



ONT COMPARU
De première part :



Ci-après dénommé « le vendeur ».



De deuxième part :



Ci-après dénommé « l'acquéreur ».

COMMENTAIRE DE L'ACTE - LECTURE TOTALE

L'acte sera commenté dans son intégralité par le notaire instrumentant.

Les parties sont libres de demander au notaire une explication complémentaire sur toute disposition contenue dans le présent acte avant de le signer.
Chaque comparant reconnaît avoir reçu lecture intégrale de tout ce qui précède et déclare expressément que son identité reprise ci-dessus est complète et correcte.

DECLARATIONS PREALABLES
DECLARATIONS DES PARTIES

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/ comparaison - représentation est conforme à ce qui est mentionné ci-dessus ;
- que son attention a été attirée sur le fait que sa possible qualité de professionnel de l'immobilier peut fonder les tribunaux à apprécier plus sévèrement ses obligations tant conventionnelles que légales. A ce sujet, le vendeur et l'acquéreur déclarent tous deux ne pas être un professionnel de l'immobilier.
- donner par leur signature des présentes son accord pour que ses données (nom, prénom, lieu et date de naissance et domicile, état civil, et cætera, reprise aux présentes) puissent être mentionnées dans des actes futurs en fonction de l'historique de propriété et déclare ne pas vouloir en être informé à chaque fois.

DECLARATION(S) RELATIVE(S) AU BIEN VENDU
Logement familial



In saisissabilité

Le vendeur

Le vendeur déclare ne pas avoir fait de déclaration d'insaisissabilité au sens de l'article 73 de la loi portant dispositions diverses du 25 avril 2007.

L'acquéreur

L'acquéreur déclare qu'il ne finance pas la présente acquisition au moyen du produit de la vente d'un bien immeuble pour lequel il avait fait une déclaration d'insaisissabilité.

CONVENTION :

Le vendeur vend à l'acquéreur, qui accepte, le bien suivant :

DESCRIPTION DU BIEN

COMMUNE DE MOLENBEEK-SAINT-JEAN – Première division – article : 21.012

Dans un *immeuble de rapport à quatre étages (rez-de-chaussée, premier étage, deuxième étage et troisième étage) avec cour et jardin*, sis à front de la *rue Vandernoot numéro 64*, où il présente selon titre une façade d'environ six mètres, ayant une superficie relatée dans le titre d'un are soixante-et-un centiares dix dixmillièmes, cadastré selon titre et extrait récent de matrice cadastrale section A numéro 47/N/5 pour une contenance d'un are soixante centiares (1a 60ca).

L'appartement au deuxième étage dénommé « A2 » et comprenant :

- a) En propriété privative et exclusive :
Au deuxième étage : une chambre avant, une salle de bains, un vestiaire, un séjour, une cuisine.
- A l'*entresol 1.5* : un WC.
- b) En jouissance privative et exclusive :
Au premier étage : le balcon.
- c) En copropriété et indivision forcée :
Les deux cent treize millièmes (213/1.000èmes) des parties communes, dont le terrain.

Connu au cadastre : section A numéro 47RIIP0003 – Dénommé : A2.

Revenu cadastral récent non indexé : non encore fixé.

Plan

Tel que ce bien est figuré sous hachures de couleur rose au plan dressé par le géomètre Jordan Cornet, Géomètre-Expert immobilier, à 1040 Bruxelles, en date du 01 septembre 2020, dont une copie est annexée à l'acte de base de l'immeuble dont fait partie le bien vendu présentement.

Le plan reprenant ce lot a été déposé à l'Administration de la Documentation patrimoniale sous la référence MEOW-2020-DD-01174455 (numéro de plan 21012-10170).

Les parties déclarent que ledit plan n'a pas été modifié depuis son dépôt au cadastre.

Acte de base

Tels que ces biens sont décrits à l'**acte de base** avec règlement de copropriété et règlement d'ordre intérieur reçu par le Notaire Didier Vanneste, soussigné, en date de ce jour, antérieurement aux présentes, en cours de transcription.

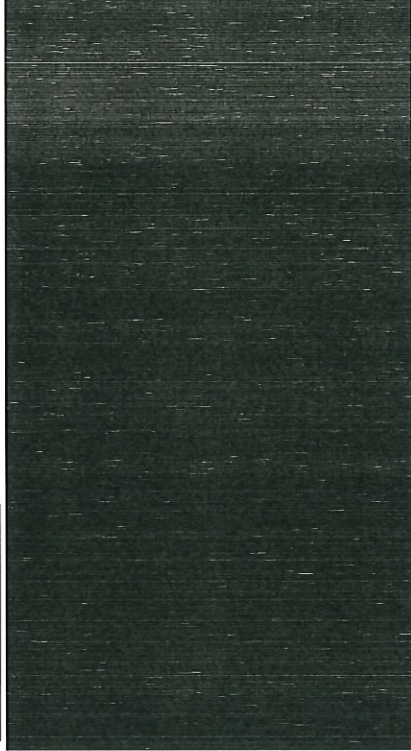
L'acquéreur a reçu une copie dudit acte de base avant la signature des présentes.

Egalement dénommés : **«le(s) biens(s) vendu(s)»**.

L'acquéreur reconnaît avoir visité le bien vendu et dispense le vendeur d'en fournir plus ample description dans la présente convention.

Le vendeur déclare que le revenu cadastral de l'immeuble dont fait partie le bien vendu n'a pas été soumis à révision et qu'il n'existe aucune procédure de révision en cours. Néanmoins, le vendeur ne prend aucun engagement quant à une éventuelle absence future de révision/réévaluation du revenu cadastral du bien présentement vendu, la présente vente résultant de la division ultérieure en sept entités privatives distinctes dudit immeuble.

ORIGINE DE PROPRIETE



Contrats de raccordement

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

L'acquéreur sera tenu de continuer tous contrats ou abonnements aux eau, gaz,

électricité et/ou autres services d'utilité publique pouvant exister relativement au bien vendu et il en paiera et supportera toutes redevances à partir des plus prochaines échéances suivant la date de son entrée en jouissance.

AUTHENTICIFICATION

Les parties Nous ont requis de conférer l'authenticité à leurs conventions, ainsi qu'il suit :

CONDITIONS GENERALES DE LA VENTE

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

État du bien

Le bien est vendu tel qu'il se trouvait et s'étendait dans son état au moment de la conclusion de la vente, soit le 25 mai 2020, bien connu de l'acquéreur, qui déclare l'avoir visité et avoir pris et reçu toute information quant à sa situation, son état et son affectation.

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

L'acquéreur sera sans recours contre le vendeur pour raison de vices cachés, mais uniquement dans la mesure où le vendeur ne les connaissait pas. Le vendeur déclare ne pas avoir connaissance de l'existence de vices cachés, de métal ou d'amiante.

Les parties déclarent avoir été informées de ce que la qualité de professionnel de l'immobilier ne permet pas à un vendeur ayant cette qualité de s'exonérer de ses responsabilités en matière de vices cachés, et ce en vertu de la législation édictée en protection du consommateur (l'article VI.83.14° du Code de Droit Economique).

Registre des gages et réserve de propriété

Le Vendeur reconnaît que le ou les notaires ont attiré son attention sur le fait que des tiers ont la possibilité d'enregistrer un gage dans le registre des gages ou se réserver une réserve de propriété relative à des biens meubles qui ont éventuellement été incorporés à un immeuble.

Le Vendeur confirme que le Bien n'est pas grevé d'un gage enregistré dans le registre des gages et ne fait pas l'objet d'une réserve de propriété en faveur d'un tiers, de sorte que le Bien peut être aliéné inconditionnellement et pour quitte et libre de toute inscription en la matière.

Une recherche au registre des gages en date du 27 août 2020 le confirme.

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 Breynne). Toutefois, l'acquéreur sera tenu, à l'entière décharge du vendeur, de supporter toutes les charges et frais exigibles en résultant dans la mesure où le paiement en est exigé

à compter de la signature de l'acte authentique de vente.

Le vendeur déclare ne pas avoir invoqué ladite garantie.

Les parties déclarent par ailleurs être informées du contenu de la loi du 31 mai 2017 relative à l'assurance obligatoire de la responsabilité décennale des professionnels de la construction. Le vendeur déclare à cet égard ne pas avoir entrepris depuis le 1er juillet 2018, soit la date d'entrée en vigueur de la loi précitée, de travaux pour lequel une attestation d'assurance devrait être remise, ni avoir été en possession d'une attestation à cet effet.

Conditions spéciales – servitudes et mitoyennetés

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

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance, le bien vendu n'a pas fait l'objet de conventions dérogatoires au droit commun et relatives à la mitoyenneté des murs et clôtures formant limite du bien.

Le vendeur déclare :

1° qu'il n'a pas connaissance de la présence de mines ou de galeries qui

1° qu'il n'a pas connaissance de la présence de mines ou de galeries qui

2° qu'il n'a personnellement concédé aucune servitude ;

3° que son titre de propriété n'en fait pas mention ;

4° qu'il n'a pas connaissance de la présence de mines ou de galeries qui

pourraient concerner le bien objet des présentes.

L'acquéreur sera subrogé dans tous les droits et obligations du vendeur qui résultent du titre de propriété du vendeur, dont question dans l'origine de propriété supra, à savoir l'acte reçu par le Notaire Didier Vanneste, sousigné, à l'intervention du Notaire Denis Grégoire, à la résidence de Moha, en date du 01 mars 2007, transcrit au bureau des Hypothèques de Bruxelles V en date du 05 avril suivant sous la référence 51-T-05/04/2007-04441.

L'acquéreur reconnaît avoir reçu copie dudit document, ainsi que de l'acte de base précité dans la description du bien vendu.

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance, à l'exception de celles reprises dans son titre de propriété dont question, ainsi que dans l'acte de base dont question ci-avant, 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. Le titre de propriété susdit ne contient aucune condition spéciale.

Les acquéreurs seront subrogés dans tous les droits et obligations des vendeurs en ce qui concerne les conditions spéciales qui précéderaient pour autant qu'elles soient encore d'application.

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance, en dehors des clauses classiques résultant de la mise du bien sous le régime de la copropriété forcée et des

conditions spéciales et servitudes éventuellement reprises dans l'acte de base, il n'existe pas dans ledit acte de base de conditions extraordinaires susceptibles de diminuer la valeur du bien ou d'empêcher d'importants troubles de jouissance.

Point de Contact fédéral d'Informations Câbles et Conduites

Le notaire rédacteur des présentes attire l'attention de l'acquéreur sur l'importance de vérifier sur le site web du "CICC" l'existence de câbles ou canalisations souterraines dans ou à proximité du bien présentement vendu, notamment à l'occasion de l'exécution de travaux au bien.

L'acquéreur reconnaît avoir eu la possibilité de consulter le site web du « CICC ». L'acquéreur dispense le vendeur et le notaire soussigné de plus amples informations à cet égard.

Contentance.

La contentance susénoncée dans la description du bien n'est pas garantie, toute différence avec la contentance 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 inexacitude ou d'une omission dans lesdites indications.

Contributions - Impôts.

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

Il rembourse à cet égard présentement au vendeur la somme de cent dix euros et nonante-six centimes (110,96 EUR), représentant sa quote-part dans le précompte immobilier, au prorata de ses millièmes, pour l'année en cours calculée de manière forfaitaire.

L'acquéreur paiera les éventuelles taxes de voiries, d'égouts et autres frappant le bien.

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 déclare les avoir acquittées par anticipation antérieurement aux présentes.

Le vendeur déclare ne pas être redevable de taxes communales ou régionales relatives au bien (abandon, infraction urbanistique ou autre).

Assurances.

Le vendeur déclare que le bien est assuré par une police collective contre l'incendie et les périls connexes, sans garantie quant au montant assuré, conformément à l'acte de base. L'acquéreur continuera en lieu et place du vendeur tous contrats collectifs d'assurance contre l'incendie et les périls

connexes souscrits par la copropriété, et en paiera les primes et redevances pro rata temporis à compter de son entrée en jouissance.

Si l'entrée en jouissance par l'acquéreur ne coïncide pas avec le transfert de propriété, le détenteur du bien couvrira sa responsabilité à cet égard en souscrivant une assurance de type "occupant".

Occupation - Propriété - Jouissance.

Le transfert de propriété a lieu à compter de ce jour.

Jouissance par la perception des loyers.

L'acquéreur aura la jouissance du bien vendu à partir de ce jour par la perception des loyers, le vendeur déclarant que le bien est actuellement loué aux conditions bien connues de l'acquéreur qui reconnaît avoir reçu antérieurement aux présentes un exemplaire de la convention locative conclue le 07 mars 2008 et non enregistrée par le bailleur.

Le vendeur a prévenu le locataire de la vente dudit bien.

A ce sujet, le vendeur confirme que le loyer actuel est de quatre cent vingt-et-un euros et soixante-sept centimes (421,67 EUR) sans charges, en ce compris l'électricité des communs et entretiens et éventuelles pannes de chaudières.

Le vendeur déclare que le bien est équipé d'un compteur individuel de gaz, d'un compteur individuel d'électricité et d'un compteur individuel pour l'eau.

Le vendeur déclare que le bien répond aux exigences élémentaires de sécurité, salubrité et d'équipements des logements au sens de l'article 219 du Code bruxellois du Logement, dont l'acquéreur a reçu une copie.

L'acquéreur déclare, de toute manière, si cela n'était le cas, à en faire son affaire personnelle sans aucun recours contre le vendeur.

- Etat des lieux :

Le vendeur déclare qu'aucun état des lieux n'a pas été dressé.

L'acquéreur reconnaît avoir été informé qu'à défaut d'état des lieux détaillé, le preneur est censé avoir reçu la chose louée dans le même état que celui où elle se trouve à la fin du bail, sauf preuve contraire qui peut être fournie par toutes voies de droit.

- Garantie locative :

Le vendeur déclare que la garantie d'un montant de mille cinquante euros (1.050,00 EUR) a été donnée en liquide au bailleur, et non sous la forme d'une garantie bancaire comme précisé dans la convention locative. Celle-ci a été intégrée dans le décompte des parties. Dont quittance.

L'acquéreur fera son affaire personnelle, sans intervention du vendeur ni recours contre lui, du paiement des éventuels intérêts calculés au taux légal qui seraient éventuellement réclamés ultérieurement par la locataire en application de l'actuel article 249 § 1 du Code bruxellois du Logement.

- Assurance dégâts locatifs :

Le vendeur signale à toutes fins utiles à l'acquéreur que la locataire n'a pu à ce jour lui prouver qu'elle s'était assurée contre les risques locatifs comme prévu dans le contrat de bail, ce dont l'acquéreur fera son affaire strictement personnelle.

- Décompte :

Les parties s'étaient engagées à établir le décompte relatif aux loyers, et plus particulièrement à rétrocéder à l'acquéreur la quote-part du loyer pour le mois au cours duquel l'acte authentique de vente sera reçu et revenant à l'acquéreur *pro rata temporis*.

Tout a été réglé dans leurs décomptes respectifs. Dont quittance.

- Engagements et déclarations du vendeur :

Le vendeur déclare que le locataire n'a pas effectué dans le bien vendu de travaux qui soient susceptibles soit de donner lieu à versement d'une indemnité au locataire s'ils étaient conservés par le propriétaire, soit d'être enlevés par le locataire à charge pour lui de remettre les lieux en état.

Pour le cas toutefois où le locataire serait en droit à la fin du bail, soit de réclamer une indemnité, soit d'enlever les travaux susceptibles d'enlèvement, le vendeur s'engage, selon le cas, à supporter cette indemnité ou à verser à l'acquéreur une somme correspondant à la moins-value apportée au bien du chef de l'enlèvement des travaux par le locataire.

- Rappel :

* Sans préjudice aux droits éventuels qu'il peut, en tant qu'acquéreur, faire valoir en vertu de la loi, l'acquéreur est subrogé dans tous les droits et obligations du vendeur, confirme parfaitement connaître toutes les conditions d'occupation du bien et devra s'entendre avec l'occupant comme le vendeur est tenu de le faire et notamment pour les garanties locatives, le renon et l'abandon et leur laisser enlever tout ce qu'il justifiera lui appartenir, mais à ses frais, risques et périls et sans la moindre intervention du vendeur, ni recours contre lui.

* Les parties déclarent avoir été parfaitement informées de l'obligation pour les propriétaires de biens loués en vertu d'un bail de résidence principale, de faire enregistrer le bail en question et ce depuis le 1er janvier 2007.

L'acquéreur déclare avoir été informé des dispositions légales applicables à la vente de biens loués et plus particulièrement du contenu de l'article 229 du Code de Bruxelles du logement et des conséquences de l'enregistrement du bail.

L'acquéreur supportera les conséquences de l'enregistrement du bail par le vendeur ou éventuellement par la locataire concernée elle-même. Aussi longtemps que le contrat de bail n'est pas enregistré par le bailleur, les délais du congé ainsi que les indemnités dues par le preneur dans le cadre d'un bail de résidence principale de neuf ans ou de courte durée ou dans le cadre d'un bail de logement étudiant ne sont pas d'application, pour autant qu'une mise en demeure d'enregistrer le bail, adressée par le preneur au bailleur par voie recommandée, soit demeurée sans suite utile pendant un mois.

CONDITIONS PARTICULIERES CONVENUES ENTRE PARTIES.

Non applicable.

STATUTS DE COPROPRIETE ET ASSEMBLEES GENERALES

Statuts de copropriété et règlement d'ordre intérieur

L'immeuble dont dépend le bien présentement vendu est régi par l'acte de base, contenant le règlement de copropriété, dressé et dont question sous la description du bien, ainsi que par le règlement d'ordre intérieur s'il existe, dont question ci-avant dans la description du bien.

L'acte de base, le règlement de copropriété, le règlement d'ordre intérieur et les décisions de l'assemblée générale sont opposables à l'acquéreur.

Lors de toute mutation en propriété ou en jouissance, ayant pour objet les locaux prédécrits, tous actes translatifs ou déclaratifs devront contenir la mention expresse que les nouveaux intéressés ont une parfaite connaissance dudit acte de base et qu'ils seront subrogés dans tous les droits et obligations qui en résultent, ainsi qu'aux décisions valablement prises par les organes compétents de la copropriété.

L'acquéreur déclare qu'il en a pris connaissance préalablement à ce jour ou, si tel n'est pas le cas, qu'il renonce à tout recours contre le vendeur en raison des obligations qui en résultent, sans préjudice, le cas échéant, de conventions contraires entre les parties non opposables à l'association des copropriétaires en ce qui concerne exclusivement les dettes mentionnées à l'article 577/11 § 2 1° à 4° du Code civil.

Le vendeur a remis préalablement à la signature des présentes à l'acquéreur qui le reconnaît, un exemplaire des statuts de copropriété, du règlement d'ordre intérieur ainsi que l'ensemble des documents et informations reprises à l'article 577/11 § 1 du Code civil.

INFORMATIONS

Le vendeur déclare que la copropriété n'est pas organisée à ce jour, qu'il n'y a ni syndic, ni fonds de roulement ni fonds de réserve et qu'aucune assemblée générale ayant décidé l'exécution de travaux ne s'est encore réunie de sorte qu'il est impossible de se conformer à l'article 577-11 paragraphe 1er du Code Civil.

Le vendeur déclare, qu'à sa connaissance :

- aucun litige impliquant l'association des copropriétaires n'est actuellement en cours ;
- l'association des copropriétaires n'a contracté aucun emprunt pour financer des travaux réalisés à ce jour aux parties communes.

Au cas où une assemblée se tiendrait entre la signature des présentes et l'acte authentique, le vendeur s'engage à en communiquer l'ordre du jour à l'acquéreur et, soit à lui donner procuration pour assister à cette assemblée, soit, à prendre part au vote dans le sens souhaité par l'acquéreur.

a) Etat des dépenses

La copropriété n'étant pas encore organisée, le Notaire instrumentant n'a pu requérir du syndic, pour ce jour, l'état des différentes dettes de l'association des copropriétaires et communiquer la réponse aux parties.

b) Répartition des dépenses de la copropriété :

I. L'acquéreur supportera :

a) Les charges ordinaires à compter du jour où il aura la jouissance du bien. Le décompte sera établi par les soins du syndic.

b) Toutes les dépenses, frais liés à l'acquisition de parties communes et dettes certaines dues par l'association des copropriétaires à la suite de litiges, ainsi que les appels de fonds destinés au fonds de réserve, à compter de la même date.

II. Les créances nées après que la présente cession ait date certaine, suite à une procédure entamée avant cette date, appartiennent à l'association des copropriétaires, sans que l'acquéreur soit tenu au paiement d'une indemnité au vendeur.

La date certaine de la cession est celle de la signature de l'acte authentique.

La 1^{er} assemblée générale des copropriétaires n'a pas encore eu lieu. Aucunes charges extraordinaires n'ont encore été décidées.

Citerne à mazout – Chauffage

Le vendeur déclare qu'il ne se trouve pas dans le bâtiment dont fait partie le bien une citerne à mazout commune.

Adresse des parties

L'acquéreur déclare qu'il se domiciliera dans le bien acquis, décrit ci-dessus.

Le vendeur déclare qu'il restera domicilié à son domicile actuel.

Privilège de l'association des copropriétaires

Le vendeur déclare avoir une parfaite connaissance qu'il est tenu de garantir l'acquéreur contre tous risques d'éviction et de la possibilité pour l'association des copropriétaires de faire valoir le privilège visé à l'article 27 7° de la loi hypothécaire afin de garantir le paiement des charges de l'exercice en cours et de l'exercice précédent.

Le vendeur déclare, en outre, avoir une parfaite connaissance que le notaire instrumentant est tenu de veiller à la liberté hypothécaire du bien vendu.

Il en résulte que, nonobstant l'article 577-11/1 du Code civil, le notaire instrumentant paiera le montant des arriérés de charges du copropriétaire sortant notifiés par le syndic.

Le vendeur signale que l'immeuble n'a pas encore de syndic. Le vendeur assurera la gestion de l'immeuble jusqu'à la première assemblée générale des copropriétaires.

SITUATION ADMINISTRATIVE DU BIEN – BRUXELLES-CAPITALE

Urbanisme
Généralités

Nonobstant le devoir d'information du vendeur et les renseignements urbanistiques légaux à obtenir, l'acquéreur déclare avoir été informé de la possibilité de recueillir de son côté, antérieurement à ce jour, tous renseignements (prescriptions, permis, etc.) sur la situation urbanistique du bien auprès du service de l'urbanisme de la commune.

Aucun des actes, travaux et modifications visés à l'article 98, § 1er, et 205/1 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (COBAT) ne peuvent être effectués sur le bien objet de l'acte, tant que le permis d'urbanisme n'a pas été obtenu ou que la déclaration urbanistique préalable n'a pas été faite.

Descriptif sommaire

Les parties déclarent avoir été informées de l'obligation reposant sur le vendeur de fournir, lors de la demande de renseignements urbanistiques, un descriptif sommaire du bien concerné, tel qu'il existe dans les faits.

En vue de remplir cette obligation, le vendeur déclare avoir établi ladite description telle que portée à la connaissance de l'acquéreur, qui le reconnaît : les parties confirment que ce descriptif correspond à la réalité du bien.

L'acquéreur reconnaît dans ce cadre avoir été informé de ce qu'il lui revient de vérifier activement la conformité de ce descriptif sommaire à la situation urbanistique régulière du bien, sans que le notaire rédacteur du présent acte ne puisse être tenu de vérifier cette régularité, et sans que cela ne modifie la responsabilité du vendeur.

Expropriation – Monuments/Sites – Alignement.

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, ni grevé d'une emprise souterraine ou de surface en faveur d'un pouvoir public ou d'un tiers.

Situation existante.

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

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

prend aucun engagement quant à la possibilité d'exécuter ou de maintenir sur le bien aucun des actes et travaux visés par lesdites législations.

2. En application de l'article 275 du COBAT, le notaire instrumentant a demandé à la Commune de Molenbeek-Saint-Jean de délivrer les renseignements urbanistiques qui s'appliquent au bien vendu.

La Commune a répondu en date du 18 mars 2020 concernant l'affectation prévue par les plans régionaux et communaux.

Ce document indique :

« Madame, Monsieur,

En réponse à votre demande de renseignements urbanistiques réceptionnée le 27/02/2020, payée le 03/03/2020 et déclarée complète en date du 03/03/2020 concernant le bien sis Rue Vandermoot 64 cadastre 21012A004700N005, nous avons l'honneur de vous délivrer le présent document, dressé sous réserve des résultats de l'instruction approfondie à laquelle il serait procédé au cas où une demande de certificat d'urbanisme, de permis d'urbanisme ou de permis de lotir était introduite au sujet du bien considéré.

A. RENSEIGNEMENTS URBANISTIQUES RELATIFS AUX DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES REGIONALES ET COMMUNALES QUI S'APPLIQUENT AU BIEN :

1°) En ce qui concerne la destination :

Le bien se situe :

• Au Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) approuvé par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001, en zones d'habitation ;

Les zones et les prescriptions littérales du PRAS et du PAD sont consultables sur le portail régional de l'urbanisme : <http://urbanisme.brussels>.

Le périmètre des PPAS et des PL sont consultables sur le site internet suivant : www.brugis.be, leur contenu est disponible sur demande, auprès du service urbanisme de la commune.

2°) En ce qui concerne les conditions auxquelles une demande de permis ou de certificat d'urbanisme serait soumise :

• Les prescriptions du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;

• Les prescriptions du PRAS précité ;

• Les prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), approuvé par l'arrêté du Gouvernement du 21 novembre 2006 ;

Les prescriptions du PRAS et des règlements régionaux d'urbanisme sont consultables sur le portail régional de l'urbanisme : <http://urbanisme.brussels>.

Le périmètre des PPAS, des PL et des RCU sont consultables sur le site internet suivant : www.brugis.be, leur contenu est disponible sur demande, auprès du service urbanisme de la commune.

3°) En ce qui concerne une expropriation éventuelle qui porterait sur le bien :

/

4°) En ce qui concerne l'existence d'un périmètre de préemption :

13

/ 5°) En ce qui concerne les mesures de protection du patrimoine relatives au bien :

/

Par mesure transitoire, les immeubles qui ont fait l'objet d'une autorisation de bâtir ou d'une construction antérieure au 1er janvier 1932 sont considérés comme inscrits dans l'inventaire du patrimoine immobilier de la Région (article 333 du CoBAT).

Pour ce qui concerne les éventuelles « autorisations patrimoine », des informations peuvent être obtenues à la Région, auprès de la Direction des Monuments et des Sites.

6°) En ce qui concerne l'inventaire des sites d'activités inexploités :

/

7°) En ce qui concerne l'existence d'un plan d'alignement :

/

8°) Autres renseignements :

(...)

• Afin de savoir dans quelle catégorie le bien est repris à l'inventaire de l'état du sol au sens de l'article 3, 1^o de l'ordonnance du 5 mars 2009 relative à la gestion et à l'assainissement des sols pollués, des renseignements peuvent être pris auprès de Bruxelles Environnement, Site Tour & Taxi, Avenue du Port 86c/3000 à 1000 Bruxelles ou via son site Internet : www.bruxellesenvironnement.be ;

• Afin de vérifier si le bien est grevé d'une servitude pour canalisation pour transport de produits gazeux dans le cadre de la loi du 12 avril 1965, des renseignements peuvent être pris auprès de Fluxys Belgium SA, Avenue des Arts 31 à 1040 Bruxelles ;

(...)

• En ce qui concerne une éventuelle question de zones inondables, nous vous invitons à prendre contact avec Bruxelles Environnement (IBGE) ;

• En ce qui concerne une éventuelle question de sécurité, de salubrité et d'équipement des logements, nous vous invitons à prendre contact avec la DURL ;

• En ce qui concerne une éventuelle question d'époutage, nous vous invitons à prendre contact avec Vivaqua : www.vivaqua.be ;

Dans le cadre d'un rez-de-chaussée commercial, il y a lieu, préalablement à toute modification de l'activité commerciale de posséder toutes les autorisations nécessaires en fonction du type de commerce envisagé (permis d'urbanisme relatif à un changement d'utilisation ou à un changement d'activité commerciale, permis d'environnement, attestation relative aux débits de boissons, etc.).

B. AU REGARD DES ELEMENTS ADMINISTRATIFS A NOTRE DISPOSITION, CI-DESSOUS, LES RENSEIGNEMENTS URBANISTIQUES COMPLEMENTAIRES DESTINES AU TITULAIRE D'UN DROIT REEL QUI A L'INTENTION DE METTRE EN VENTE OU EN LOCATION POUR PLUS DE NEUF ANS LE BIEN IMMOBILIER SUR LEQUEL PORTE CE DROIT OU DE CONSTITUER SUR CELUI-CI UN DROIT

14

D'EMPHYTHOSE OU DE SUPERFICIE, OU A LA PERSONNE QUE CE TITULAIRE MANDATE POUR CE FAIRE :

1°) En ce qui concerne les autorisations, permis et certificats :

Urbanisme

N° Dossier	Décision n	Date décision	Objet
PU-13216	Délivre r	14/09/1923	L'installation d'un WC au 3 ^{ème} palier
PU-13449	Délivre r	11/04/1924	Mur intérieur

Permis d'urbanisme valable pour autant que les travaux soient réalisés conformément aux plans cachetés et aux conditions émises.

La description des travaux autorisés et les éventuelles conditions d'octroi sont accessibles, sur demande, auprès de l'autorité délivrante (commune ou Région).

Environnement

La description des travaux autorisés et les éventuelles conditions d'octroi sont accessibles, sur demande, auprès de l'autorité délivrante (commune ou Région).

(...)

2°) En ce qui concerne les destinations et utilisations licites de ce bien ainsi que le nombre de logements :

Au regard des éléments administratifs à notre disposition (PU-13216 et PU-13449, registres de la population, matrice cadastrale), la situation légale du bien est la suivante :

Dénomination de Maison rapport	Localisation de Sous-sol	Destination Logement (linéux annexes : grenier, env. parking)	Utilisation Caves	Remarque
	Rez-de-chaussée	Logement	I	
	R+1	Logement	I	
	R+2	Logement	I	
	Étage sous toiture	Logement	I	

Pour un total de 4 logements dans l'immeuble.

Vous trouverez en annexe les plans du permis d'urbanisme PU-13216 et PU-13449.

3°) Observations complémentaires :

Tout changement ultérieur de menuiseries devra mettre en œuvre des châssis conformes à la situation légale du bien, présentant des divisions (imposte supérieure vitrée, châssis double ouvrant, cintrage) et des matériaux identiques (bois dans le cas présent) à celle du permis d'urbanisme d'origine.

Tout changement ultérieur de la porte d'entrée devra mettre en œuvre une porte identique à la situation actuelle ou être renouvelée.

Nous vous rappelons que toute modification d'aspect (matériau, couleur, cintrage, division) des châssis, vitrages, vitrines commerciales, portes d'entrée,

portes cochères et portes de garage nécessite un permis d'urbanisme. Toute modification effectuée sans permis d'urbanisme constitue dès lors une infraction.

4°) En ce qui concerne les constats d'infraction :

/

L'absence d'établissement d'un constat d'infraction ne permet pas de présumer de l'absence d'infraction.

(...)

5°) Antennes paraboliques :

Selon le règlement général de police coordonné adopté le 30/06/2005, article 58 et selon l'arrêté du Gouvernement de la région de Bruxelles-Capitale déterminant les actes et travaux dispensés de permis d'urbanisme, de l'avis du fonctionnaire délégué, de la commune ou de la commission royale des monuments et sites ou de l'intervention d'un architecte du 13 novembre 2008.

Les propriétaires ou utilisateurs d'antennes, de paraboles et d'enseignes lumineuses doivent constamment en contrôler la parfaite stabilité.

Les antennes ne peuvent jamais être en façade avant d'immeuble ou ne peuvent pas être visibles depuis l'espace public.

Toute antenne ou toute enseigne lumineuse ou non, qui n'est plus utilisée, devra être enlevée dans les trente jours suivant la cessation de l'usage.

Celui qui enfreint les dispositions du présent article sera puni d'une amende administrative d'un montant maximum de 210 euros. En outre, il est tenu d'enlever l'antenne, l'enseigne lumineuse et/ou la parabole concernée, faute de quoi la Commune se réserve le droit d'y pourvoir aux frais, risques et périls du contrevenant.

6°) Vente immobilière et infraction urbanistique :

Aucun actes, travaux et modifications visés à l'article 98 § 1 et 205/1 ne peuvent être effectués sur le bien objet de l'acte, tant que le permis d'urbanisme n'a pas été obtenu.

En outre, dans le cadre des sanctions prévues suite à une infraction urbanistique, il est à noter que l'article 308 du Cobat prescrit que « à la demande des acquéreurs ou des locataires le Tribunal peut annuler aux frais du condamné, leurs titres d'acquisition ou de location, sans préjudice du droit à l'indemnisation à charge du coupable.

En cas d'infraction non connue à ce jour par nos services, ce courrier ne régularise nullement ces dernières ».

Remarque :

L'attention de l'acquéreur est attirée sur le fait que suivant les renseignements urbanistiques reproduits ci-avant, le bien vendu ne se trouverait pas en zone de revitalisation urbaine, ni en espace de développement renforcé du logement et de la rénovation alors que suivant une recherche effectuée le 10 avril 2020 sur le site « BRUGIS », il en ressort que le bien vendu se trouverait bien en zone de revitalisation urbaine (tant pour celle fixée pour l'année 2016 et celle

fixée pour l'année 2020) et en espace de développement renforcé du logement et de la rénovation.

L'acquéreur fera son affaire strictement personnelle de cette discordance, sans intervention du vendeur ni recours contre lui.

Immeuble abandonné, inoccupé ou inachevé

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

Code bruxellois du Logement

Les parties sont informées des dispositions du Code Bruxellois du Logement lequel impose des normes de sécurité, de salubrité et d'équipements pour tous les logements donnés en location.

A ce sujet le vendeur déclare que le bien :

- n'est pas soumis au droit de gestion publique ;
- n'est pas frappé d'une interdiction de location ou d'une amende administrative pour non-respect des normes ci-dessus énoncées ;
- n'est pas pourvu dans les zones d'évacuation du logement d'un détecteur de fumée. L'acquéreur déclare en faire son affaire personnelle, à l'entière décharge du vendeur.
- n'est pas pourvu d'une attestation de contrôle de conformité délivrée par le Service régional d'Inspection, C.C.N ;
- n'a pas fait l'objet d'un P.V. de constatation de « logement inoccupé ».

Lotissement

Non applicable.

Inondations

Le vendeur déclare que le bien n'a jamais été inondé et déclare **ne pas avoir connaissance** que le bien vendu a été inondé dans le passé, et qu'il ne se trouve pas dans une zone d'aléa faible à moyen d'inondations.

Une recherche faite par le Notaire instrumentant en date du 21 décembre 2019 le confirme.

Droits de préemption

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

Droit de préemption Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (COBAT)

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance, le bien n'est grevé d'aucun droit de préemption ou droit de préférence légal ou réglementaire. La visite du site internet BRUGIS, en date du 16 août 2020, le confirme.

Environnement – gestion des sols pollués

Permis

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

Ordonnance relative à la gestion des sols pollués du 5 mars 2009

Les parties déclarent avoir été informées des dispositions de l'Ordonnance du 5 mars 2009 relative à la gestion et à l'assainissement du sol lesquelles imposent notamment au vendeur d'un bien immobilier 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).

L'acquéreur reconnaît avoir été informé du contenu de l'attestation du sol délivrée par l'Institut en date du 05 mars 2020 et mentionnant les informations détaillées de l'inventaire de l'état du sol relatives à la parcelle sur laquelle est érigé l'immeuble dont fait partie le lot privatif vendu.

Cette attestation indique : « *CATEGORIE – Aucune – La parcelle n'est actuellement pas inscrite dans l'inventaire de l'état du sol* ».

Le vendeur déclare qu'il ne détient pas d'informations supplémentaires susceptibles 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 les parties communes ou le lot privatif, objet du présent acte.

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

Certificat de performance énergétique

Le certificat de performance énergétique bâtiments (PEB) portant le numéro 20190313-0000545539-01-2 et se rapportant au bien, objet de la présente vente, a été établi le 13 mars 2019 par Monsieur SCHMIT Gérard (durée de maximum dix ans). Ce certificat mentionne les informations suivantes relatives au bien :

- classe énergétique : F

- émissions annuelles de CO₂ : 55 kg/(m²/an).

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

Une copie du certificat a été remise par le vendeur à l'acquéreur, antérieurement aux présentes et l'original est remis à l'instant.

Dossier d'intervention ultérieure

Les parties reconnaissent avoir été informées par le Notaire instrumentant du contenu de l'Arrêté Royal du vingt cinq janvier deux mille un qui impose que le

« maître d'ouvrage », propriétaire, locataire ou autre, fasse réaliser un dossier d'intervention ultérieure, c'est-à-dire un dossier fournissant des précisions techniques et les éléments utiles en matière de sécurité et de santé à prendre en compte lors d'éventuels travaux ultérieurs effectués aux biens transmis, de manière à minimiser les risques lors d'interventions ultérieures aux dits biens par d'autres entreprises.

Interrogé par le notaire instrumentant sur l'existence d'un tel dossier afférent au bien décrit plus haut, le vendeur a répondu **de manière négative** et a confirmé que, depuis le premier mai deux mille un, aucuns travaux pour lesquels un dossier d'intervention ultérieure devait être rédigé n'ont été effectués par un ou plusieurs entrepreneurs.

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

- 1° les informations relatives aux éléments structurels et essentiels de l'ouvrage;
- 2° les informations relatives à la nature et l'endroit des dangers décelables ou cachés, notamment les conduits utilitaires incorporés;
- 3° les plans qui correspondent effectivement à la réalisation et la finition;
- 4° l'identification des matériaux utilisés, (article 36).

Contrôle de l'installation électrique

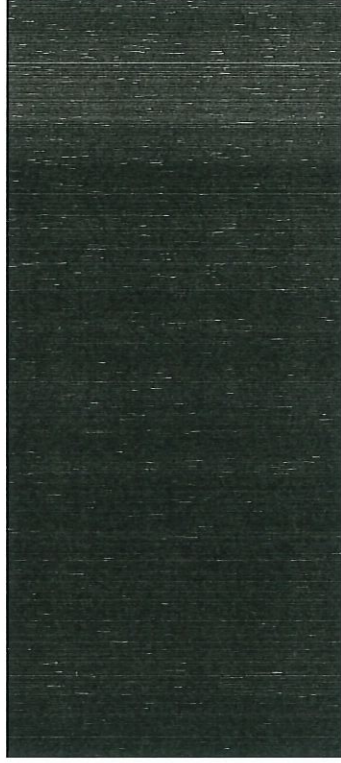
Le vendeur déclare que l'objet de la vente est une unité d'habitation au sens de l'article 276bis du Règlement général sur les Installations électriques du 10 mars 1981.

Dans le procès-verbal du 08 avril 2008, la société ELECTRO-TEST a constaté que l'installation électrique **répond** aux prescriptions du règlement.

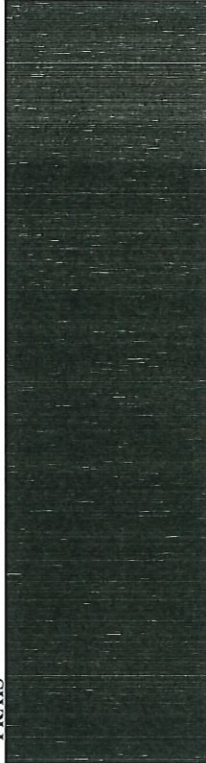
L'acquéreur reconnaît avoir reçu à l'instant, du vendeur, une copie dudit procès-verbal.

L'attention de l'acquéreur est attirée sur le fait que, conformément à l'article 271 du Règlement général, l'installation doit faire l'objet d'un nouveau contrôle par un organisme agréé, dans les 25 ans à dater de la dernière visite de contrôle.

PRIX



FRAIS



DISPENSE D'INSCRIPTION D'OFFICE

Sous la réserve, le cas échéant, du droit de prendre, en vertu des présentes et sans autre justification, inscription hypothécaire qui n'aura rang qu'à sa date, la partie vendresse dispense formellement l'Administration générale de la Documentation patrimoniale compétente de prendre lors de la transcription, inscription d'office pour sûreté des créances résultant du présent acte.

Le vendeur a, au préalable, été averti de la déchéance du privilège et de l'action résolutoire que comporte cette dispense.

DECLARATIONS FISCALES

L'ACQUEREUR:

Abatement (art.46 bis du Code des Droits d'Enregistrement) :

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

Le(s) acquéreur(s) **déclare(nt) pouvoir bénéficier** dudit abattement et déclare(nt) en outre.

- qu'aucun d'entre eux n'était, à la date de la convention d'acquisition, propriétaire pour la totalité en pleine propriété d'un autre bien immeuble destiné en tout ou en

partie à l'habitation (si plusieurs acquéreurs) 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'il(s) s'engage(nt) à établir leur résidence principale dans le bien acquis dans le délai légal de deux ans (en cas d'immeuble en construction ou vente sur pion : dans le délai légal de trois ans) suivant la date de l'enregistrement du présent acte (si enregistrement hors délai: suivant la date limite pour la présentation à l'enregistrement) ;

- qu'il(s) s'engage(nt) (chacun) à maintenir sa (leur) résidence principale dans le bien acquis pendant une durée ininterrompue d'au moins cinq ans à compter de la date d'établissement de sa (leur) résidence principale dans le bien acquis.

Par ailleurs, les parties nous déclarent que la base imposable (prix majoré des charges personnelles imposées à l'acquéreur ou valeur vénale si cette dernière est supérieure) pour la perception des droits d'enregistrement n'exécède pas 500.000 euros.

L'(es) acquéreur(s) nous déclare(nt) :

- qu'il(s) est (sont) parfaitement informé(s) qu'il(s) ne peut (peuvent) bénéficier de l'abattement que s'il(s) renonce (nt), pour l'exercice d'imposition correspondant à l'année d'enregistrement du bien acquis, à demander une des réductions d'impôt régionales visées aux articles 14537 à 14546 du Code des impôts sur les revenus 1992 pour l'achat d'un droit réel sur un immeuble affecté en tout ou en partie à l'habitation située dans l'une des trois régions en Belgique ;
- qu'il(s) est (sont) parfaitement informé(s) du fait que, par contre; l'application de l'abattement peut être demandée en combinaison avec une réduction d'impôt régionale ne concernant pas l'achat d'un droit réel sur d'un immeuble affecté à l'habitation ou avec une réduction d'impôt de l'article 1 4546ter à 1 4546-sextes du Code de l'impôt sur les revenus 1992 telle qu'applicable en Région wallonne, pour autant que cette réduction d'impôt ne soit pas visée aux articles 14537 à 14546 du Code des impôts sur les revenus 1992 ;
- que pour les exercices d'imposition antérieurs ou ultérieurs à l'exercice d'imposition correspondant à l'année d'enregistrement, il(s) pourra (pourront) demander les réductions d'impôt régionales visées;
- que si l'un des acquéreurs a bénéficié d'une de ces réductions sans y avoir renoncé, tous les acquéreurs seront solidairement tenus au paiement des droits complémentaires ;
- que les réductions d'impôt régionales sont les réductions d'impôt relatives à l'achat d'un droit réel d'un bien immobilier affecté ou destiné en tout ou en partie à l'habitation visées par les articles 14537 à 14546 du Code des impôts sur les revenus 1992.

L'(es) acquéreur(s) nous déclare(nt) sur l'honneur :

- qu'il(s) ne demandera (demanderont) à aucun moment l'application d'une

21

des réductions visées aux articles 14537 à 14546 du Code des impôts sur les revenus 1992, liée à l'achat d'un droit réel sur un bien immobilier affecté ou destiné en tout ou en partie à l'habitation pour l'exercice d'imposition prenant cours l'année de l'enregistrement et ;

qu'il(s) veillera (veilleront) à corriger au plus vite tout élément porté à sa (leur) connaissance qui pourrait conduire à ce qu'une telle réduction lui (leur) soit octroyée.

LE VENDEUR :

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

Le vendeur déclare avoir été parfaitement informé des dispositions de l'article 212 CE qui permet la restitution de trente-six pour cent (36%) des droits perçus lors de l'achat, en cas de revente de l'immeuble acquis dans les deux ans de la date de l'acte authentique d'acquisition.

Il déclare ne pas se trouver dans les conditions pour pouvoir solliciter cette restitution.

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

Le vendeur déclare avoir été parfaitement informé des dispositions de l'article 212 bis CE 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.

Il déclare ne pas se trouver dans les conditions pour pouvoir solliciter cette restitution.

Taxation sur les plus-values – information :

Le vendeur déclare avoir été parfaitement informé par le notaire rédacteur du présent acte 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.

CERTIFICAT D'IDENTITE

De l'accord exprès des parties les noms, prénoms, lieu et date de naissance des parties sont certifiés conformes par le Notaire au vu du numéro de registre national de chacun.

Pour satisfaire aux dispositions de la loi hypothécaire, le notaire certifie les noms, prénoms lieu et date de naissance des parties-personnes physiques au moyen de leur carte d'identité, passeport ou extrait du registre national.

22

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'application du présent acte, les parties font élection de domicile à leurs adresses respectives sus-indiquées.

DISPOSITIONS FINALES

Les parties déclarent que, dans le cas où les clauses et conditions de cet acte s'écarteraient de celles contenues dans toute convention qui pourrait être intervenue antérieurement, ayant le même objet, le présent acte, qui est le reflet exact de la volonté des parties prévaudra.

Le notaire a informé les parties des obligations de conseil impartial imposées au notaire par les lois organiques du notariat. Ces dispositions exigent du notaire, lorsqu'il constate l'existence d'intérêts contradictoires ou non proportionnés, d'attirer l'attention des parties sur le droit au libre choix d'un conseil, tant en ce qui concerne le choix du notaire que d'autre conseiller juridique.

Le notaire est tenu d'informer les parties de leurs droits et obligations en toute impartialité. Les comparants, après avoir été informés par le notaire des droits, obligations et charges découlant du présent acte, déclarent considérer les engagements pris par chacun comme proportionnels et en accepter l'équilibre.

Les parties affirment que le notaire instrumentant les a éclairés de manière adéquate au sujet des droits, obligations et charges découlant du présent acte, et qu'il leur a donné un conseil de manière impartiale. Elles déclarent trouver équilibré le présent acte ainsi que tous les droits et obligations qui s'y rapportent et déclarent les accepter expressément.

DROIT D'ECRITURE

Conformément à l'article 6 de l'Arrêté d'exécution du Code des droits et taxes divers, le Notaire Didier VANNESTE, soussigné, déclare que le droit d'écriture du présent acte s'élève à cinquante euros (50,00€).

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 du présent acte et de ses annexes pour leur donner l'authenticité, les parties et témoins ont signé avec Nous, Notaires. (Suivent les signatures)
Pour expédition conforme.

