

les
2012

048
045095 T 19.05.2012

Acte établi
en 7pages

VENTE.- Dr 13.987/es

Rép. 2005

L'an deux mille quatre
Le vingt-trois avril

Devant Nous, Maître Marc BOELAERT, Notaire résidant à Ganshoren, Maître Frédérique PAUPORTE, Notaire résidant à Bruxelles.

ONT COMPARU :

La société anonyme « IMMO ELAN » dont le siège social est établi à 1300 Bierges (Wavre), Rue Provinciale 62, ayant comme numéro d'entreprise 0465.204.773

Constituée par acte du Notaire Daniel PAUPORTE à Bruxelles en date du vingt-deux décembre mille neuf cent nonante-huit, publié aux annexes du Moniteur Belge du vingt et un janvier mille neuf cent nonante-neuf, sous le numéro 990121-367.

Ici représentée par son administrateur délégué Monsieur Wajdi HABIB, demeurant à Wavre, Chemin Fond Noël Converserie, 10, agissant conformément à l'article 8 des statuts sociaux, nommé à cette fonction aux termes de l'acte constitutif.

Ci-après dénommés "les vendeurs".

Et

[Redacted names of sellers]

Ci-après dénommée «les acquéreurs».

Lesquels nous ont requis de dresser acte authentique de la convention suivante directement intervenue entre eux :

VENTE

Les vendeurs déclarent avoir vendu sous les garanties ordinaires de droit et pour franc, quitte et libre de toutes dettes et charges privilégiées ou hypothécaires généralement quelconques aux acquéreurs, qui déclarent accepter, les biens suivants, à savoir :

DESCRIPTION DU BIEN
VILLE DE BRUXELLES – SEPTIEME DIVISION



Dans un immeuble à appartements dénommé Résidence « Feyder » érigé sur une parcelle de terrain sise Rue de la Longue Haie numéro 6, contenant une superficie d'après titre de deux ares dix centiares (2a 10 ca) cadastrée ou l'ayant été d'après titre section G numéro 32/M et sur une parcelle de terrain sise Rue du Président 71, à l'angle de la rue de la longue Haie, contenant une superficie d'après titre d'un are nonante centiares (1a 90ca), cadastrée d'après titre section G numéro 33/D et actuellement 33/E pour quatre ares.

[REDACTED]

2) Au sous-sol, l'emplacement pour voiture numéro un, comprenant :

- a) en propriété privative et exclusive : l'emplacement proprement dit.
- b) En copropriété et indivision forcée : vingt-neuf dixmillièmes (29/10.000) des parties communes générales, deux millièmes (2/1.000) des parties communes spéciales, deux millièmes (2/1.000) des parties communes particulières.

Tels que ces éléments privatifs et parties communes dont le terrain se trouvent décrits dans le statut immobilier dressé par le Notaire Stephan BORREMANS, à Schaerbeek, le treize novembre deux mille, transcrit au premier bureau des hypothèques de Bruxelles, le vingt-quatre novembre deux mille, volume 8709 numéro 1.

Et ci-après dénommés "le bien".

ORIGINE DE PROPRIETE

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Les acquéreurs doivent se contenter de l'origine de propriété qui précède et ne pourront exiger d'autre titre qu'une expédition des présentes.

CONDITIONS

La vente a été consentie et acceptée aux clauses et conditions suivantes :

PROPRIETE - ENTREE EN JOUISSANCE

Les acquéreurs auront la propriété du bien vendu à partir de ce jour. Ils en auront la jouissance par la prise de possession pour les parties libres à partir de ce jour et par la perception des loyers pour les parties occupées à partir de ce jour également.

Les vendeurs subrogent les acquéreurs, qui déclarent accepter, dans tous leurs droits et obligations vis-à-vis des locataires.

Les acquéreurs devront agir vis-à-vis de ces derniers conformément aux conventions écrites et verbales, aux lois et aux usages des lieux, sous réserve cependant des droits qu'ils pourraient faire valoir personnellement du chef de leur qualité d'acquéreurs.

Les acquéreurs reconnaissent avoir reçu des vendeurs la quote-part des loyers du mois en cours.

IMPOTS

Toutes les contributions, taxes et impôts généralement quelconques mis ou à mettre sur le bien vendu, seront payés et supportés par les acquéreurs à compter de ce jour.

Les vendeurs reconnaissent avoir reçu la somme à concurrence de [REDACTED] [REDACTED] représentant la quote-part des acquéreurs dans le précompte immobilier de l'exercice deux mille quatre calculé sur base de l'avertissement-extrait de rôle du précompte immobilier de l'exercice en cours.

ETAT DU BIEN

Le bien est transmis et accepté dans l'état où il se trouve actuellement, sans pouvoir donner lieu à indemnité ou diminution du prix à vices apparents ou cachés, pour cause d'erreur dans les indications cadastrales, les limites et mesures de longueur et de contenance dont la différence avec celle que pourrait révéler un mesurage ultérieur, fût-elle de plus d'un/vingtième, fera profit ou perte pour les acquéreurs, sans bonification ni indemnité.

COPROPRIETE

Conformément à l'article 577-11, paragraphe 1, du Code Civil, le Notaire instrumentant a demandé au syndic, par pli recommandé daté du seize mars deux mille quatre, notamment l'état des dépenses, frais et dettes qui y sont mentionnés.

Les parties reconnaissent avoir été averties par nous, Notaire, que le syndic a répondu par lettre du vingt-deux mars deux mille quatre.

Les parties reconnaissent en avoir reçu une copie et dispensent le Notaire instrumentant de la reproduire aux présentes.

Les acquéreurs déclarent avoir été éclairés par le Notaire instrumentant sur le fait que conformément à l'article 577-11, ils sont tenus, à l'égard de la copropriété, au paiement des dépenses, frais et dettes énoncés par le paragraphe 1 sous les points 1°, 2° et 3°.

Les vendeurs supporteront :

A. toutes les dépenses, frais liés à l'acquisition des parties communes et dettes certaines dues par l'association des copropriétaires à la suite de litiges à la double condition :

- qu'ils soient décidés par l'assemblée générale ou nés avant ce jour.
- que le paiement soit devenu exigible avant cette date. Un paiement est réputé exigible à compter du jour ouvrable qui suit la date d'envoi de la demande de paiement par le syndic.

B. toutes les charges ordinaires jusqu'à ce jour.

C. les appels de fonds destinés au fonds de réserve à la double condition reprise au point A ci-avant soit remplie.

Les acquéreurs supporteront les charges ordinaires à compter des présentes.

La quote-part des vendeurs dans le fonds de réserve demeure la propriété de l'association des copropriétaires.

Les créances nées après ce jour, suite à une procédure entamée avant cette date, appartiennent à l'association des copropriétaires, sans que les acquéreurs soit tenus au paiement d'une indemnité aux vendeurs.

STATUT IMMOBILIER

La présente vente est, en outre, consentie et acceptée aux charges, clauses et conditions spéciales résultant de l'acte de base reçu par le Notaire Stephan BORREMANS, à Schaerbeek, le treize novembre deux mille, transcrit au premier bureau des hypothèques de Bruxelles, le vingt-quatre novembre deux mille, volume 8709 numéro 1 suivant lequel a été établi le statut immobilier de l'immeuble dans lequel se trouve le bien présentement vendu.

Les acquéreurs déclarent avoir parfaite connaissance des clauses et conditions insérées dans lesdits actes, dont ils reconnaissent avoir reçu une copie de l'acte de base modificatif et dont ils recevront du vendeur copie de l'acte de base endéans les quinze jours.

Les vendeurs subrogent les acquéreurs, qui déclarent accepter, dans tous les droits et obligations qui en résultent en ce qui concerne le bien qu'ils ont acquis par les présentes. Ils s'obligent, en outre, à respecter les décisions valablement prises par l'assemblée générale des copropriétaires en conformité dudit acte.

Lors de toute mutation en propriété ou en jouissance ayant pour objet le bien prédécrit, tous actes translatifs de propriété ou de jouissance, y compris les baux, devront contenir la mention que le nouvel intéressé a une parfaite connaissance de cet acte et qu'il est subrogé dans tous les droits et obligations qui en résultent.

SERVITUDES – CONDITIONS SPECIALES

Handwritten signature and number 3

Le bien est transmis et accepté avec toutes les servitudes actives dont il peut être avantage et avec toutes les servitudes passives, apparentes et occultes, continues et discontinues dont il peut être grevé.

A ce sujet, les vendeurs font observer que l'acte reçu par le Notaire Stephan BORRE-MANS à Schaerbeek, le vingt-trois avril deux mil un, cité dans l'origine de propriété qui précède, contient les stipulations suivantes, ici littéralement reproduites pour autant qu'elles soient encore d'application :

" « Conditions particulières imposées par la "Société de Développement pour la Région de Bruxelles-Capitale".

1) Conditions d'accès

La Société (l'acquéreur) s'engage à respecter elle-même (lui-même) et/ou à faire respecter par ses acquéreurs ou locataires les "conditions d'accès" qui sont imposées à la SDRB par le chapitre II de l'arrêté du Gouvernement du dix juin mil neuf cent nonante-neuf, intégralement transcrit ci-dessous (les montants en Euro ont été rajoutés par la SDRB, ainsi que la remarque entre []).

Il est toutefois précisé que, contrairement à ce qui est prévu aux articles 4, § 1^{er}, a1.2, et 9, § 2, al. 1^{er}, constitue une condition essentielle de la vente la remise, dans les 30 jours de la signature du compromis, d'une copie de l'avertissement extrait de rôle portant sur les revenus de l'avant-dernière année de l'acquisition ainsi que d'une attestation de l'enregistrement confirmant que l'acquéreur ne dispose pas de biens immobiliers dont le revenu cadastral est supérieur à 30.000 F (743,68 €).

Les logements vendus par la SDRB le sont à un prix inférieur à leur prix de revient, parce qu'ils bénéficient d'une subvention financée par la Région de Bruxelles-Capitale.

Cette subvention, équivalente à trente pour cent (30%) du prix de vente subventionnée, devra être remboursée à la Région en cas de non respect des conditions d'accès.

" CHAPITRE II. - Conditions d'accès

Conditions à remplir par les acquéreurs "investisseurs"

Art.3. Si la SDRB vend des logements à des acquéreurs "investisseurs", elle est tenue d'exiger de ces acquéreurs qu'ils prennent l'engagement de faire respecter pendant un délai de dix ans par leurs propres acquéreurs ou locataires les conditions énoncées respectivement aux articles 4 et 6 ci-après.

Pendant le même délai de dix ans, la SDRB doit exiger des acquéreurs "investisseurs" qu'ils s'engagent à respecter les conditions suivantes:

1 ° les acquéreurs ne pourront revendre les logements précités à un prix supérieur au prix consenti par la SDRB, conformément à l'article 2, alinéa 1 ou 2 [c'est-à-dire, en principe, trente-cinq mille francs (35.000 F) (867,63 €) par mètre carré], majoré des intérêts au taux légal calculés depuis la date du premier acte authentique de vente jusqu'au nouvel acte;

2° Les acquéreurs ne pourront exiger de leurs locataires un loyer (charges non comprises) qui dépasse un revenu annuel de six virgule cinq pour cent (6,5 %) indexé à partir de la date du premier acte authentique de vente et calculé sur le prix de vente subsidié (frais d'acte, TVA et enregistrement inclus) du logement concerné.

Conditions à remplir par les acquéreurs "occupants"

Art.4. § 1^{er} La SDRB ne peut vendre un logement qu'aux acquéreurs qui certifieront sur l'honneur remplir intégralement les conditions reprises ci-dessous et qui apporteront les preuves justificatives nécessaires.

La remise d'une attestation de l'enregistrement et d'une copie d'un avertissement extrait de rôle conformes respectivement aux points 1°, 2° et 3° ci-dessous au plus tard le jour de l'acte authentique constitue une condition suspensive de la vente.

Ne peuvent acquérir un logement que les acquéreurs occupants qui:

1 ° ne disposent pas à la date de l'achat, de biens immobiliers en Belgique dont le revenu cadastral global non indexé est supérieur à trente mille francs (30.000 BEF) (743,68 €);

2° sont soumis à l'impôt des personnes physiques en Belgique;

3° n'ont pas bénéficié pour l'avant-dernière année précédant l'année de l'acquisition d'un revenu net imposable supérieur à un million cinq cent mille francs (37.184,03 €), majoré de cent quarante mille francs (3.470,51 €) pour la première personne à charge et de septante mille francs (1.735,25 €) pour chaque personne à charge à partir de la deuxième ; ces montants sont indexés sur la base de l'index des prix à la consommation publié pour le mois de novembre mil neuf cent nonante ;

4° s'engagent à fixer leur domicile légal dans les lieux achetés dans les six mois de l'acte d'acquisition et à y résider durant un délai de dix ans après cet acte, ou à les revendre selon les modalités fixées au point 5° du présent article;

5° s'engagent, en cas de revente du bien dans le délai de dix ans prédéfini, à l'offrir par priorité à la SDRB qui aura pendant soixante jours ouvrables la faculté de l'acquérir moyennant le prix de vente subsidié (frais d'acte, droits d'enregistrement et taxe sur la valeur ajoutée inclus), majoré des intérêts légaux et, si la SDRB ne fait pas usage de cette faculté, à le revendre au prix prévu par l'article 3, alinéa 2, 1°, à un acquéreur investisseur ou occupant dans les conditions des articles 3 et 4.

§ 2. Avant l'expiration du délai de dix ans, la SDRB pourra autoriser les acquéreurs occupants qui en font la demande écrite et motivée à louer le logement acquis moyennant les mêmes conditions que celles indiquées à l'article 3, alinéa 2, 2°, et à l'article 6.

§3. A défaut pour la SDRB d'avoir trouvé des acquéreurs en nombre suffisant dans les six mois qui suivent la date du constat de fermeture du gros oeuvre, le revenu visé au § 1^{er}, 3^{ème} alinéa, peut être majoré de cent mille francs (2.478,94 €) par le Gouvernement sur proposition spécialement motivée du conseil d'administration de la SDRB. Au terme d'une nouvelle période de trois mois et toujours à défaut d'avoir trouvé les candidats en nombre suffisant, une nouvelle majoration de cinquante mille francs (1.239,47 €) pourra être autorisée par le Gouvernement sur proposition spécialement motivée du conseil d'administration de la SDRB. Cette majoration peut être renouvelée suivant les modalités, jusqu'à épuisement du stock de logements.

§4. Pour autant que le §3 précédent ne soit pas d'application, le conseil d'administration de la SDRB peut octroyer une dérogation quant à une seule des conditions figurant ci-dessus au § 1^{er}, 1° et 3°, pour une partie des logements d'un projet ne dépassant pas dix pour cent de l'ensemble de ceux-ci.

Délai de dix ans

Art.5 Le délai de dix ans susmentionné aux articles 3,4,7,8 et 9 prend cours au moment de la signature de l'acte authentique de vente d'un logement par la SDRB, quand il s'agit de logements terminés.

En cas de vente de logements sur plan ou en construction, le délai de dix ans prend cours à la date de la réception provisoire des parties privatives du logement concerné (remise des clés).

En cas de revente d'un logement durant le délai de dix ans, le nouvel acquéreur n'est tenu de respecter les conditions que durant le temps d'expiration de ce délai.

Conditions à remplir par les locataires

Art.6. La SDRB est tenue de louer les logements uniquement à des locataires qui certifieront sur Donneur remplir intégralement les conditions reprises ci-après et qui en apporteront les preuves justificatives nécessaires.

Ne peuvent louer un logement que les locataires qui

1 ° sont soumis à l'impôt des personnes physiques en Belgique;

2° n'ont pas bénéficié pour l'avant-dernière année précédent l'année du bail d'un revenu net imposable supérieur à un million cinq cent mille francs (37.184,03 €), majoré de cent quarante mille francs (3.470,51 €) pour la première personne à charge et de septante mille francs (1.735,25 €) pour chaque personne à charge à partir de la deuxième ; ces montants sont indexés sur la base de l'index des prix à la consommation publié pour le mois de novembre mil neuf cent nonante;

3° s'engagent à fixer leur domicile légal dans les lieux loués dans le mois de l'entrée en vigueur de leur bail et à y résider.

Art.7. La SDRB devra insérer dans ses contrats de vente, une clause en vertu de la-

quelle tout acheteur est redevable à la Région de Bruxelles-Capitale du remboursement d'une somme équivalente à trente pour cent du prix payé à la SDRB, augmenté du taux légal, calculé depuis la passation de l'acte authentique d'achat et représentant la quote-part de subside affecté à son logement, au cas où, avant l'expiration du délai de dix ans:

1° il vend ce(s) logement(s) à des acquéreurs qui ne remplissent pas les conditions prévues à l'article 4 ou le(s) loue à des locataires qui ne remplissent pas les conditions prévues à l'article 6;

2° il ne respecte pas les conditions de prix de vente ou de location prévues à l'article 3,3e alinéa.

Art.8. Durant le délai de dix ans, les conditions énoncées au présent chapitre II devront, selon le cas, figurer dans les compromis de vente, les actes authentiques ou les contrats de location.

Ces mêmes documents mentionnent que c'est la région de Bruxelles-Capitale qui finance le subside sur le prix d'achat des logements.

Contrôle du respect des conditions d'accès

Art.9. La SDRB doit exiger de ses acquéreurs qu'ils s'engagent à respecter contractuellement les conditions suivantes:

§ 1 er En cas de revente

Tout acquéreur est tenu d'inviter son Notaire à notifier à la SDRB un projet d'acte de vente d'un logement subsidié qui interviendrait avant la fin du délai de dix ans prédéfini.

§2. Dans le chef de l'acquéreur/occupant

Au plus tard à la signature de l'acte de vente, l'acquéreur/occupant est tenu de remettre à la SDRB copie de son avertissement-extrait de rôle et une attestation de l'enregistrement. L'acquéreur/occupant est tenu de remettre à la SDRB un certificat de domiciliation dans les six mois du point de départ du délai de dix ans précité ou dans les six mois du nouvel acte authentique, en cas de revente. Cette obligation se renouvelle d'année en année, à la demande de la SDRB.

L'acquéreur/occupant qui aura obtenu l'accord de la SDRB pour louer son logement conformément à l'article 4,§2 est tenu de se conformer aux obligations énoncées au §3.

§3. Dans le chef de l'acquéreur/investisseur

L'acquéreur/investisseur est tenu d'exiger de son preneur une copie de l'avertissement extrait de rôle de ce dernier pour le jour de la signature du bail. Il est tenu d'envoyer à la SDRB ce document ainsi qu'une copie du bail dans le mois de la signature. L'acquéreur/investisseur est tenu d'exiger de son preneur que celui-ci transmette à la SDRB un certificat de domiciliation dans le mois de la prise de cours du bail. Cette obligation se renouvellera annuellement à la demande de la SDRB.

L'acquéreur/investisseur est averti que la SDRB se réserve le droit de vérifier directement auprès des locataires le respect du loyer maximum autorisé."

II. L'acquéreur déclare acheter les biens susdécrits en tant qu'investisseur. »

L'acquéreur déclare acquérir le bien, prédécrit, en tant qu'investisseur et il déclare être parfaitement au courant des conditions spéciales qui précèdent.

Les vendeurs déclarent qu'ils n'ont personnellement conféré aucune servitude et qu'ils n'en connaissent d'autres que celles relatées ci-dessus.

Néanmoins, les acquéreurs subrogés pleinement et sans restriction aucune aux droits et obligations des vendeurs, devront les subir, les faire valoir et les contester, toutes indistinctement, à leurs frais, risques et périls et sans intervention des vendeurs ni recours contre eux, sans cependant que la présente clause puisse donner à qui que ce soit plus de droits qu'il n'en aurait en vertu de titres réguliers et non prescrits.

OBJETS NON COMPRIS DANS LA VENTE

Les compteurs, conduites, canalisations, appareils et autres installations généralement quelconques placés dans le bien vendu par une administration publique ou privée qui n'aurait donné ces objets qu'à titre de location, ne font pas partie de la vente et sont réservés à qui de droit.

URBANISME

1° En application de l'article 174 de l'Ordonnance organique de la planification et de l'urbanisme de la Région de Bruxelles-Capitale du vingt-neuf août mil neuf cent nonante et un, le Notaire soussigné a demandé le dix-sept mars deux mille quatre, à la Ville de Bruxelles, de délivrer les renseignements urbanistiques qui s'appliquent au bien vendu. Dans sa réponse en date du cinq avril deux mille quatre, la Ville de Bruxelles a déclaré que :

« Pour le territoire où se situe le bien :

- En ce qui concerne la destination :

* Il existe un plan régional d'affectation du sol approuvé par Arrêté Royal du trois mai deux mil un, qui inscrit ce bien dans la carte d'affectation du sol :

- En zone d'intérêt régional..

* Il existe un plan particulier d'affectation du sol approuvé par Arrêté Royal du sept juillet mil neuf cent septante (sous réserve d'abrogation implicite par les plans supérieurs, dans la mesure où les dispositions du plan particulier d'affectation du sol n'y seraient pas conformes).

- En ce qui concerne les conditions auxquelles un projet de construction serait soumis :

* le règlement régional d'urbanisme approuvé par l'Arrêté du Gouvernement du trois juin mil neuf cent nonante-neuf adoptant les titres I à VII.

* le règlement sur les bâtisses de la Ville de Bruxelles

* le règlement communal d'urbanisme visant les jeux de divertissement et les spectacles de charme, approuvé par l'Arrêté de l'Exécutif du vingt-neuf avril mil neuf cent nonante-trois ;

* le règlement communal d'urbanisme sur les dispositifs de publicité, approuvé par Arrêté du Gouvernement du vingt-deux décembre mil neuf cent nonante-quatre ;

* le règlement communal d'urbanisme sur le placement extérieur d'antennes hertziennes, paraboliques ou réceptrices de radiodiffusion et des télévisions, approuvé par l'Arrêté du Gouvernement du cinq mars mil neuf cent nonante-huit ;

* le règlement communal d'urbanisme sur la fermeture des vitrines commerciales, approuvé par Arrêté du Gouvernement du vingt-trois mars deux mille ;

- 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.

- En ce qui concerne l'existence d'un périmètre de préemption :

- 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.

- Autres renseignements :

* Le bien n'est pas inscrit sur la liste de sauvegarde

* Le bien n'est pas classé

* Le bien n'est pas situé dans un site classé

* Dans le cadre de la loi du 12/04/1965, relative aux canalisations de produits gazeux, la société concernée souhaite que contact soit pris avec elle :

S.A. FLUXYS, avenue des Arts, 31 à 1040 Bruxelles (tél. : 02/282.72.5- fax. : 02/282.75.543) ».

Les acquéreurs déclarent avoir reçu une copie de la lettre de la Ville antérieurement aux présentes.

Les vendeurs déclarent que le bien objet des présentes n'a 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 le bien aucun des actes et travaux visés à l'article 84, paragraphe 1, de ladite ordonnance.

Par conséquent, aucun des actes et travaux dont question ne peut être effectué sur le bien objet de l'acte, tant que le permis d'urbanisme n'a pas été obtenu.

2° Pour autant que de besoin, le Notaire soussigné attire l'attention des acquéreurs sur les dispositions de l'ordonnance du quinze juillet mil neuf cent nonante-trois soumettant désormais la location de logements meublés dans la région de Bruxelles-Capitale à l'obtention d'un permis préalable.

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

3° Les vendeurs déclarent, qu'à leur connaissance, le bien présentement vendu ne fait pas l'objet d'une procédure d'expropriation, ni d'une mesure prise dans le cadre de la législation sur la protection des monuments et des sites et qu'il n'est grevé d'aucun droit de préemption ou de réméré.

DOSSIER D'INTERVENTION ULTERIEUR

Interrogés par le Notaire Marc BOELAERT, soussigné, sur l'existence d'un dossier ultérieur d'intervention afférent au bien prédécrit, les vendeurs ont répondu de manière négative et ont confirmé que depuis le premier mai deux mille un, aucun travaux pour lesquels un dossier d'intervention ultérieur devait être rédigé n'ont été effectués par un ou plusieurs entrepreneurs.

DECLARATIONS DIVERSES DES VENDEURS

Les vendeurs déclarent :

- ✓ que le bien présentement vendu n'a pas, dans les cinq ans précédant les présentes, fait l'objet d'une prime d'assainissement, de transformation ou de réhabilitation, hormis ce qui a été dit, le cas échéant, dans les conditions spéciales qui précèdent;
- ✓ que, dans les deux ans précédant les présentes, aucun fonctionnaire de l'administration du cadastre n'a visité l'immeuble présentement vendu en vue de modifier le revenu cadastral suite à des transformations, améliorations ou ajouts éventuellement faits audit immeuble;
- ✓ qu'ils ne sont et n'ont pas été faillis et/ou frappés d'une mesure d'interdiction.

PRIX

Après avoir reçu lecture par le Notaire BOELAERT, soussigné, de l'article 203, premier alinéa, du Code des Droits d'Enregistrement, les parties ont déclaré que la présente vente a été consentie et acceptée en ce qui concerne [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED];

[REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Dont quittance, sous réserve d'encaissement, faisant double emploi avec toutes autres délivrées ou à délivrer pour le même objet.

Le Notaire BOELAERT, soussigné, atteste que le paiement qu'il a personnellement constaté a été effectué par le débit du compte numéro [REDACTED]

DISPENSE D'INSCRIPTION D'OFFICE

Monsieur le Conservateur des hypothèques est formellement dispensé de prendre inscription d'office pour quelque motif que ce soit lors de la transcription d'une expédition des présentes, les vendeurs ayant été avertis par le Notaire instrumentant des conséquences de cette dispense.

FRAIS

Tous les frais, droits et honoraires à résulter des présentes sont à charge des acquéreurs ainsi que la Taxe sur la Valeur Ajoutée.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les parties déclarent faire élection de domicile en leur demeure et siège social respective susindiquée.

CERTIFICAT D'ETAT-CIVIL

Le Notaire Marc BOELAERT, soussigné, certifie l'exactitude des nom, prénoms, lieu et date de naissance des vendeurs et acquéreurs au vu d'un de leurs documents officiels d'état civil requis par la loi, après avoir reçu l'autorisation de mentionner leur numéro national.

DECLARATIONS FISCALES :

1) Uniquement pour la perception des droits d'enregistrement, et après avoir reçu lecture par le Notaire Boelaert, de l'article 203 du Code des droits d'Enregistrement, les parties ont déclaré :

- [REDACTED]
- [REDACTED]

DECLARATIONS EN MATIERE DE TAXE SUR LA VALEUR AJOUTEE

[REDACTED]

ASSUJETTISSEMENT OCCASIONNEL

Les parties déclarent :

- 1° que la vente des constructions est soumise au régime de la taxe sur la valeur ajoutée;
- 2° que les vendeurs ont fait une déclaration au Registre de la Taxe sur la Valeur Ajoutée pour la présente opération sous le numéro 010/04 en date du vingt-deux avril dernier, au contrôle de la TVA de Wavre;
- 3° que le bien vendu a été occupé et/utilisé au sens du Code de la TVA pour la première fois en deux mille deux,
- 4° estimer la valeur vénale du terrain dans son état avant le commencement des travaux de construction à la valeur reprise ci-dessus;
- 5° estimer la valeur vénale des constructions à la valeur reprise ci-dessus.

4) L'acquéreur déclare avoir été éclairé par le Notaire instrumentant, quant aux dispositions légales relatives à certaines réductions et abattements en matière de droits d'enregistrement prévus par ledit Code et il déclare de ne pas être dans les conditions afin d'en bénéficier.

5) L'acquéreur reconnaît avoir été informé par le Notaire, soussigné, de l'existence de primes à l'acquisition, à la rénovation et/ou à la transformation de biens immobiliers, ainsi qu'à la réduction de précompte immobilier.

6) Le vendeur reconnaît que le Notaire, soussigné, a attiré son attention sur les dispositions légales relatives à la plus-value réalisée lors de la transmission du bien.

PROJET

Les parties déclarent avoir reçu nu projet de l'acte en temps utile, le notaire de l'acquéreur ayant également fait parvenir nu projet de l'acte à la Société de Développement pour la Région de Bruxelles-Capitale en abrégé SDRB, conformément aux conditions spéciales, dont question ci-dessus.

DONT ACTE.

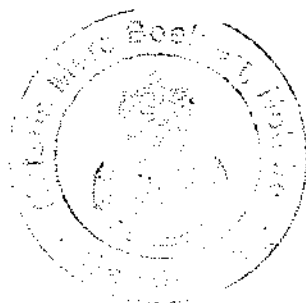
Passé à Ganshoren, en l'étude.

Après lecture intégrale et commentée, les parties ont signé avec Nous, Notaires, la minutes des présentes restant à Maître BOELAERT.

[REDACTED]

BOER EXPEDITION

CONFORME



[REDACTED] it à [REDACTED]

Timbre	[REDACTED] €	[REDACTED]
Salaire	[REDACTED]	[REDACTED]
Total	[REDACTED]	[REDACTED]
REF: 16		[REDACTED]

Le Conservateur, A.MOTTET

[Handwritten signature]

DERNIER

7