre-vingt-quatre bis du Code des Droits d'Enregistrement, la partie acquéreur déclare que les fonds utilisés pour le paiement du prix de vente ne proviennent pas d'un jugement ou d'un arrêt dont les droits d'enregistrement n'ont pas été acquittés, la partie venderesse déclarant ne pas être redevable de pareils droits.

## **3. Article 46bis, 1° du Code des droits d'enregistrement**

La partie acquéreur déclare ne pas pouvoir bénéficier de la réduction de la base imposée des droits d'enregistrement dus sur la présente acquisition en vertu de l'article 46bis du Code des droits d'enregistrement, modifié par ordonnances de la Région de Bruxelles-Capitale en date du vingt décembre deux mille deux et du dix février deux mille six.

## **4. Restitution de droits d'enregistrement**

La partie venderesse déclare ne pas pouvoir bénéficier de la restitution des droits d'enregistrement prévue par l'article 212 du dit Code pour revente endéans les deux ans de son acquisition.

## **5. Primes**

La partie acquéreur déclare avoir pris elle-même en charge la demande éventuelle de toutes primes pouvant lui revenir quant à la présente acquisition et au bien qui en fait l'objet et reconnaît avoir été informée avant ce jour que, dans certains cas, la demande et la promesse d'octroi de prime doivent intervenir avant la passation de l'acte authentique d'achat.

## **6. Taxe sur la valeur ajoutée**

Pour satisfaire aux dispositions de l'article 93 ter, paragraphe 2 du Code de la Taxe sur la Valeur Ajoutée, le notaire Jentges soussigné donne lecture aux comparants de l'article 62, paragraphe 2 et de l'article 73 du dit Code.

Sur l'interpellation du notaire Jentges soussigné, faite en exécution de l'article 93 ter paragraphe 2, la partie venderesse a déclaré ne pas être un assujetti pour l'application du Code de la Taxe sur la Valeur Ajoutée, au sens de l'arrêté ministériel numéro treize du quatre mars mil neuf cent nonante-trois.

## **7. Domicile fiscal**

En outre, la partie venderesse déclare que son domicile fiscal est établi dans le Royaume à l'adresse indiquée au début du présent acte. Elle déclare expressément être soumise à l'impôt sur les revenus en qualité de résident du Royaume.

## **DECLARATIONS FINALES**

Chaque comparant déclare individuellement :

- ne pas avoir à ce jour déposé de requête en règlement collectif de dettes (Loi du cinq juillet mil nœuf cent nonante huit);
- ne pas être pourvu ni d'un administrateur provisoire, le cas échéant désigné par le Tribunal de Commerce, ni d'un conseil judiciaire ;
- ne pas avoir déposé de requête en concordat judiciaire ;
- ne pas avoir été déclaré en faillite non clôturée à ce jour ;
- ne pas être dessaisi de tout ou partie de l'administration de ses biens.

La partie venderesse déclare qu'elle n'a concédé sur le bien vendu aucun droit de préférence, de préemption ou de réméré et qu'elle n'a pas conféré de mandat hypothécaire sur ce bien.

#### **INFORMATION DU NOTAIRE**

Les parties aux présentes reconnaissent avoir été dûment avisées et informées par le Notaire instrumentant, de l'article neuf de la Loi de Ventôse contenant organisation du Notariat, et plus particulièrement de la possibilité qui leur est offerte de désigner un autre Notaire ou de se faire assister par un Conseil et ce lorsqu'il apparaît que des « intérêts contradictoires » ou des « engagements disproportionnés » obstruent le bon accomplissement du devoir notarial.

#### **PROJETS - FORCE EXECUTOIRE**

Les parties aux présentes reconnaissent avoir reçu le projet des présentes plus de cinq jours ouvrables avant ce jour, et en avoir pris connaissance.

Les comparants reconnaissent avoir été informés par le notaire instrumentant des dispositions des articles douze et dix-neuf nouveau de loi sur le notariat, et en particulier des conditions mises pour qu'un acte auquel il est fait référence dans un acte notarié, ait la force exécutoire.

Les parties déclarent que toutes annexes aux présentes ou actes notariés ou sous seing privé auxquels il est fait référence dans les présentes font partie intégrante des présentes, et qu'elles s'y soumettent irrévocablement, confirmant que ces annexes et actes forment un tout indivisible ayant valeur d'acte authentique et recevant en conséquence pleine et entière force exécutoire.

#### **DONT ACTE.**

Fait et passé à Wavre, en l'étude,  
Date que dessus,

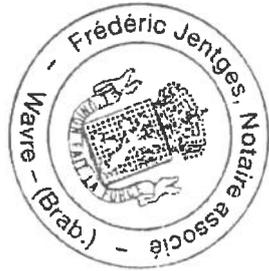
Et, après lecture intégrale et commentée des dispositions des présentes visées à cet égard par la loi,

et lecture partielle des autres dispositions, les comparants ont signé avec Nous, Notaires.

[Redacted signature area]

[Redacted signature area]

17



**Pour expédition conforme**

*[Handwritten mark]*

*[Handwritten mark]*

*[Handwritten signature]*

*et m.*