

« Paul BELLEMONT Notaire »  
Société [redacted] sprl  
à [redacted]

Rég. 7720  
[redacted]

[redacted]  
A [redacted],  
en l'étude,  
D [redacted]  
Saint-Gilles-Bruxelles.

**ONT COMPARU :**

1. [redacted]  
Le trentième et un tiers ont été payés et us [redacted]  
Nationale à l'Agence Française Numéro 0701913000277 de  
n [redacted]  
de [redacted] 04920 Garches (France) [redacted]  
[redacted] de [redacted] de [redacted] à [redacted] fait de  
c [redacted]  
p [redacted]

Dénommé ci-après « le vendeur ».  
Lequel déclare vendre, pour franc, quitte et libre  
de toutes dettes et charges privilégiées et hypothécaires  
et de tous empêchements généralement quelconques, à :

2. [redacted]  
[redacted]  
[redacted]  
[redacted]  
[redacted]

Laquelle déclare ne pas avoir, à ce jour, fait de  
dépense [redacted]  
de [redacted]

Dénommée ci-après « l'acquéreur ».  
Ici présente et qui déclare accepter le bien  
immeuble suivant :

**DESCRIPTION DU BIEN:**

**COMMUNE DE BERCHEM-SAINTE-AGATHE (première division)**

Dans un immeuble à appartements multiples et  
garages, sis à l'angle de la rue Docteur Charles Leemans  
et de l'avenue René Comhaire, où il est côté sous le  
numéro 2, cadastré suivant titre et extrait cadastral  
récent section A numéro 111 L 2 pour une contenance d'un  
are trente-cinq centiares :

**L'APPARTEMENT** du type A, au deuxième étage gauche,  
donnant du côté de la rue Docteur Charles Leemans, et  
comprenant :

a/ en propriété privative et exclusive :



1er Rôle  
Rôle

[Handwritten signature]





datés des quatre et vingt-deux octobre deux mille douze adressés à [REDACTED]

[REDACTED] de l'immeuble dont fait partie le bien vendu, de lui communiquer notamment l'état des dépenses, appels de fonds, frais et dettes qui y sont mentionnés.

Les parties reconnaissent avoir été averties par le Notaire instrumentant que ledit syndic a répondu auxdits plis en date du dix-neuf octobre et par fax le quinze novembre deux mille douze. Les parties reconnaissent avoir reçu antérieurement aux présentes une copie de la réponse du syndic et dispensent le Notaire instrumentant de la reproduire aux présentes.

Par ailleurs les parties déclarent avoir obtenu, antérieurement aux présentes, tous les documents et informations dont question au premier paragraphe dudit article 577-11.

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

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

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

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

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

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

En outre, et pour autant que le vendeur ait averti l'acquéreur au moins huit jours à l'avance de l'ordre du jour, la date, l'heure et le lieu de la tenue de toute assemblée générale, toutes les décisions prises par

l'assemblée générale des copropriétaires depuis le quinze octobre deux mille douze sont pour le compte exclusif de l'acquéreur, puisqu'il a reçu aux termes de la convention de vente sous seing privé mandat du vendeur pour assister à telle assemblée.

4/ La quote-part du vendeur dans le fonds « chaudière » et dans le fonds de réserve demeure la propriété de l'association des copropriétaires et est donc réputée comprise dans le prix de vente ci-après stipulé. Cette quote-part ne fera dès lors l'objet d'aucun décompte entre parties.

5/ L'acquéreur devra reconstituer entre les mains du syndic la quote-part du bien vendu dans le fonds de roulement, telle que cette quote-part s'établit à la date du présent acte.

6/ Les créances de la copropriété nées après le quinze octobre deux mille douze, suite à une procédure entamée avant cette date, appartiennent à l'association des copropriétaires, sans que l'acquéreur ne soit tenu au paiement d'une indemnité au vendeur.

7/ 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.

8/ Le vendeur et l'acquéreur déclarent que leur adresse respective ne sera pas modifiée par suite de la signature des présentes.

9/ Il résulte du courrier susvisé du syndic que

**ASSURANCES**

Le vendeur déclare que l'immeuble dont fait partie le bien vendu est actuellement assuré contre l'incendie et autres risques, suivant police collective conclue au nom de la copropriété, conformément à l'acte de base.

L'acquéreur reprendra à partir de ce jour à son nom et au prorata de ses quotités indivises les polices d'assurances globales faisant partie des charges communes de l'immeuble.

Il devra en outre, en la matière, se conformer aux stipulations du règlement de copropriété contenu dans l'acte de base.

**BIENS EXCLUS DE 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 au profit de qui de droit.

**EAU - ELECTRICITE - GAZ - CHAUFFAGE**

L'acquéreur sera tenu de continuer tous contrats ou abonnements aux eaux, 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.

**ETAT**

1. Le bien immeuble prédécrit est vendu dans l'état où il se trouvait au jour de la conclusion de la présente vente, 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, préalablement à la conclusion de la présente vente.

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

L'acquéreur sera sans recours contre le vendeur pour raison de vices cachés, mais uniquement dans la mesure où le vendeur ne les connaissait pas. Sans que cette affirmation puisse entraîner un quelconque recours de la part de l'acquéreur envers le vendeur compte tenu de l'ancienneté éventuelle du bâtiment et de l'absence de connaissances techniques du vendeur en ces domaines, le vendeur déclare ne pas avoir connaissance de l'existence de vices cachés, en ce compris de mэрule ou d'amiante.

2. L'acquéreur est purement et simplement subrogé dans tous les droits que le vendeur aurait pu invoquer ou a invoqués dans le cadre de la garantie décennale (articles 1792 et 2270 du Code Civil et article 6 de la loi Breyne). Toutefois, l'acquéreur sera tenu, à l'entière décharge du vendeur, de supporter toutes les charges et frais exigibles en résultant dans la mesure où le paiement en est exigé à compter de ce jour. Le vendeur déclare ne pas avoir invoqué ladite garantie.

**CONTENANCE - INDICATIONS CADASTRALES - REVENU CADASTRAL**

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

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

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

de révision en cours.

**CONDITIONS SPECIALES - SERVITUDES ET MITOYENNETES**

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 qu'à sa connaissance, à l'exception de celles éventuellement reprises dans l'acte de base, dont question ci-dessous, il n'existe pas de 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.

**ACTE DE BASE**

La présente vente a en outre été conclue sous les charges, clauses et conditions résultant de l'acte de base précité de l'immeuble dont fait partie le bien prédécrit.

L'acquéreur reconnaît avoir reçu antérieurement à ce jour un exemplaire dudit acte de base, ainsi que du règlement de copropriété.

Les parties dispensent le Notaire instrumentant d'en reproduire les clauses aux présentes.

L'acquéreur sera, par le seul fait des présentes, subrogé dans tous les droits et obligations qui résultent de l'acte de base précité et du règlement d'ordre intérieur y annexé, ainsi que dans tous les droits et obligations qui résultent des décisions valablement prises par l'assemblée générale des copropriétaires et il sera tenu de les imposer à tous successeurs, locataires et ayants-cause à quelque titre que ce soit.

Lors de toute mutation en propriété ou en jouissance ayant pour objet tout ou partie du bien vendu, tous actes translatifs ou déclaratifs, y compris les baux, devront contenir la mention expresse que les nouveaux intéressés ont une parfaite connaissance de cet acte, qu'ils sont subrogés dans tous les droits et obligations qui en résultent, ainsi que dans les modifications apportées au règlement général de copropriété de l'immeuble ainsi qu'au règlement d'ordre intérieur par les assemblées générales des copropriétaires et qu'ils devront respecter également toutes décisions régulièrement prises par



l'assemblée générale des copropriétaires.

### URBANISME

#### 1) Généralités

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

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

#### 2) Expropriation - monuments et sites - alignement

Le vendeur déclare que, à sa connaissance, le bien vendu 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.

#### 3) Renseignements urbanistiques

En application de l'article 275 du code bruxellois de l'aménagement du territoire, le Notaire Paul BELLEMONT, soussigné, a demandé, par lettre datée du vingt-six octobre deux mille douze, à la Commune de Berchem-Sainte-Agathe de délivrer les renseignements urbanistiques qui s'appliquent au bien vendu.

Dans sa réponse par courrier daté du douze novembre deux mille douze, la Commune de Berchem-Sainte-Agathe a déclaré relativement au bien vendu notamment ce qui suit :

#### **« POUR LE TERRITOIRE OU SE SITUE LE BIEN :**

- En ce qui concerne la destination :

Selon le **Plan Régional d'Affectation du Sol**, en vigueur depuis le 29 juin 2001, le bien se situe en zone d'habitation.

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

Le bien ne se situe ni dans le périmètre d'un Plan

Particulier d'Affectation du Sol, ni dans le périmètre d'un plan de lotissement.

Un permis d'urbanisme a été délivré le 22.06.1965 pour la construction d'un immeuble à appartements :

- 4 niveaux (rez-de-chaussée compris)
- toiture plate
- profondeur de bâtisse, avenue René Comhaire : 9m00  
rue Dr Charles Leemans : 11m66
- largeur de façade, avenue René Comhaire : 7m20  
rue de Grand-Bigard : 5m00  
rue Dr Charles Leemans : 8m05.

**Toutes les nouvelles demandes de permis d'urbanisme devront respecter les normes du RRU (Règlement Régional d'Urbanisme), d'application depuis le 03.01.2007.**

- En ce qui concerne une expropriation éventuelle qui porterait sur le bien :

Le bien n'est pas repris dans le périmètre d'un plan d'expropriation lié à un PPAS.

Le bien n'est pas repris dans un périmètre de préemption.

- Autres renseignements :

Le bien n'est situé ni dans un périmètre de développement renforcé du logement, ni dans un contrat de quartier selon l'A.G. du 04.07.1996 relatif aux primes à la rénovation."

Les parties reconnaissent avoir reçu antérieurement aux présentes une copie de la lettre précitée de l'administration communale de Berchem-Sainte-Agathe et dispensent le Notaire instrumentant de la relater plus amplement aux présentes.

#### 4) Situation existante

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

Le vendeur déclare que le bien est actuellement affecté à usage d'habitation. 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 toute autre 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 l'immeuble dont fait partie le bien vendu n'a fait l'objet, d'aucun permis d'urbanisme autre que celui mentionné ci-dessus, ni d'un 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 ladite législation.

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, en ce compris la construction d'installations fixes ou mobiles pouvant être utilisées pour l'habitation et la modification des installations et constructions existantes et de l'utilisation du bien.

5) 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 reconnaissent avoir été informées des dispositions retenues par le Code Bruxellois du Logement adopté par Ordonnance de la Région de Bruxelles-Capitale le dix-sept juillet deux mil trois, entré en vigueur le premier juillet deux mil quatre.

Ce Code impose notamment la mise en conformité de tous les logements donnés en location avec les normes de sécurité, de salubrité et d'équipement des logements telles que décrites en ladite ordonnance.

En outre, la mise en conformité de logements meublés ou de logements dont la superficie est égale ou inférieure à vingt-huit mètres carrés (28m<sup>2</sup>) doit faire l'objet d'une attestation de conformité délivrée par le Service Régional d'Inspection, C.C.N., rue du Progrès, 80, à 1030 Bruxelles.

Le vendeur déclare que le bien vendu :

- ne fait pas l'objet d'une location meublée, en vertu d'un bail ou de deux baux distincts, au sens de l'article 1.11° de ladite Ordonnance ;
- n'est pas un « petit logement » au sens de l'article 1.12° de ladite Ordonnance ;
- n'est pas frappé d'une interdiction de location ni d'amende administrative ;
- ne fait pas l'objet d'un droit de gestion publique tel que défini aux articles 18 et suivants du Code ;
- est pourvu dans les zones d'évacuation du logement d'un détecteur de fumée certifié par un organisme agréé.

**DROITS DE PREEMPTION**

Le vendeur déclare :

- que le bien n'est grevé d'aucun droit de préemption, d'aucune option d'achat ni d'aucun droit de préférence ou de rachat conventionnel ;

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

A cet égard, le vendeur déclare qu'il ne lui a pas été notifié d'arrêté du Gouvernement instaurant un droit de préemption dans le périmètre dont fait partie le bien vendu.

Le vendeur déclare enfin qu'il n'a pas souscrit de prêt auprès du Fonds du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale lors de son acquisition.

#### **ENVIRONNEMENT - GESTION DES SOLS POLLUÉS**

##### **I. Permis d'environnement.**

Le vendeur 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 quatre mars mil neuf cent nonante-neuf).

##### **II. Ordonnance relative à la gestion des sols pollués du cinq mars deux mille neuf.**

Les parties déclarent avoir été informées des dispositions de l'Ordonnance adoptée par la Région de Bruxelles-Capitale le cinq mars deux mille neuf, relative à la gestion et à l'assainissement des sols pollués, entrée en vigueur le premier janvier deux mille dix, desquelles il résulte que le cédant d'un droit réel a l'obligation de demander à l'Institut Bruxellois pour la Gestion de l'Environnement, en abrégé "I.B.G.E", une attestation de sol afférente au bien objet de la convention et de la remettre au cessionnaire, avant la formation de la convention ou de l'offre relative audit bien.

L'acquéreur reconnaît avoir été informé du contenu de l'attestation du sol délivrée par l'Institut Bruxellois pour la Gestion de l'Environnement en date du vingt-neuf octobre deux mille douze, mentionnant les informations détaillées de l'inventaire de l'état du sol relatives à l'immeuble dont fait partie le bien prédécrit.

Cette attestation stipule textuellement, notamment ce qui suit :

« **2. Statut de la parcelle**

« **La parcelle n'est actuellement pas inscrite à l'inventaire de l'état du sol.**

« **3. Informations détaillées disponibles dans l'inventaire de l'état du sol**

« Nature et titulaires des obligations

« Il n'y a actuellement pas d'obligations en ce qui concerne l'aliénation de droits réels (exp. vente) ou la cession d'un permis d'environnement sur la parcelle en question.

« (on omet...)

Le vendeur déclare qu'il ne détient pas d'information supplémentaire susceptible de modifier le contenu de cette attestation du sol et qu'aucune reconnaissance de l'état du sol au sens de ladite Ordonnance n'a été effectuée sur le bien vendu ; il 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 dans les parties communes ou dans le lot privatif vendu.

L'acquéreur déclare avoir reçu une copie de l'attestation du sol précitée et en avoir pris connaissance.

#### **LEGISLATION SUR LES CHANTIERS TEMPORAIRES OU MOBILES**

Les parties reconnaissent avoir été informées par le Notaire instrumentant des dispositions de l'Arrêté Royal du vingt-cinq janvier deux mil un, obligeant tout propriétaire qui effectue ou fait effectuer des travaux dans son bien, à faire appel à un coordinateur de sécurité, et imposant à tout vendeur la remise d'un dossier d'intervention ultérieure pour les travaux effectués après le premier mai deux mil un.

Après avoir été interrogé sur l'existence d'un dossier d'intervention ultérieure afférent au bien prédécrit, le vendeur a répondu de manière négative et a confirmé que depuis le premier mai deux mille un, aucun travaux pour lesquels un dossier d'intervention ultérieure devait être rédigé n'ont été effectués à ce bien hormis ce qui est dit ci-après : le propriétaire précédent avait fait remplacer les châssis. Le vendeur déclare avoir remis tous documents et/ou factures y relatifs à l'acquéreur, qui le reconnaît, antérieurement aux présentes.

En ce qui concerne les travaux effectués et à effectuer aux parties communes, l'obligation de transmission du dossier d'intervention ultérieure est remplacée par le dépôt de celui-ci auprès du syndic de l'immeuble, qui le tiendra à la disposition de l'acquéreur et de tous ses ayants droit.

#### **INSTALLATIONS ELECTRIQUES**

L'Arrêté Royal du vingt-cinq juin deux mille huit, modifiant l'Arrêté Royal du dix mars mil neuf cent quatre-vingt-un, rendant obligatoire le Règlement général sur les Installations électriques pour les installations

domestiques et certaines lignes de transport et de distribution d'énergie électrique, modifiant l'article 276 du Règlement général sur les Installations électriques et insérant un article 276bis dans le Règlement général sur les Installations électriques a été publié au Moniteur belge du trente juin deux mille huit.

Cet Arrêté Royal est entré en vigueur le premier juillet deux mil huit.

Depuis cette date, lors du transfert de propriété d'une unité d'habitation - soit équipée d'une ancienne installation électrique n'ayant subi aucune modification importante ou extension notable depuis le 1<sup>er</sup> octobre 1981, soit équipée d'une ancienne installation électrique ayant subi une modification importante ou extension notable depuis le 1<sup>er</sup> octobre 1981 mais dont la partie datant d'avant le 1<sup>er</sup> octobre 1981 n'a pas fait l'objet d'une visite de contrôle - le vendeur doit faire effectuer à ses frais une visite de contrôle de l'installation électrique à basse tension par un organisme agréé et il doit faire mentionner dans l'acte authentique la date du procès-verbal de visite de contrôle et le fait de la remise dudit procès-verbal à l'acquéreur.

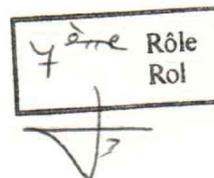
Les parties déclarent avoir été parfaitement informées de cette nouvelle législation.

Le vendeur signale que cette réglementation s'applique à la présente vente.

Par procès-verbal du neuf novembre deux mille douze dressé par l'asbl « BUREAU TECHNIQUE VERBRUGGHEN », organisme de contrôle agréé dont les bureaux sont sis à Forest (1190 Bruxelles), chaussée de Ruisbroek, 75, il a été constaté que l'installation électrique ne satisfaisait pas aux prescriptions du règlement. Au terme d'un délai de dix-huit mois à compter de ce jour, il y aura lieu de constater s'il a été remédié aux manquements. L'acquéreur est tenu de communiquer son identité et la date du présent acte à l'organisme agréé précité qui a effectué la visite de contrôle. L'acquéreur conserve toutefois la liberté de désigner par la suite un autre organisme agréé afin de vérifier la disparition des infractions constatées.

L'acquéreur reconnaît avoir été informé par le Notaire instrumentant des sanctions prévues dans le Règlement général précité, ainsi que des dangers et responsabilités en cas d'utilisation d'une installation qui ne satisfait pas aux prescriptions dudit Règlement, et du fait que les frais du nouveau contrôle par l'organisme seront à sa charge.

Il reconnaît savoir qu'il devra effectuer à ses frais exclusifs, sans intervention du vendeur, ni recours contre lui, les travaux nécessaires à la mise en



conformité de l'installation électrique.

L'acquéreur reconnaît avoir reçu à l'instant l'original du procès-verbal de visite de contrôle des mains du vendeur.

Lorsque l'unité d'habitation fait partie d'un régime de copropriété, l'obligation dont question ci-dessus n'est applicable qu'aux parties privatives des unités d'habitation concernées. En outre, cette obligation n'est non plus applicable aux garages, parkings, entrepôts et autres lieux faisant partie de l'unité d'habitation mais dont l'installation électrique est alimentée par le compteur d'électricité au nom des copropriétaires ou de l'association des copropriétaires.

#### **CERTIFICAT DE PERFORMANCE ENERGETIQUE**

Le certificat de performance énergétique bâtiments (PEB) portant le numéro 20121117-0000129778-01-2 et se rapportant au bien, objet de la présente vente, a été établi par Monsieur VANDE GUCHT Jago, de l'asbl « BUREAU TECHNIQUE VERBRUGGHEN », le dix-sept novembre deux mille douze (durée de maximum dix ans). Ce certificat mentionne les informations suivantes relatives au bien :

- classe énergétique : E+
- émissions annuelles de CO2/m<sup>2</sup>/an : 49

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

L'acquéreur reconnaît avoir reçu à l'instant l'original de ce certificat du vendeur. Il confirme vouloir acquérir le bien immeuble prédécrit indépendamment du contenu de ce certificat.

#### **PRIX**

*d*  
L'acquéreur s'engage à payer le prix global de cent mille euros (100.000,00) moyennant le prix global de cent mille euros (100.000,00) en les chèques ci-après indiqués, dont quittance, sous réserve d'encaissement.

#### **FRAIS**

Tous les frais, droits et honoraires des présentes, en ce inclus la TVA sur les honoraires et frais divers notariés, sont à charge de l'acquéreur. Les frais de délivrance du bien (renseignements urbanistiques, cadastraux, recherche IBGE et recherches syndic) restent à charge du vendeur.

#### **PRO FISCO**

1) Le Notaire instrumentant a rappelé aux comparants les dispositions légales en matière de restitution des droits d'enregistrement en cas de revente d'immeuble endéans les délais prescrits.

2) L'acquéreur déclare avoir été informé des conditions pour solliciter l'obtention de primes.

3) **Article 46bis du Code des Droits d'Enregistrement**

Le présent acte ayant pour objet l'acquisition de la totalité en pleine propriété d'un bien immeuble affecté ou destiné en tout ou en partie à l'habitation, sis dans la Région de Bruxelles-Capitale, Madame DENIS Simone, prénommée, déclare :

1. qu'elle n'était pas, à la date de la convention d'acquisition, soit le quinze octobre deux mille douze, propriétaire, pour la totalité en pleine propriété, d'un autre bien immeuble sis en Belgique ou à l'étranger destiné en tout ou en partie à l'habitation,

2. a) qu'elle a d'ores et déjà établi sa résidence principale dans le bien présentement acquis,

b) qu'elle s'engage à maintenir sa résidence principale dans la Région de Bruxelles-Capitale pendant une durée ininterrompue d'au moins cinq ans à compter de la date de l'établissement de sa résidence principale dans le bien présentement acquis, délai prenant toutefois cours au jour de l'enregistrement du présent acte.

En conséquence, et par application de l'article 46bis du Code des droits d'enregistrement, l'acquéreur

le bien acquis n'étant pas situé dans un espace de développement renforcé du logement tel que déterminé par le Plan Régional de Développement publié au Moniteur belge du quinze octobre deux mille deux.

L'acquéreur reconnaît avoir reçu d' soussigné, tous renseignements utiles concernant les conditions d'application de l'abattement et, notamment, quant aux amendes fiscales dues en cas de défaut d'établissement dans ou de défaut de maintien d'établissement durant les délais visés ci-avant.

4) Le vendeur déclare avoir été parfaitement informé des dispositions de l'article 212 du Code des droits d'enregistrement 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.

5) Le vendeur déclare également avoir été parfaitement informé des dispositions de l'article 212 bis du Code des droits d'enregistrement qui permet de bénéficier de la réduction de la base imposable prévue à l'article 46bis du même Code, par voie de restitution, en cas de revente, dans le délai légal de deux ans

3

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 actuellement dans les conditions pour pouvoir solliciter cette restitution.

**DROITS D'ECRITURE (Code des droits et taxes divers)**

Le droit s'élève à cinquante euros.

**LECTURE DE LA LOI**

Les parties reconnaissent [REDACTED], leur a donné lecture du premier alinéa de l'article 203 du code des droits d'enregistrement, relatif à la répression des dissimulations de prix dans les actes présentés à la formalité de l'enregistrement.

**LOI DU DIX AOUT MIL NEUF CENT NONANTE-HUIT**

Le Notaire instrumentant s'est personnellement assuré de ce que le prix de vente dont question ci-dessus

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED] 2493174 22 de l'agence FORIS BANQUE, à 1070 Anderlecht.

DENIS Simone, prénommée, et endossé par elle à l'ordre du Notaire Paul [REDACTED]  
[REDACTED] 27, un chèque BELFIOB

[REDACTED] BELFIOB BANQUE à 1047 DAVENNE, [REDACTED]  
[REDACTED] 27, établi à l'ordre du Notaire Paul

[REDACTED] numéro 24 0182 tiré sur le compte n° 000 2310010 01 de la BANQUE DE LA POSTE, à 1000 Bruxelles, Boulevard

[REDACTED] prénommée, et endossé par elle à l'ordre du Notaire Paul [REDACTED]

**DISPENSE D'INSCRIPTION D'OFFICE**

Monsieur le Conservateur des Hypothèques compétent est formellement dispensé de prendre inscription d'office pour quelque motif que ce soit lors de la transcription des présentes.

**DECLARATION TAXE SUR LA VALEUR AJOUTEE**

Après avoir reçu lecture [REDACTED]

[REDACTED] des articles 62§2 et 73 du Code de la taxe sur la valeur Ajoutée et des sanctions à charge de ceux qui contreviennent aux dispositions de ce Code, le vendeur Nous a déclaré, suite à la demande que le Notaire prénommé lui a adressée :

1. ne pas être assujetti à ladite taxe et ne pas l'avoir été endéans les cinq dernières années ;
2. ne pas faire partie d'une unité TVA ;
3. ne pas avoir cédé, depuis cinq ans, un bâtiment ou un droit réel sur un bâtiment avec application de la

taxe sur la valeur ajoutée, conformément aux dispositions dudit Code ;

4. ne pas faire partie d'une association de fait ou d'une association momentanée immatriculée comme assujettie à la taxe sur la valeur ajoutée.

**DECLARATION TAXATION SUR LES PLUS-VALUES**

Le vendeur déclare avoir été parfaitement informé par le Notaire Paul BELLEMONT, soussigné, 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.

Il déclare ne jamais avoir affecté le bien vendu à des fins professionnelles.

**ELECTION DE DOMICILE**

Pour l'exécution des présentes, les comparants déclarent faire élection de domicile en leur demeure respective, actuelle ou future.

**CERTIFICAT D'ETAT CIVIL**

Pour satisfaire aux dispositions de la loi hypothécaire et aux articles 11 et 12 de la loi de Ventôse, le Notaire soussigné certifie l'exactitude des nom, prénoms, lieu et date de naissance des parties au vu de leur carte d'identité, ainsi que d'une recherche au Registre National des Personnes Physiques.

Les parties confirment l'exactitude de ces données, ainsi que leur accord exprès quant à la mention faite, le cas échéant, au présent acte de leur numéro de Registre National, ainsi que dans toutes copies, expéditions ou extraits qui en seront délivrés.

**DECLARATIONS FINALES DES PARTIES**

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

2. Le vendeur déclare ne pas avoir de connaissance d'une procédure judiciaire en cours concernant le bien vendu.

3. Le vendeur déclare en outre ne pas avoir signé de mandat hypothécaire grevant le bien.

4. Chacune des parties déclare :

- qu'elle n'a, à ce jour, déposé aucune requête en règlement collectif de dettes et qu'elle n'a pas l'intention d'en introduire une prochainement,

- qu'elle n'est pas pourvue d'un administrateur provisoire ou d'un conseil judiciaire,

- qu'elle n'a pas déposé de requête en

réorganisation judiciaire,

- qu'elle n'est pas pourvue d'un administrateur provisoire désigné par le Président du Tribunal de Commerce,

- qu'elle n'a pas été déclarée en faillite non clôturée à ce jour,

- et, d'une manière générale, qu'elle n'est pas dessaisie de l'administration de ses biens.

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

6. Les parties confirment, chacune en ce qui la concerne, qu'elles ont reçu le projet du présent acte et pris connaissance de ce projet d'acte plus de cinq jours ouvrables avant la signature des présentes, et qu'en toute hypothèse le délai dont elles ont disposé à cet effet leur a été suffisant pour en examiner son contenu utilement.

**DONT ACTE.**

Fait et passé, date et lieu que dessus.

Et après lecture commentée, intégrale en ce qui concerne les parties de l'acte visées à cet égard par la loi, et partiellement des autres dispositions, les comparants, ont signé avec Nous, Notaire.

(Suivent les signatures)

Enregistré neuf rôles sans renvoi au 1er bureau de l'Enregistrement à [redacted] le [redacted] me

[redacted] (5000FWD) III [redacted] principal A.I. B. FOUQUET (suit la signature).

POUR EXPEDITION CONFORME



[redacted]	Transcrit au bureau des hypothèques de :
[redacted]	[redacted]
[redacted]	Le dix décembre deux mille douze
[redacted]	R [redacted]
[redacted]	A verser sur le compte du bureau
[redacted]	[redacted]
[redacted]	Le montant de
[redacted]	cent quatre-vingt-deux euros cinquante-cinq cents
[redacted]	Conservateur - Bewaarder
[redacted]	[redacted]