



Vente SAIDI - ARHIOU
Transcrit au 3^{ième} bureau des hypothèques à
Sous la formalité

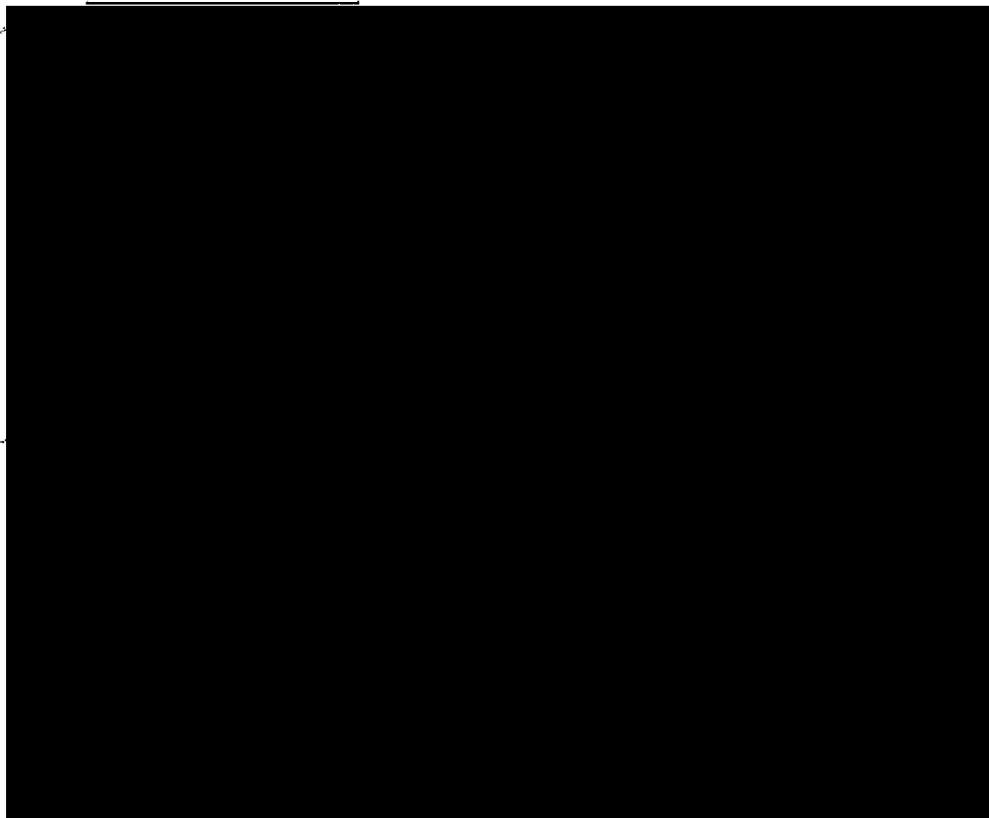
L'AN DEUX MILLE DOUZE

Le vingt-cinq janvier

A Ixelles, en l'Etude, avenue de la Couronne 145/F.

Par devant Nous, Maître Olivier BROUWERS, Notaire
associé de résidence à Ixelles, détenteur de la minute.

ONT COMPARU



Ci après invariablement dénommes « le vendeur ».



Ci-après invariablement dénommés « l'acquéreur ».



Lesquelles parties nous ont requis de dresser l'acte authentique de la convention intervenue directement entre elles de la manière suivante :

VENTE

Le vendeur déclare par les présentes, avoir vendu sous les garanties ordinaires de droit et pour franc, quitte et libre de toutes dettes et charges privilégiées ou hypothécaires quelconques à l'acquéreur qui déclare accepter, le bien suivant :

Commune de Koekelberg – deuxième division

(article numéro 07269 – commune numéro 21492)

Une maison d'habitation avec annexe et cour sur et avec terrain sise rue George-dit-Marchal 1, cadastrée d'après titre et selon extrait récent de la matrice cadastrale, section B, numéro 115/W/20, pour une contenance de trente centiares (30ca).

Revenu cadastral non indexé : deux cent nonante-quatre euros (294 €).

Le vendeur déclare que le revenu cadastral n'a pas été soumis à révision et qu'il n'existe aucune procédure de révision en cours.

Ci-après invariablement dénommé "le bien".

L'acquéreur reconnaît avoir visité le bien et dispense le vendeur d'en fournir plus ample description aux présentes.

Origine de propriété

Le vendeur déclare être propriétaire du bien pour l'avoir acquis de Monsieur PLATOUNOV Andrej et son épouse Madame MATVEEVA Valeria, aux termes d'un acte reçu le treize mai deux mille neuf par le Notaire Hervé Behaegel à Saint Gilles et le Notaire Corinne Dupont à Bruxelles, acte transcrit au troisième bureau des hypothèques de Bruxelles, le vingt-sept mai deux mille neuf sous la formalité 05942.

Les époux PLATOUNOV — MATVEEVA, en étaient propriétaires l'avoir acquis de Monsieur MOHSFNE Abdelhak, et de son épouse Madame TITNAALI Samira, , aux termes d'un acte reçu le douze mars deux mille un par le Notaire Corinne Dupont, précitée, transcrit au troisième bureau des hypothèques à Bruxelles sous la référence 50-T-27/0312001-03151.

Les époux MOHSINE — TITNAALI, précités, étaient propriétaires du bien en question pour l'avoir acquis de Monsieur FAUCONNIER Christian Louis Marcel Ghislain, et son épouse Madame RICHMANN arina Maria Andrea, à Koekelberg, aux termes d'un acte reçu par le Notaire Jean-Jacques Boel, à Asse, le vingt-trois janvier mil neuf cent nonante-sept, transcrit au troisième bureau des hypothèques à Bruxelles, le dix février suivant, volume 12207 numéro 9.

Les époux FAUCONNIER — RICHMANN, précités, en

étaient propriétaires pour l'avoir acquis de Monsieur LETA Guiseppe, et son épouse Madame PILOTTA Angela, à Koekelberg, aux ternies d'un acte reçu par le Notaire Olivier Timmermans, à Berchem-Sainte-Agathe le vingt et un mai mil neuf cent quatre-vingt-six, transcrit au troisième bureau des hypothèques à Bruxelles, le trente mai suivant, volume 9609 numéro 18.

Les époux LETA — PILOTTA eh. étaient propriétaires pour l'avoir acquis de Monsieur VEIRMAN Gilbert Camille Léon, aux termes d'un acte reçu par les Notaire Lucien Timmermans, à Berchem-Sainte-Agathe, et Jos Vanderkelen, à Schaerbeek, le sept décembre mil neuf cent septante-neuf, transcrit au troisième bureau des hypothèques à Bruxelles, le sept janvier mil neuf cent quatre-vingt, volume 8640 numéro 3.

L'acquéreur devra se contenter de l'origine de propriété qui précède sans pouvoir exiger d'autre titre qu'une expédition des présentes.

CONDITIONS GENERALES DE LA VENTE.

La présente vente est faite sous les clauses, charges et conditions suivantes.

1. Etat du bien

Le bien est vendu tel qu'il se trouvait dans son état au vingt-huit septembre deux mille onze, bien connu de l'acquéreur, qui déclare 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 et que l'acquéreur a pu lui-même constater.

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 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, le vendeur déclare ne pas avoir connaissance de l'existence de vices cachés, en ce compris de mэрule ou d'amiante.

Le vendeur déclare que tous meubles meublants et objets ne faisant pas partie de la vente ont été enlevés à ses frais, et que le bien a été mis en état de propreté.

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 Breynе). 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 ce jour.



2. 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 n'a pas fait l'objet de conventions dérogatoires au droit commun et relatives à la mitoyenneté des murs et clôtures formant limite du bien.

Le vendeur déclare qu'aucune mitoyenneté ne reste due.

Conditions spéciales

L'acquéreur sera subrogé dans tous les droits et obligations du vendeur qui résultent du ou des titres de propriété du vendeur.

Dans l'acte prérappelé, reçu par le notaire Behaegel, figurent des conditions spéciales.

Elles sont ici littéralement reproduites :

L'acte du Notaire Jean-Jacques BOEL, à Asse, du vingt-trois janvier mil neuf cent nonante-sept dont question à l'origine de propriété transcrit, stipule textuellement ce qui suit :

« le vendeur déclare qu'il n'a personnellement conféré aucune servitude ou condition spéciale sur l'immeuble vendu et qu'à sa connaissance il n'en existe par d'autres que celles résultant des stipulations suivantes insérées dans son titre de propriété, littéralement reproduites comme suit :

« l'acte précité du Notaire Lucien TIMMERMANS du sept décembre mil neuf cent septante-neuf, stipule ce qui suit, ici textuellement reproduite :

« il est donné à connaître qu'un ancien titre de propriété étant un acte du Notaire MARCHANT du vingt-huit mai mil neuf cent soixante-trois, contient le texte reproduit ci-après textuellement :

Dans l'acte de vente susvisé du cinq juillet mil neuf cent vingt-sept du Notaire FAUQUEL, sont mentionnées les conditions suivantes, reprises au cahier des charges de la vente publique du vingt-cinq juin mil neuf cent vingt-quatre du Notaire CLAVAREAU : les acquéreurs établiront à frais communs et à cheval sur la ligne séparative D-E un mur de clôture d'une brique et demie d'épaisseur (actuellement ce mur existe en une demi-brique d'épaisseur). Toutes les communautés et servitudes tant apparentes que non apparentes existant actuellement entre les deux lots (actuellement lot I et la propriété appartenant à la SPRL Etablissements Jean Baptiste Gabrielle) seront maintenue,

telles : vue droites et obliques, fenêtres établies contrairement aux prescriptions légales dans les murs séparatifs entre les lots, citerne commune, égout commun, écoulement des eaux pluviales d'un lot sur l'autre, saillie d'ouvrage d'un lot sur l'autre, etc...

Les égouts, citernes, etc... à l'usage commun des deux lots seront entretenus par les deux acquéreurs, chacun contribuant pour moitié dans les dépenses de curage, remise en état, etc.

La limite séparative vers la propriété de la SPRL Etablissements Jean-Baptiste Gabrielle est déterminée par les lettres HIDEFC. ».

L'acquéreur sera subrogé dans tous les droits et obligations du vendeur résultant desdites stipulations pour autant qu'elles soient encore d'application.

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance, 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. Contenance

La contenance susénoncée 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.

4. Contributions - Impôts

L'acquéreur supportera toutes les contributions et taxes généralement quelconques grevant le bien, pro rata temporis, à compter de son entrée en jouissance, à l'exception des taxes sur la seconde résidence et de celles recouvrables par annuités.

L'acquéreur paiera notamment, au prorata de sa jouissance, le précompte immobilier frappant le bien.

Le vendeur reconnaît avoir reçu ce jour de l'acquéreur la quote-part de précompte immobilier relative à l'année en cours, s'élevant à cent septante-deux euros et vingt-six cents (172,26 EUR). Dont quittance.

Le vendeur déclare qu'aucune taxe de recouvrement pour l'ouverture et l'élargissement des rues ou pour tous autres travaux de voirie exécutés à ce jour ne reste due. Si par impossible il en existait, le vendeur devra s'en acquitter à première demande.

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, inoccupé ou inachevé.

5. Compteurs

L'acquéreur sera tenu de continuer tous éventuels abonnements à l'eau, au gaz et à l'électricité et/ou autres services d'utilité publique pouvant exister relativement au bien et en paiera toutes redevances à partir des plus prochaines échéances suivant la date de son entrée en jouissance.

Les compteurs, canalisations et tout autre objet appartenant aux sociétés distributrices ou à des tiers ne font pas partie de la vente et sont réservés à qui de droit.

6. Assurances

Le vendeur déclare que le bien est assuré contre l'incendie et les périls connexes sans garantie quant au montant assuré. Il s'engage à maintenir le contrat existant jusqu'au huitième jour à compter des présentes. Passé ce délai, l'acquéreur fera son affaire personnelle de l'assurance dudit bien.

L'acquéreur déclare avoir été parfaitement informé de l'importance de souscrire une police d'assurance contre l'incendie et les périls connexes à compter des présentes.

7. Occupation - Propriété - Jouissance

Le transfert de propriété a lieu ce jour.

A titre purement précaire, les parties précitées ont convenu de laisser la jouissance du bien vendu au vendeur jusqu'au trente et un janvier deux mille douze, avec toutes les conséquences découlant de la poursuite de la jouissance du bien vendu.

Toutes les charges dites locatives et les consommations personnelles (eau, gaz, électricité,... etc.) seront à charge exclusive du vendeur, qui s'engage à prendre toutes dispositions utiles vis-à-vis de toute régie pour faire effectuer le transfert du titulaire de chaque compte et compteur après son occupation.

Le vendeur déclare expressément qu'il occupera le bien en bon père de famille et qu'il laissera le bien libre d'occupation à l'échéance précitée.

En outre, le vendeur s'engage, à la complète décharge de l'acquéreur, à prendre toutes polices d'assurances utiles pour que le bien précité soit couvert valablement, et notamment les risques d'occupation ainsi que les faits de tiers. Il dégage l'acquéreur de toute responsabilité pour quelque cause que ce soit et s'engage à remettre copie desdites assurances à première requête de l'acquéreur.

L'occupation prendra fin de plein droit à l'échéance du terme précité, sauf accord entre parties sur une autre échéance.

En conséquence, elles marquent leur accord, en cas de défaut d'exécution volontaire des obligations souscrites aux présentes, pour qu'il soit procédé d'office à l'exécution forcée, par toutes voies de droit.

Ainsi, à défaut de la libération des lieux à ladite date, les parties déclarent qu'il pourra y être procédé directement par huissier de justice, sans mise en demeure ni autre formalité, mais sans préjudice de l'octroi de délais de grâce, sans intervention du juge, sur seule production de la grosse de l'acte, le tout aux frais du vendeur défaillant.

URBANISME – GESTION DES SOLS POLLUES DROIT DE PREEMPTION

1. Urbanisme

1. Généralités

L'acquéreur reconnaît avoir été informé de l'opportunité de recueillir de son côté antérieurement à la conclusion de la vente, tous renseignements sur la situation urbanistique du bien et sur son environnement.

En outre, le notaire attire tout spécialement l'attention de l'acquéreur, ce qu'il reconnaît expressément, sur l'importance et la nécessité qu'il vérifie personnellement, en surplus de la recherche urbanistique effectuée par le notaire conformément à la législation régionale applicable, la conformité du bien vendu avec les permis délivrés par les autorités compétentes ainsi que la légalité des travaux qui ont ou auraient été effectués depuis le jour de sa construction en s'adressant au service de l'urbanisme de la commune où se situe le bien, service auquel il peut demander la production de tous les permis délivrés depuis le jour de la construction de l'immeuble jusqu'à ce jour, afin de vérifier qu'aucun acte ou travaux n'ont été effectués dans le bien en contravention avec les prescriptions urbanistiques figurant aux différents permis d'urbanisme.

2. Lettre de la commune

Conformément à l'article 275 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire, le notaire instrumentant a demandé à la Commune de Koekelberg de lui délivrer les renseignements urbanistiques qui s'appliquent au bien.

La réponse de la Commune de Koekelberg, en date du vingt-sept octobre deux mille onze, stipule littéralement ce qui suit:

" Pour le territoire où se situe le bien :

** en ce qui concerne la destination :*

- Le plan régional d'affectation du sol, arrêté par le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale le 3 mai 2001, situe le bien en zone d'habitation.

- Le plan particulier d'affectation du sol « Quartier de la Maison Communale » approuvé le 3 juillet 1997 par Arrêté



Gouvernemental reprend le bien en zone mixte d'habitation et d'ateliers, artisanat (rez-de-chaussée + 3 niveaux + toiture à versants) sur toute la parcelle.

Copie des prescriptions est jointe en annexe.

** en ce qui concerne les conditions auxquelles un projet de construction serait soumis :*

- Il y a lieu de suivre pour l'alignement, celui décrété par arrêté royal du 12.06.1877.

- Il y a lieu de respecter le Règlement Régional d'Urbanisme.

** 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 dans lequel le bien considéré serait repris (1).

** 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.

** autres renseignements :*

- Le bien est repris en espace de développement renforcé du logement et de la rénovation.

- Le bien est inscrit d'office dans l'inventaire du patrimoine immobilier de la Région étant donné que l'immeuble a fait l'objet d'une autorisation de bâtir ou d'une construction antérieure au 1^{er} janvier 1932.

- La rue George-dit-Marchal est reprise en zone générale au titre VI du Règlement Régional d'Urbanisme du 21 novembre 2006 en ce qui concerne le placement d'enseignes ou de publicité.

2. Par ailleurs, en réponse à votre demande concernant l'utilisation de fait du bien, nous vous confirmons :

- que cette utilisation peut être considérée comme régulière depuis au moins 1901 pour cette maison unifamiliale.

Toute modification de la destination ultérieure à cette date, doit faire l'objet d'une nouvelle demande de permis d'urbanisme.

3. pour rappel, depuis le 01.12.1993 toute division d'un immeuble d'habitation en plusieurs logements doit faire l'objet d'une demande de permis d'urbanisme. Les divisions réalisées avant cette date ne sont réglementaires que si elles n'étaient pas accompagnées de travaux nécessitant l'obtention d'un permis d'urbanisme.

L'acquéreur déclare avoir reçu une explication de ces renseignements, ainsi qu'une copie de la réponse de la Commune.

3. Expropriation – Monuments/Sites – Alignement/Sites inexploités

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 les sites ni soumis à une servitude d'alignement.

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance le bien n'est pas repris à l'inventaire des sites d'activité inexploités tel que prévu aux articles 251 et suivants du Code bruxellois de l'aménagement du territoire.

4. 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 qu'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 les législations régionales applicables 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.

Par conséquent aucun des actes et travaux visés à l'article 98 paragraphe 1 dudit Code, ne peuvent être effectués sur le bien objet de l'acte, tant que le permis d'urbanisme n'a pas été obtenu.

2. Gestion des sols pollués

Les parties déclarent avoir été informées des dispositions contenues dans l'Ordonnance du 5 mars 2009 relative à la gestion et à l'assainissement du sol lesquelles imposent notamment au vendeur d'un bien immeuble de transmettre à l'acquéreur, préalablement à la vente, une attestation du sol délivrée par l'Institut Bruxellois pour la Gestion de l'Environnement (ci-après l'IBGE) et, s'il ressort de cette attestation que la parcelle concernée est potentiellement polluée, de faire procéder à une reconnaissance de l'état de sol ainsi que, le cas échéant, au traitement de la pollution.

L'acquéreur reconnaît avoir été informé du contenu de l'attestation du sol délivrée par l'Institut Bruxellois pour la Gestion de l'Environnement en date du trois novembre deux mille onze, mentionnant les informations détaillées de

l'inventaire de l'état du sol relative à la parcelle vendue.

Cette attestation stipule textuellement ce qui suit : «La parcelle n'est actuellement pas inscrite à l'inventaire de l'état du sol »

Le vendeur déclare qu'il ne détient pas d'information supplémentaire susceptible de modifier le contenu de cette attestation du sol et précise notamment, après avoir pris connaissance de la liste des activités à risque au sens de l'Ordonnance, qu'à sa connaissance aucune de ces activités n'est ou n'a été exercée sur le terrain objet de la présente convention.

L'acquéreur déclare avoir reçu une copie de l'attestation du sol.

3. Droit de préemption

Le vendeur déclare que le bien n'est grevé d'aucun droit de préemption ou droit de préférence ou de rachat conventionnel.

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance, le bien n'est grevé d'aucun droit de préemption ou droit de préférence légal ou réglementaire.

Le vendeur déclare qu'à ce jour, il ne lui a pas été notifié que le bien serait situé dans le périmètre arrêté par le Gouvernement reprenant les différents immeubles soumis au droit de préemption visé par l'ordonnance du 19 mars 2009.

DOSSIER D'INTERVENTION ULTERIEURE INSTALLATIONS ELECTRIQUES - CERTIFICAT DE PERFORMANCE ENREGETIQUE - CODE DU LOGEMENT

1. Dossier d'intervention ultérieure

Les parties reconnaissent avoir été informées par le notaire instrumentant de la portée de l'Arrêté Royal du 25 janvier 2001, imposant à tout vendeur la remise d'un dossier d'intervention ultérieure pour les travaux qu'il a effectués ou fait effectuer après le 1er mai 2001.

Interrogé par le notaire instrumentant sur l'existence d'un dossier ultérieur d'intervention afférent au bien, le vendeur a répondu de manière positive et a confirmé que, depuis le 1er mai 2001, des travaux pour lesquels un dossier d'intervention ultérieure devait être constitué ont été effectués.

Le vendeur remettra ledit dossier à l'acquéreur dans les 15 jours.

2. Installations électriques

Le vendeur déclare que le bien est une unité d'habitation au 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 9 juin 2009 dressé par l'ASBL Electro-Test il a été constaté que l'installation satisfaisait aux prescriptions du Règlement. L'attention de l'acquéreur est attirée sur le fait que l'installation doit faire l'objet d'un nouveau contrôle par un organisme agréé, dans les vingt-cinq ans à dater du 9 juin 2009.

L'acquéreur reconnaît avoir reçu l'original du procès-verbal du vendeur.

3. Certificat de performance énergétique

Le certificat de performance énergétique bâtiments (PEB) portant le numéro et se rapportant au bien, objet de la présente vente, a été établi par Artan Vatansever le vingt septembre deux mille onze (durée de maximum dix ans). Ce certificat mentionne les informations suivantes relatives au bien :

- classe énergétique : G
- émissions annuelles de CO₂ : 141 kg Co₂/m²/an

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

L'acquéreur reconnaît avoir reçu l'original de ce certificat du vendeur.

4. Code du Logement Bruxellois

Les parties sont informées que le Code Bruxellois du Logement impose la mise en conformité de tous les logements donnés en location avec des normes de sécurité, de salubrité et d'équipements des logements.

En outre, la mise en location de logements meublés ou de logements dont la superficie est égale ou inférieure à 28 mètres carrés, doit faire l'objet d'une attestation de conformité délivrée par le Service Régional d'Inspection.

Le vendeur déclare que le bien:

- ne fait pas l'objet d'une location meublée, en vertu d'un bail ou de deux baux distincts, au sens de l'article 1.11° de ladite Ordonnance ;

- n'est pas un « petit logement » au sens de l'article 1.12° 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 ;

PRIX – QUITTANCE

Après avoir entendu lecture de l'article 203 du Code des droits d'enregistrement, les parties ont déclaré que la vente est consentie et acceptée pour le prix de cent quatre-vingt-sept mille euros (187.000 EUR)

Le vendeur reconnaît avoir reçu cette somme de l'acquéreur, comme suit :

a) dix-huit mille sept cents euros (18.700 EUR) antérieurement à ce jour, en un virement du compte numéro

063-4720047-62, à titre de garantie par l'acquéreur placée sur un compte rubriqué par le notaire instrumentant. Elle est convertie à ce jour en un acompte sur le prix de vente, lequel est payé au vendeur, qui le reconnaît. Dont quittance entière et définitive, faisant double emploi avec toutes autres quittances délivrées antérieurement à ce jour pour le même objet;

b) cent soixante-huit mille trois cents euros (168.300 EUR) étant le solde du prix, présentement en un virement du compte du notaire instrumentant sur le compte du vendeur; dont quittance entière et définitive sous réserve de bonne exécution du virement.

Constatation du paiement

Le notaire instrumentant constate que le solde du prix de vente et les frais d'acte ont été payés à partir du compte 001-0615110-12

DISPENSE D'INSCRIPTION D'OFFICE

Après que le notaire ait attiré l'attention du vendeur sur les conséquences et la portée d'une telle dispense, et singulièrement sur la déchéance du privilège et de l'action résolutoire qui en résulte, le vendeur dispense formellement le Conservateur des hypothèques de prendre inscription d'office, lors de la transcription des présentes, pour quelque cause que ce soit.

FRAIS

Tous les frais, taxes et honoraires de l'acte de vente sont à charge de l'acquéreur.

DECLARATIONS FISCALES

I. L'ACQUEREUR

L'acquéreur déclare avoir été parfaitement informé par le notaire soussigné des conditions à remplir pour pouvoir bénéficier de l'abattement visé à l'article 46 bis du Code des droits d'enregistrement.

Il déclare à ce propos :

- pouvoir bénéficier dudit abattement et à cet effet, il déclare :

qu'aucun d'entre eux n'était, à la date de la convention d'acquisition sous seing privé / de la réalisation de la (dernière) condition suspensive dans la convention d'acquisition sous seing privé, propriétaire pour la totalité en pleine propriété d'un autre bien immeuble destiné en tout ou en partie à l'habitation et qu'ils ne possédaient pas ensemble, à la même date, la totalité en pleine propriété d'un autre bien immeuble destiné en tout ou en partie à l'habitation;

* qu'ils s'engagent à établir leur résidence principale dans le bien acquis dans le délai légal de deux ans suivant la date de l'enregistrement du présent acte authentique de vente

;

* qu'ils s'engagent chacun à maintenir leur 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/leur résidence principale dans l'immeuble pour lequel la réduction a été obtenue.

* que l'abattement porte sur un montant de septante-cinq mille euros (€75.000), le bien vendu étant repris en espace de développement renforcé du logement et de la rénovation.

2. LE VENDEUR

1. Restitution (art.212 du Code des Droits d'Enregistrement) :

Le vendeur déclare avoir été parfaitement informé par le(s) notaire(s) soussigné(s) de la possibilité d'un remboursement des droits d'enregistrement en cas de revente tombant sous l'application de l'article 212 du Code des droits d'enregistrement.

- Le vendeur déclare ne pas se trouver dans les conditions pour pouvoir solliciter cette restitution.

2. Abattement par voie de restitution (art.212 bis du Code des Droits d'Enregistrement) :

Le vendeur déclare avoir été parfaitement informé par le(s) notaire(s) soussigné(s) des dispositions de l'article 212 bis du Code des droits d'enregistrement qui permet de bénéficier de la réduction de la base imposable prévue à l'article 46bis du même code, par voie de restitution, en cas de revente, dans le délai légal de deux ans suivant la date de son acte authentique d'acquisition, de(s) l'immeuble(s) qui empêchai(en)t l'application de ladite réduction lors de cette acquisition.

- Le vendeur déclare ne pas se trouver dans les conditions pour pouvoir solliciter cette restitution.

3. Taxation sur les plus-values – information

Le vendeur déclare avoir été parfaitement informé par le(s) notaire(s) soussigné(s) de l'éventualité de la taxation des plus-values réalisées sur des immeubles bâtis et non bâtis en cas de vente d'un bien qui a fait l'objet d'amortissements professionnels ou en cas de vente d'une seconde résidence dans les cinq ans ou d'un terrain dans les huit ans.

4. Assujettissement à la TVA

Les parties reconnaissent que le notaire instrumentant leur a donné lecture des prescriptions édictées par les articles 62 paragraphe 2 et 73 du Code de la Taxe sur la Valeur Ajoutée.

Le vendeur déclare :

- ne pas être assujetti à la Taxe sur la Valeur Ajoutée ;
- ne pas l'avoir été endéans les cinq dernières années ;
- ne pas être membre ou avoir été membre d'une association de fait assujettie à la Taxe sur la Valeur Ajoutée ;
- n'avoir aliéné durant les cinq années précédant les présentes, aucun bien immobilier avec application des

dispositions de l'article 8 paragraphes 2 et 3 du code de la TVA.

DISPOSITIONS FINALES

1. Election de domicile

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

2. Confirmation d'identité – Certification d'état civil

Pour satisfaire aux dispositions de la loi hypothécaire et à l'article 11 de la Loi de Ventôse, le notaire certifie les noms, prénoms lieu et date de naissance et domicile des parties-personnes physiques au moyen :

- d'un extrait du registre national ;
- de la carte d'identité- du carnet de mariage ou de l'acte de mariage;

Le notaire instrumentant déclare avoir vérifié la dénomination, la forme juridique, la date de l'acte constitutif, le siège social ou statutaire, ainsi que le numéro d'identification à la taxe sur la valeur ajoutée de la personne morale comparaisant aux présentes.

Les parties dont le numéro national est repris dans la comparution du présent acte déclarent expressément être d'accord avec cette mention.

3. Déclarations diverses

Le vendeur déclare :

- ne pas avoir de connaissance d'une procédure judiciaire en cours qui pourrait empêcher la jouissance du bien ou la vente de ce dernier.

Chaque partie déclare :

- être capable ;
- qu'elle n'est pas pourvue d'un administrateur provisoire ou d'un conseil judiciaire ;
- d'une manière générale, qu'elle n'est pas dessaisie de l'administration de ses biens ;
- qu'elle n'a pas été déclarée en faillite à ce jour ;
- qu'elle n'a pas déposé de requête en réorganisation judiciaire (dans le cadre de la loi relative à la continuité des entreprises) ;
- qu'elle n'a pas introduit de requête en médiation de dettes et qu'elle n'a pas l'intention de le faire ;
- que son identité est conforme à ce qui est mentionné ci-dessus ;

4. Loi contenant organisation du notariat

Les parties reconnaissent que leur attention a été attirée sur le droit de chaque partie de désigner librement un autre notaire ou de se faire assister par un conseil, en particulier quand l'existence d'intérêts contradictoires ou d'engagements disproportionnés est constatée.

Logement familial

Conformément à l'article 215 du Code civil, le bien vendu ci-

avant décrit étant protégé au titre du logement familial, Madame JOUHRI Zahira intervient aux présentes et consent expressément à la présente vente.

DONT ACTE

Fait et passé lieu et date que dessus.

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 parties ont signé ainsi que Nous, Notaire.

(Suivent les signatures)

ENREGISTREMENT ACTE :
ENREGISTRE 8 ROLE(S) 7 RENVOI(S) A
BRUXELLES AU TROISIEME BUREAU

LE 03.02.2012

VOL. 5/78 FOL. 74 CASE. 12

RECU 14000€

L'INSPECTEUR PRINCIPAL a.i.

J. R. Neux

- POUR EXPEDITION CONFORME -



Salaire par case	€ 2,19
Salaire simple de transcription	€ 150,30
Total	€ 152,49

Transcrit au bureau des hypothèques de :
Bruxelles 3

Le deux février deux mille douze

Réf. : 50-T-02/02/2012-01481

A verser sur le compte du bureau

IBAN 679-2003030-77 - BIC

Le montant de
cent cinquante-deux euros quarante-neuf cents

Bewaarder
Vande Velde Walter

