

26 JUIN 2008  
7445

6 juin 2008 VENTE Rép. : n° 8.195

L'AN DEUX MILLE HUIT.  
Le six juin.  
Devant Maître **Patrick DE MEYER**, notaire résidant à  
Molenbeek-Saint-Jean.

ONT COMPARU :

D'une part :

le  
ind  
deme  
Mada  
le  
il  
juin  
sépa  
reçu  
neuf  
joul.

Premier  
feuillet

Ci-après dénommé « les vendeurs » ou « le vendeur ».  
Et d'autre part :

le t  
sion  
1080  
divc

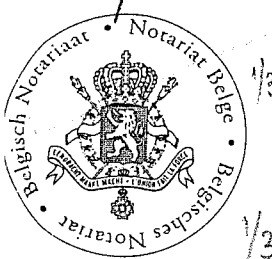
dix-  
de r  
17-4  
Karr

Brux  
prof  
deme  
14/1

repr  
agis  
d'un  
mai  
anne

Ci-après dénommées « les acquéreurs » ou « l'acqué-  
reur ».

Lesquels comparants ont requis le notaire soussigné  
d'acter en la forme authentique la convention suivante



Premier...

*[Handwritten signature]*

intervenue entre eux :

Les vendeurs déclarent, par les présentes, avoir vendu avec la garantie ordinaire de droit et pour quittes et libres de toutes inscriptions ou transcriptions et autres droits réels généralement quelconques, aux acquéreurs qui déclarent accepter et faire cette acquisition chacune à concurrence d'un tiers en pleine propriété, les biens ci-après désignés :

COMMUNE DE MOLENBEEK-SAINT-JEAN (1080)

Dans un immeuble à appartements dénommé « Résidence Karreveld », situé avenue <sup>du</sup> Karreveld, 14, cadastré d'après titre et cadastre en date du dix-sept mars deux mille huit, sixième division, section D numéro 76/A/3 pour une contenance de quatre ares vingt centiares.

1\*/ **L'appartement dénommé « 1 R » ou « 1 D »** situé au premier étage à droite, comprenant :

A) En propriété privative et exclusive :

Un hall d'entrée, une salle à manger, un salon, un water-closet, une salle de bain, une chambre à coucher, une cuisine et une cour à l'arrière.

B) En copropriété et indivision forcée :

Nonante-quatre/millièmes des parties communes dont le terrain.

2\*/ **La cave numéro « K18 »** au sous-sol, tout au fond, comprenant :

A) En propriété privative et exclusive :

La cave proprement dite avec sa porte.

B) En copropriété et indivision forcée :

Huit/millièmes des parties communes dont le terrain.

Tels que ces divers éléments sont définis dans l'acte de base ci-après vanté du quatorze octobre mil neuf cent nonante-neuf du notaire André DE RYCK, à Asse, transcrit au cinquième bureau des hypothèques à Bruxelles le douze novembre suivant, volume 10.520 numéro 1.

Le revenu cadastral des biens ci-dessus décrits s'élève à **sept cent cinquante et un euros**.

Les dits biens ci après désignés sous les vocables « **le bien** » ou « **les biens** ».

ORIGINE DE PROPRIÉTÉ.

Mor  
MIC  
les  
att  
déf  
pré  
neu

Deuxième  
feuillet

*Handwritten signature and initials*



*8000*

*+ 99*

Les acquereurs devront se contenter des énonciations de propriété qui précèdent et ils ne pourront exiger d'autre titre de propriété qu'une expédition des présentes.

OCCUPATION.

Les vendeurs déclarent que les biens présentement vendus sont occupés à des conditions parfaitement connues des acquéreurs qui dispensent les vendeurs et le notaire soussigné de les reproduire ici.

Les acquéreurs sont subrogés dans les droits et obligations des vendeurs au sujet de l'occupation des biens, sans préjudice des droits qu'ils pourraient faire valoir en qualité d'acquéreurs en vertu de la loi, et ils devront s'entendre directement avec le locataire, sans recours contre les vendeurs et sans pouvoir exiger leur

*Handwritten signature*

*Handwritten signature*

intervention, en quelque débat que ce soit, au sujet de cette occupation.

**Garantie(s) locative(s) :**

s'agit de la garantie locative  
ir dans le cas où des  
par le vendeur depuis novembre deux mille trois jusqu'à mai  
deux mille huit. ls seront dus

**ENTRÉE EN JOUISSANCE.**

Les acquéreurs auront la pleine propriété des biens vendus à compter de ce jour et la jouissance par la perception des loyers à leur profit à partir de ce jour.

Les vendeurs versent présentement une somme de **trois cent trente euros** représentant le prorata des loyers de ce jour au trente juin deux mille huit.

**IMPÔTS ET CHARGES.**

Toutes les taxes et impositions généralement quelconques afférentes aux biens vendus et les redevances relatives aux abonnements en matière d'eau, de gaz et d'électricité, sont à charge des acquéreurs à partir de ce jour.

Les acquéreurs versent ce jour aux vendeurs la somme

Les charges communes seront supportées par les acquéreurs à compter de ce jour en ce qui concerne les charges périodiques et à compter du dix-neuf mars deux mille huit en ce qui concerne les charges extraordinaires.

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance, hormis ce qui est mentionné dans la lettre du syndic dont question ci-après, il n'y a pas de décisions récentes de l'assemblée générale relatives à ces charges extraordinaires et qu'il n'y a pas d'instance en justice pendante concernant la copropriété.

La quote-part afférente au bien vendu dans le fonds de réserve reste acquise à la copropriété.

Conformément aux dispositions de la loi du trente juin mil neuf cent nonante-quatre relative à la copropriété, le notaire soussigné a requis le syndic de l'association des

1° du coût des dépenses de conservation, d'entretien, de réparation et de réfection décidées par l'assemblée générale avant la date de la transmission, mais dont le

paiement ne devient exigible que postérieurement;

2° des frais liés à l'acquisition des parties communes, décidée par l'assemblée générale avant la date de la transmission, mais dont le paiement ne devient exigible que postérieurement à cette date;

3° des dettes certaines dues par l'association des copropriétaires à la suite de litiges nés antérieurement à la date de transmission mais dont le paiement ne devient exigible que postérieurement à cette date.

Copie de la réponse du syndic en date du dix avril deux mille huit a été remise à l'acquéreur.

**CONDITIONS DE LA VENTE.**

La vente a lieu sous les charges et conditions suivantes :

1. Les biens passent aux acquéreurs dans l'état et situation où ils étaient à la date de la signature du compromis de vente, avec toutes les servitudes actives et passives, apparentes ou occultes, continues et discontinues (en ce compris celles pouvant résulter éventuellement des stipulations de l'acte de base), qui peuvent les grever ou les avantager, sauf aux acquéreurs à faire valoir les unes à leur profit et à se défendre des autres à leurs frais, risques et périls, sans l'intervention des vendeurs ni recours contre eux.

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance il n'existe pas de servitudes concernant le bien vendu, sauf celles pouvant éventuellement résulter de son titre de propriété et de l'acte de base et que personnellement il n'en a conféré aucune.

2. La contenance du terrain ci-dessus exprimée n'est pas garantie, la différence, si, contre attente, il en existait entre la mesure réelle et celle indiquée, fût-elle de plus d'un vingtième en plus ou en moins, ne pouvant donner lieu à aucune réclamation ni répétition de part ni d'autre.

3. Les acquéreurs ne pourront exercer contre les vendeurs aucun recours du chef de vices apparents ou cachés.

Le vendeur certifie qu'il n'existe, à sa connaissance, aucun vice caché et qu'à sa connaissance les biens ne sont pas affectés par la mérule.

4. Les acquéreurs sont purement et simplement subrogés dans tous les droits et obligations des vendeurs résultant d'une action relative aux droits réels immobiliers, ainsi que dans tous les droits que les vendeurs auraient pu invoquer ou ont invoqué dans le cadre d'une garantie décennale (articles 1792 et 2270 du code civil).

Troisième  
feuillet

*Handwritten signature and initials*



*Handwritten signature and initials*

5. Ne font pas partie de la vente les canalisations, compteurs, tuyaux, fils et appareils se trouvant dans les biens vendus et qui pourraient appartenir à des régies ou à des tiers.

6. Le vendeur déclare que les biens vendus ne sont grevés d'aucun droit de réméré ou de préférence et qu'il ne leur a été notifié aucun droit de préemption par l'autorité administrative compétente.

7. Si les biens vendus étaient assurés contre les risques de l'incendie dans le cadre d'une assurance globale souscrite pour compte de la copropriété les acquéreurs devront poursuivre le(s) contrat(s) d'assurance en cours, en payer les primes à compter de la plus prochaine échéance et remplir, à la décharge des vendeurs, toutes les obligations résultant du (des) dit(s) contrat(s).

8. La désignation cadastrale n'étant donnée qu'à titre de simple renseignement, l'exactitude n'en est pas garantie

Le vendeur déclare expressément que préalablement à la vente, il n'a pas fait exécuter de travaux de transformation pouvant influencer le revenu cadastral et qu'il ne lui a été notifié aucun avis de révision dudit revenu cadastral.

#### DOSSIER D'INTERVENTION ULTERIEURE.

Après avoir été interrogé par le notaire instrumentant sur l'existence d'un dossier d'intervention ultérieure afférent aux biens vendus, le vendeur a déclaré qu'il n'a pas été effectué postérieurement au premier mai deux mille un de travaux qui rentrent dans le champ d'application de l'Arrêté Royal du vingt-cinq janvier deux mille un concernant les chantiers temporaires ou mobiles.

Le notaire soussigné a attiré l'attention des acquéreurs sur l'obligation, pour tout propriétaire, de 1) faire appel à un coordinateur de sécurité lorsque des travaux multiples sont effectués simultanément dans un immeuble, 2) constituer un dossier d'intervention ultérieure contenant la description et les données techniques essentielles, notamment en matière de sécurité et de santé, des travaux qui seraient effectués à l'immeuble et 3) remettre ce dossier à toute personne susceptible d'intervenir en tant que maître d'ouvrage d'éventuels travaux ultérieurs, notamment en cas de vente, location, constitution d'un droit de superficie ou d'emphytéose, apport en société, et cætera...

#### RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ.

Les droits et obligations des propriétaires des différentes parties de l'immeuble précité et le règlement de copropriété sont établis dans un acte de base avec

règlement de copropriété dressé par le notaire DE RYCK, prénommé, le quatorze octobre mil neuf cent nonante-neuf.

Les acquéreurs s'obligent et obligent leurs héritiers, ayants-droit, ainsi que leurs locataires éventuels à observer le règlement de copropriété; ils sont subrogés dans les droits et obligations des vendeurs à ce sujet.

Les acquéreurs déclarent avoir une parfaite connaissance de toutes les stipulations, clauses et conditions de l'acte de base prérappelé ainsi que du règlement de copropriété y annexé, pour en avoir reçu une copie antérieurement aux présentes, et ils dispensent les vendeurs et le notaire soussigné de donner ici une reproduction du dit acte, qui est censé être ici reproduit dans toute sa teneur.

Lors de toute mutation en propriété ou en jouissance ayant pour objet les biens prédécrits, 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 précité et qu'il est subrogé dans tous les droits et obligations qui en résultent, étant en outre subrogé dans tous les droits et obligations qui résultent des modifications et décisions régulièrement prises par les organes compétents de la copropriété.

**URBANISME.**

En application des articles 99 et 275 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (COBAT), le notaire soussigné a requis la Commune de Molenbeek-Saint-Jean, le vingt-sept mars deux mille huit, de délivrer les renseignements urbanistiques, qui s'appliquent au bien vendu.

Dans sa réponse en date du sept avril deux mille huit, la Commune lui a notifié, notamment, les observations suivantes, ici littéralement transcrites :

- « **Pour le territoire où se situe le bien :**
- « **a) En ce qui concerne la destination :**
- « - Au Plan Régional d'Affectation du Sol :
- « Zone d'habitation - espace structurant
- « **b) En ce qui concerne les conditions auxquelles un projet de construction serait soumis :**
- « Doivent être respectées les dispositions des textes légaux suivants :
- « - Règlement Régional d'Urbanisme du 21 novembre 2006
- « - Règlement Communal sur les Bâtisses du 15 avril 1932
- « **c) En ce qui concerne une expropriation éventuelle**

Quatrième  
et dernier  
feuillet

*Handwritten signature and initials*



*Handwritten signature*

« qui porterait sur le bien :

« - A ce jour, l'administration communale n'a con-  
« naissance d'aucun plan d'expropriation dans lequel le  
« bien considéré serait repris

« d) **En ce qui concerne l'existence d'un périmètre de  
« préemption**

« - A ce jour, l'administration communale n'a con-  
« naissance d'aucun périmètre de préemption dans lequel le  
« bien considéré serait repris.

« e) - Dans l'éventualité de sols pollués, il y a lieu  
« de vous adresser par écrit à l'Institut Bruxellois pour  
« la Gestion de l'Environnement (IBGE) - Gulledele 98 -  
« 1200 Bruxelles.

« - Dans le cas d'un rez-de-chaussée commercial, il y  
« a lieu de posséder les autorisations nécessaires pour la  
« poursuite des activités notamment par rapport à l'Arrêté  
« du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 12  
« décembre 2002, modifié le 3 juin 2004 relatif aux  
« changements d'utilisation soumis à permis d'urbanisme.

« f) **Autres renseignements**

« - Le bien a fait l'objet du permis d'urbanisme n°  
« 33.780 introduit le 15/7/2005 : « Speciale Maria Catena :  
« régularisation d'une extension d'une terrasse

« - Le bien a fait l'objet du procès-verbal d'in-  
« fraction à l'urbanisme n° PV-178 dressé en date du  
« 23/6/2005 : Speciale Maria Catena : terrasse agran-  
« dissement + rehaussement. »

Copie dudit document est remise présentement aux  
acquéreurs.

Les vendeurs aux présentes déclarent :

1) qu'à ce jour il ne leur a été notifié ni prescrip-  
tion d'ordre urbanistique, ni projet d'expropriation, ni  
avis de remembrement, ni mesures de protection prises en  
vertu de la législation sur les monuments et les sites;

2) que les biens vendus n'ont pas fait l'objet d'un  
permis d'urbanisme ou d'un certificat d'urbanisme laissant  
prévoir que pareil permis pourrait être obtenu et qu'il  
n'est pris aucun engagement quant à la possibilité  
d'effectuer sur les biens aucun des actes et travaux visés  
à l'article 98 dudit Code Bruxellois de l'Aménagement du  
Territoire (COBAT). Par conséquent aucun des actes et  
travaux dont question ne peut être effectué sur les biens  
objets de l'acte, tant que le permis d'urbanisme n'a pas  
été obtenu;

En cas de reconstruction, d'agrandissement ou de  
transformation du bien acquis, l'acquéreur sera sans  
recours contre les vendeurs pour toute prescription ou



restriction imposée par les autorités compétentes en matière d'urbanisme.

3) qu'ils n'ont apporté aux biens vendus aucune modification qui ne serait pas conforme aux prescriptions urbanistiques et qui aurait entraîné la visite d'un fonctionnaire de l'administration du cadastre pour révision du revenu cadastral et qu'ils n'ont connaissance d'aucune infraction urbanistique concernant les dits biens.

Les vendeurs attirent l'attention de la partie acquéreuse sur les dispositions de l'ordonnance du quatre mars mil neuf cent nonante-trois (Moniteur Belge du sept avril suivant) relative à la conservation du patrimoine immobilier, ayant pour objet les actes et travaux portant sur un bien classé ou qui fait l'objet d'une proposition de classement.

Ils déclarent qu'à leur connaissance les biens prédécrits :

- ne sont pas inscrits à l'inventaire du patrimoine immobilier ;
- ne sont pas inscrits sur la liste de sauvegarde et ne font non plus l'objet d'une procédure d'inscription sur la liste de sauvegarde ;
- ne sont pas classés et ne font non plus l'objet d'une procédure de classement.

Le notaire DE MEYER soussigné a attiré l'attention des parties sur la portée de l'article 98 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (COBAT), libellé comme suit :

« **Article 98.**

« § 1<sup>er</sup> : Nul ne peut, sans un permis préalable, écrit et exprès du collège des bourgmestre et échevins :

« 1° construire, utiliser un terrain pour le placement  
« d'une ou plusieurs installations fixes, en ce compris les  
« dispositifs de publicité et les enseignes; par construire  
« et placer des installations fixes, on entend le fait  
« d'ériger un bâtiment ou un ouvrage, ou de placer une  
« installation, même en matériaux non durables, qui est  
« incorporé au sol, ancré dans celui-ci ou dans une  
« construction existante ou dont l'appui au sol assure la  
« stabilité, et destiné à rester en place alors même qu'il  
« peut être démonté ou déplacé;

« 2° apporter des transformations à une construction  
« existante, à l'exception des travaux de conservation et  
« d'entretien; par transformer, on entend la modification  
« intérieure ou extérieure d'un bâtiment, ouvrage ou  
« installation, notamment par l'adjonction ou la  
« suppression d'un local, d'un toit, la modification de  
« l'aspect de la construction ou l'emploi d'autres

*copie de la note*

« matériaux, même si ces travaux ne modifient pas le volume  
« de la construction existante;

« 3° démolir une construction;

« 4° reconstruire;

« 5° modifier la destination de tout ou partie d'un  
« bien même si cette modification ne nécessite pas de  
« travaux; modifier l'utilisation de tout ou partie d'un  
« bien même si cette modification ne nécessite pas de  
« travaux mais pour autant que cette modification figure  
« sur une liste arrêtée par le Gouvernement.

« On entend par :

« a) « utilisation », l'utilisation existante de fait  
« d'un bien non bâti ou d'un ou de plusieurs locaux d'un  
« bien bâti;

« b) « destination », la destination d'un bien non  
« bâti ou d'un ou de plusieurs locaux d'un bien bâti,  
« indiquée dans le permis de bâtir ou d'urbanisme, ou à  
« défaut d'un tel permis ou de précision dans ce permis,  
« l'affectation indiquée dans les plans d'affectation du  
« sol;

« 6° modifier sensiblement le relief du sol;

« 7° déboiser;

« 8° abattre des arbres à haute tige;

« 9° défricher ou modifier la végétation de toute zone  
« dont le Gouvernement jugerait la protection nécessaire;

« 10° utiliser habituellement un terrain pour :

« a) le dépôt d'un ou plusieurs véhicules usagés, de  
« mitraille, de matériaux ou de déchets;

« b) le stationnement de véhicules, en ce compris les  
« véhicules ou remorques destinés à des fins publicitaires;

« c) le placement d'une ou de plusieurs installations  
« mobiles pouvant être utilisées pour l'habitation, telles  
« que roulottes, caravanes, véhicules désaffectés, tentes.

« Le permis n'est cependant pas exigé pour la pratique  
« du camping au moyen d'installations mobiles sur un  
« terrain de camping au sens de la législation sur le  
« camping;

« 11° entreprendre ou laisser entreprendre des actes  
« et travaux ayant pour objet la restauration, la  
« réalisation de fouilles ou la modification de l'aspect de  
« tout ou partie d'un bien inscrit sur la liste de  
« sauvegarde ou classé ou en cours d'inscription ou de  
« classement ou de procéder au déplacement d'un tel bien.

« Le Gouvernement arrête les modalités d'application  
« du présent paragraphe.

« § 2. Le Gouvernement peut arrêter la liste des  
« travaux et actes qui, en raison de leur minime

« importance, ne requièrent pas un permis. Cette liste  
 « n'est pas applicable aux actes et travaux qui portent sur  
 « un bien inscrit sur la liste de sauvegarde ou classé ou  
 « en cours d'inscription ou de classement.

« § 3. Les dispositions du présent Code sont  
 « applicables aux actes et travaux non énumérés au § 1<sup>er</sup>,  
 « lorsqu'un règlement d'urbanisme impose un permis pour  
 « leur exécution.

« Un tel règlement ne peut toutefois porter sur des  
 « actes et travaux figurant sur la liste visée au § 2. »

#### CODE BRUXELLOIS DU LOGEMENT.

Le notaire soussigné attire l'attention de l'acquéreur sur les dispositions de l'Ordonnance du dix-sept juillet deux mille trois portant le Code Bruxellois du Logement, plus spécialement en tant qu'elles concernent le certificat de conformité ainsi que l'attestation de conformité obligatoire pour la mise en location de logements meublés et de petits logements (jusqu'à vingt-huit mètres carrés), attestation délivrée par le Service d'Inspection Régionale, C.C.N., à 1030 Schaerbeek, rue du Progrès, 80.

A cet égard, le vendeur déclare que les biens vendus :  
 - ne font pas l'objet d'une location meublée et ne sont donc pas visés par les dispositions dudit Code soumettant la location de logements meublés dans la Région de Bruxelles-Capitale à l'obtention d'une attestation de conformité ;

- ne font pas l'objet d'une demande de certificat de conformité ;

- ne font pas l'objet d'un droit de gestion publique.

#### DROIT DE PRÉEMPTION.

Les vendeurs déclarent que les biens vendus ne sont pas situés dans un périmètre soumis au droit de préemption tel que visé dans le Code Bruxellois de l'aménagement du territoire et qu'aucune notification ne leur a été adressée faisant état d'un droit de préemption sur les dits biens.

#### DETECTEURS DE FUMÉE.

Les acquéreurs reconnaissent avoir été informés de l'obligation d'équiper tout logement individuel ou collectif loué d'un ou plusieurs détecteurs de fumée conformes aux prescriptions de l'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du quinze avril deux mille quatre déterminant les exigences complémentaires de prévention contre les incendies dans les logements mis en location.

Les vendeurs déclarent qu'il n'y a pas de détecteurs de fumées dans les biens vendus.

*Signé par M. M. M.*

ORDONNANCE DU TREIZE MAI DEUX MILLE QUATRE RELATIVE A  
LA GESTION DES SOLS POLLUES.

Les parties déclarent avoir été informées des prescriptions de l'ordonnance du treize mai deux mille quatre « relative à la gestion des sols pollués » et plus particulièrement de l'obligation pour le cédant d'un droit réel de faire réaliser, avant toute aliénation de droits réels sur un terrain identifié comme pollué ou pour lequel existent de fortes présomptions de pollution ou sur un terrain sur lequel s'est exercée ou s'exerce une activité à risque, « une reconnaissance de l'état du sol » et le cas échéant « une étude de risque » avec pour conséquence éventuelle la prise de mesures conservatoires, de contrôle, de garantie et de traitement ou de mesures d'assainissement.

« La reconnaissance de l'état du sol » est réalisée par une personne agréée conformément aux articles 70 et suivants de l'ordonnance du cinq juin mil neuf cent nonante-sept relative aux permis d'environnement

« L'étude de risque » est réalisée par une personne agréée dans la discipline « pollution du sol ».

Le vendeur déclare :

- ne pas avoir été avisé de l'insertion du bien dans l'« inventaire des sols pollués ou pour lesquels existent de fortes présomptions de pollution importante », établi par l'« Institut Bruxellois de Gestion de l'Environnement ».

A défaut pour les personnes visées à l'article 11 de l'ordonnance d'avoir respecté leurs obligations, la nullité de toute cession de droits réels sur un terrain où s'exerce ou s'est exercée une activité à risque ou sur un terrain identifié comme pollué par la cartographie des sols de l'« Institut Bruxellois de Gestion de l'Environnement » peut être poursuivie devant les Cours et Tribunaux de l'ordre judiciaire par ledit Institut et par les cessionnaires ou ayants droits.

- qu'a sa connaissance :

- il n'a été exercé sur le bien vendu, aucune activité à risque ;

- il n'existe pour le bien vendu, aucun permis d'environnement relatif à une activité à risque,

- l'immeuble où se situe le bien vendu ne dispose pas d'une citerne à mazout de plus de 10.000 litres (activité à risque).

Pour autant que ces déclarations aient été faites de bonne foi, le vendeur est exonéré vis-à-vis de l'acquéreur de toute charge relative à une éventuelle pollution du sol

qui serait constatée dans le futur et des éventuelles obligations d'assainissement du sol relatives au bien vendu.

Les parties déclarent en outre avoir été informées des instructions données par le Ministère à l'Institut Bruxellois pour la Gestion de l'Environnement visant à exempter la personne qui aliène un droit réel sur un lot privatif dans une copropriété disposant d'activité à risque (citerne à mazout uniquement), de l'obligation de réaliser une reconnaissance de l'état du sol pour autant que l'activité à risque en question soit exploitée par l'ensemble de la copropriété et qu'en aucun cas une activité à risque n'est ou n'a été exploitée par ou pour le lot privatif en question. De telle sorte qu'il appartiendra à l'association des copropriétaires, et par conséquent à la partie acquéreur en fonction de ses millièmes de procéder, le cas échéant, à une dépollution du sol, à l'entière décharge du vendeur et sans recours contre lui.

**LIMITATION DES PAIEMENTS EN ESPECES - BLANCHIMENT D'ARGENT.**

L'article 11bis de la Loi du onze janvier mil neuf cent nonante-trois relative à la prévention de l'utilisation du système financier aux fins de blanchiment de capitaux, modifié par la Loi du douze janvier deux mille quatre, mentionne littéralement ce qui suit :

« *Le prix de vente d'un bien immobilier ne peut être acquitté qu'au moyen d'un virement ou d'un chèque, excepté pour un montant n'excédant pas 10 % du prix de la vente, et pour autant que ce montant ne soit pas supérieur à 15.000 euros. La convention et l'acte de vente doivent préciser le numéro du compte financier par le débit duquel la somme a été ou sera transférée.* »

« *Lorsque les personnes visées aux articles 2, 17° [les agents immobiliers], et 2bis, 1° [les notaires], constatent le non-respect de la disposition précédente, elles en informent immédiatement la Cellule de traitement des informations financières.* »

**PRIX.**

Préalablement, le notaire soussigné a donné lecture aux parties de l'article 203, alinéa premier, du code des droits d'enregistrement, relatif à la répression des dissimulations au sujet du prix de vente et libellé comme suit :

« *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 indivisi-* »

« blement par toutes les parties. »

Après avoir entendu cette lecture, les parties ont déclaré que la présente vente est consentie et acceptée

acquéreurs, dont quittance sous réserve d'encaissement au chèque.

**RÈGLEMENT COLLECTIF DES DETTES - CAPACITÉ DES PARTIES.**

Les comparants déclarent n'avoir introduit aucune requête en règlement collectif des dettes au Greffe du Juge des Saisies.

Les parties déclarent n'être pas placées sous contrôle d'un administrateur provisoire ou d'un conseil judiciaire et ne pas avoir été déclarées en faillite non clôturée à ce jour ou faire l'objet d'une quelconque procédure en matière d'incapacité.

Le vendeur déclare :

- a) qu'il n'a connaissance d'aucune procédure judiciaire susceptible d'affecter le bien ;
- b) qu'aucune saisie, même conservatoire, ne lui a été signifiée.

**FRAIS.**

Les frais, droits et honoraires des présentes seront supportés par les acquéreurs.

**DISPENSE D'INSCRIPTION D'OFFICE.**

Monsieur le Conservateur des hypothèques est dispensé de prendre inscription d'office, en vertu des présentes, pour quelque motif que ce soit.

**ELECTION DE DOMICILE.**

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

**CERTIFICAT D'ETAT CIVIL.**

Le notaire soussigné certifie les nom, prénoms, lieu et date de naissance des parties et atteste que les dits renseignements d'état civil ainsi que ceux concernant le domicile ont été puisés dans des pièces officielles de l'Etat Civil, savoir : cartes d'identité, carnet de mariage, extraits du registre national.

Les parties ont autorisé le notaire soussigné à mentionner les numéros de registre national.

**PRIMES OCTROYÉES PAR LA RÉGION.**

Les acquéreurs déclarent avoir reçu du notaire soussigné, toutes informations nécessaires concernant l'existence éventuelle de primes ou subventions octroyées

par la région en matière de construction, d'acquisition ou de rénovation d'immeubles, ils déclarent en outre être informés qu'il leur incombe d'effectuer de leur propre initiative les démarches nécessaires auprès des organismes compétents.

([http://www.brunot.be:rubrique « acheter à Bruxelles »](http://www.brunot.be:rubrique%20«%20acheter%20à%20Bruxelles%20»)).

**DÉCLARATIONS PRO FISCO.**

Le notaire DE MEYER soussigné a, en outre, informé les comparants sur la portée :

A) des **articles 62, paragraphe 2, et 73 du Code de la Taxe sur la Valeur Ajoutée.**

En suite de quoi, les vendeurs ont déclaré :

1) ne pas avoir, depuis au moins cinq ans, la qualité d'assujettis, telle que cette qualité est précisée par l'Arrêté Ministériel numéro 13 du dix-sept octobre mil neuf cent quatre-vingt et ne pas être redevables de sommes vis à vis de l'Administration de la Taxe sur la Valeur Ajoutée;

2) ne pas avoir cédé, endéans les cinq années précédant la date du présent acte, un bâtiment, avec application de la Taxe sur la Valeur Ajoutée, conformément aux dispositions de l'article 8, paragraphe 2 ou 3, du Code de la Taxe sur la Valeur Ajoutée;

3) ne pas faire partie d'une association de fait et/ou d'une association momentanée qui a, en raison de son activité, la qualité d'assujettie à la Taxe sur la Valeur Ajoutée.

B) de l'**article 212 du Code des Droits d'Enregistrement**, relatif à la **restitution partielle des droits d'enregistrement** en cas de revente des biens endéans les deux ans.

C) de l'**article 257 du Code des Impôts sur les Revenus** concernant les conditions d'obtention de **réductions du précompte immobilier.**

D) des dispositions fiscales contenues dans l'Arrêté Royal du vingt décembre mil neuf cent nonante-six et relatives à la **taxation des plus-values** réalisées à l'occasion d'une cession à titre onéreux d'immeubles ou de droits réels portant sur ces biens, dans les cinq ans de la date d'acquisition.

Les vendeurs déclarent que les biens vendus n'ont pas servi à des fins professionnelles.

Les vendeurs déclarent que leur domicile fiscal est établi dans le Royaume à l'adresse indiquée au début des présentes et qu'ils sont soumis à l'impôt sur les revenus en qualité de résidents du Royaume.

E) des **articles 150 et 184bis du Code des Droits d'Enregistrement.**

*Handwritten signature*

*Handwritten signature*

L'acquéreur déclare expressément que les fonds utilisés pour financer la présente acquisition ne proviennent pas d'un jugement ou d'un arrêt dont les droits d'enregistrement n'ont pas été acquittés.

F) de l'article 46bis du Code des droits d'enregistrement, relatif à l'abattement sur les droits d'enregistrement.

Les acquéreurs, étant déjà propriétaires de la totalité d'un autre bien destiné à l'habitation, déclarent ne pas pouvoir bénéficier du dit abattement.

LOI DE VENTÔSE, ARTICLE 9.

Les parties affirment que le notaire instrumentant les a éclairées de manière adéquate au sujet des droits, obligations et charges découlant du présent acte, et qu'il les a conseillées de manière impartiale. Elles déclarent estimer équilibrés les engagements constatés dans le présent acte et les accepter expressément.

DROIT D'ECRITURE.

Le droit d'écriture afférent au présent acte s'élève à cinquante euros.

DONT ACTE.

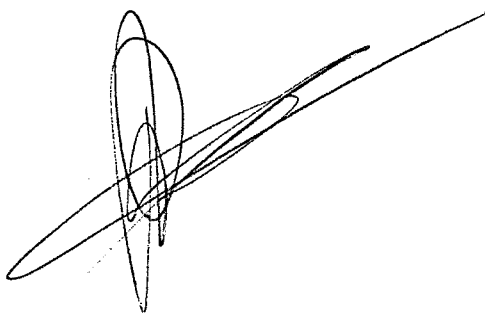
Passé à Molenbeek-Saint-Jean, en l'Etude.

Les parties déclarent avoir reçu communication du projet d'acte en temps utile.

Après lecture intégrale et commentée des mentions prévues à l'article douze, alinéas 1 et 2 de la Loi Organique sur le Notariat et des modifications apportées au projet communiqué antérieurement et lecture partielle et commentée des autres mentions, le présent acte est signé par les comparants et Nous, Notaire.

        
        
Sans rature  
e  
MB

*de l'acte*  
*Jocelyn*



Enregistré... *au*... rôle(s)... *pour*... renvoi(s)  
Au 2ème bureau de l'Enregistrement de Jette  
Le ..... *neuf* ..... *juin* ..... *2008* .....

2008/MB5/1676/W.

