

Acte établi
en 8 pages

VENTE.- Dr 16.924/YK

REP.

L'an deux mille onze

Le sept février.

Devant Nous, Maître **Marc BOELAERT**, Notaire résidant à Ganshoren-Bruxelles, à l'intervention de Maître **Patrick VANDEPUTTE**, notaire résidant à Antwerpen.

ONT COMPARU :

La société anonyme « **MARANO** » ayant son siège à Ixelles, Square Marie José, 9, immatriculée au Registre des Personnes Morales sous le numéro 0427.383.681.

Constituée aux termes d'un acte reçu par le notaire Mathieu Fobe, à Antwerpen, le trente avril mil neuf cent quatre-vingt-cinq, publié à l'Annexe au Moniteur Belge du dix-huit juin suivant sous le numéro 0162.

Ici représentée par son administrateur-délégué étant Monsieur Marc STROOMER, domicilié à Rhode-Saint-Genèse, avenue de l'Espinette Centrale, 23, nommé à ces fonctions par décisions de l'assemblée générale et du conseil d'administration du 20 juin 2006, publié à l'Annexe au Moniteur Belge sous le numéro 20060714-114863.

Ci-après dénommée « les vendeurs » et/ou « le vendeur »

ET

Monsieur **ENYERIBE Moses**, né à Aba (Nigéria) le 1 juin 1962 (NN 620601 607 28), et son épouse Madame **ALOZIE Adaku**, née à Umuawa (Nigéria) le 6 mai 1969 (NN 690506 596 29), domiciliés ensemble à 1050 Ixelles, rue de Malibran, 124.

Epoux mariés.....

Ci-après dénommés "les acquéreurs" et/ou « l'acquéreur ».

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, le bien suivant :

DESCRIPTION DU BIEN

COMMUNE D'IXELLES

Dans un immeuble à trois étages comprenant un magasin et onze logements, sis à l'angle de l'avenue de la Couronne, 196 et de l'avenue Auguste Rodin, 4 et 6, sur et avec terrain contenant en superficie, d'après titre deux cent vingt-quatre mètres carrés trente-sept décimètres carrés, cadastré selon titre section C Numéro 203/1/10 et 203/m/10 et selon extrait cadastral récent côté avenue de la Couronne, 194/196, section C numéro 203/L/10 pour quatre-vingt centiares (80 ca) et côté avenue Auguste Rodin, 2/6, section C numéro 203/M/10 pour un are soixante centiares (1a 60 ca).

- **L'appartement dénommé « APP 2C »**, étant l'appartement situé au deuxième au centre en regardant la façade depuis l'avenue Auguste Rodin, comprenant :

- a) en propriété privative et exclusive : hall, hall de nuit, wc, cuisine, salle de bains, living, chambre 1 et chambre 2.
- b) en copropriété et indivision forcée : huit cent quatre dixmillièmes (804/10.000) des des parties communes dont le terrain.

- **La cave numéro «7 » située au sous-sol**, comprenant :

- a) en propriété privative et exclusive : la cave proprement dit avec sa porte.
- b) en copropriété et indivision forcée : cinq dixmillièmes (5/10.000) des parties communes dont le terrain.

- **La cave numéro « 16 » située au sous-sol**, comprenant :

- a) en propriété privative et exclusive : la cave proprement dit avec sa porte.
- b) en copropriété et indivision forcée : dix dixmillièmes (10/10.000) des parties communes dont le terrain.

Tels que ces éléments privatifs et parties communes dont le terrain se trouvent décrits dans l'acte de base dressé par le Notaire Marc BOELAERT soussigné en date du vingt-neuf avril deux mille dix, transcrit au cinquième bureau des hypothèques de Bruxelles le onze mai suivant sous la formalité 51-T-11/05/2010-04979.

ORIGINE DE PROPRIETE

Originellement, le bien prédécrit appartenait à Monsieur Willems Joseph Edouard et son épouse, Madame Baillet Félicie Eulalie, à Etterbeek, les constructions pour les avoir fait ériger à leurs frais et le terrain l'avoir acquis de la Commune d'Ixelles:

- partie, aux termes d'un procès-verbal d'adjudication définitive clôturé par le notaire Baudouin Ooms, à Bruxelles, le six mars mil neuf cent trente-cinq, transcrit au deuxième bureau des hypothèques de Bruxelles, le huit juillet suivant, volume 2335 numéro 8;
- partie, aux termes d'un procès-verbal d'adjudication définitive clôturé par le notaire Ooms, prénommé, le vingt novembre mil neuf cent trente-cinq, transcrit audit bureau, le dix-sept janvier suivant volume 2416 numéro 6.

Monsieur Willems Joseph est décédé le quatorze août mil neuf cent quarante-trois.

Aux termes d'un acte de donation entre époux reçu par le notaire Edouard Van Halteren, à Bruxelles, le dix Juin mil neuf cent neuf, Monsieur Willems Joseph a fait donation à son épouse survivante, Madame Baillet Félicie, de la plus forte quotité disponible tant en pleine propriété qu'en usufruit le surplus de la succession fut recueillie par son fils unique, étant Monsieur Willems Raymond Edouard Marius.

Aux termes d'un acte reçu par le notaire Roger Demuylder, à Etterbeek, le dix-sept avril mil neuf cent soixante-quatre, Madame Balslet Féilcie a renoncé à l'usufruit qu'elle exerçait sur le bien et a fait donation de ses droits dans ledit bien à son fils, Monsieur Willems Raymond.

Monsieur Willems Raymond est décédé à Malaga (Espagne), le vingt février mil alfa neuf cent soixante-huit, étant époux de madame Vanderkindere Jeanne Justine Thérèse, laissant pour seuls héritiers légaux, ses deux enfants Issus de son union avec Madame Vanderkindere Jeanne, étant Monsieur Willems Paul Édouard Guillaume, à Ixelles et Mademoiselle Willems Yvonne Anna Félicie, à Auderghem.

Les époux Willems-Vanderkindere étaient mariés sous le régime de la communauté d'acquêts suivant contrat de mariage reçu par le notaire Ingeveld, à Ixelles, le vingt-quatre février mil neuf cent vingt-sept.

Suivant testament olographe du cinq mars mil neuf cent soixante-quatre, déposé au rang des minutes du notaire Demuylder, le vingt-quatre avril mil neuf cent soixante-huit, Monsieur Willems Raymond a légué à son épouse survivante, Madame Vanderkindere Jeanne, un/quart en pleine propriété et un/quart en usufruit de ses biens propres.

Aux termes d'un acte reçu par le notaire Demuylder, prénommé, le vingt et un mars mil neuf cent septante-sept, transcrit audit bureau, le treize mars suivant, volume 5325 numéro 28, Madame Vanderkindere Jeanne a renoncé à l'usufruit qu'elle exerçait sur le bien prédécrit et a cédé son quart en pleine propriété à ses deux enfants, Monsieur Willems Paul et Mademoiselle Willems Yvonne, prénommés. .

Et aux termes d'un acte reçu par les notaires Bernard Michaux, à Etterbeek et Liliane Panneels, à Woluwé-Saint-Pierre, le vingt et un mars deux mille, transcrit audit bureau, le vingt-trois du même mois, volume 10.689 numéro 3, les consorts Willems ont vendu le bien à la société anonyme "M.R.S. ", à Ixelles.

La société Marano, prénommée, est propriétaire du bien aux termes d'un acte reçu par le notaire Lucas Boels, ayant résidé à Saint-Gilles-lez-Bruxelles et le notaire Gérard Indekeu, à Bruxelles, le vingt-deux mars deux mille cinq, transcrit au cinquième bureau des hypothèques de Bruxelles sous la formalité 51-T-19/05/2005-05535.

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 :

OCCUPATION

Les acquéreurs déclarent être parfaitement au courant des conditions d'occupation du bien et, en conséquence, nous dispenser ainsi que les vendeurs d'en donner la relation aux présentes.

PROPRIETE - ENTREE EN JOUISSANCE

Les acquéreurs auront la propriété du bien vendu à partir de ce jour et en auront la jouissance par la perception du loyer à partir de ce jour.

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.

L'acquéreur déclare avoir reçu de la partie venderesse

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 de **trois cent vingt-et-un euros un cent (321,01€)** représentant la quote-part des acquéreurs dans le précompte immobilier de l'exercice deux mille onze calculé forfaitairement. Dont quittance.

COPROPRIETE

Conformément à l'article 577-11, paragraphe 1, du Code Civil, le Notaire instrumentant est tenu de demander au syndic, par pli recommandé notamment l'état des dépenses, frais et dettes qui y sont mentionnés.

Les parties reconnaissent avoir été averties par nous notaire que le statut immobilier n'a été que récemment établi. Par conséquent il n'existe à l'heure actuelle aucun syndic, ni fonds de roulement, ni fonds de réserve ou autres charges.

Par conséquent, les parties déclarent qu'il n'a pas été possible au notaire instrumentant de satisfaire aux obligations légales. Les parties déclarent être parfaitement au courant de ladite obligation et de ses conséquences et elles déclarent y renoncer.

Par conséquent, les parties nous déclarent ne pas avoir obtenu tous les documents et informations dont question au premier paragraphe de cet article.

L'acquéreur déclare avoir été éclairé par le notaire instrumentant sur le fait que, conformément à la loi, il est tenu, nonobstant toute clause contraire, à l'égard de la copropriété, au paiement des dépenses, frais et dettes énoncées par le paragraphe 2, 1°, 2°, 3° et 4° de l'article 577-11 du Code civil.

Les parties ont en outre convenu ce qui suit:

1.- 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° un état des 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° un état des 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° un état des 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.

2.- Les autres charges seront supportées par le vendeur.

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

4.- Les créances résultant éventuellement de tous litiges concernant l'association des copropriétaires appartiennent à celle-ci, sans que l'acquéreur soit tenu au paiement d'une indemnité au vendeur.

5.- Les charges ordinaires sont à charge de l'acquéreur à compter de son entrée en jouissance.

Tous les frais d'informations et de remises des documents visés par l'article 577-11 paragraphes 1 et 2 du Code civil sont à charge du vendeur.

L'acquéreur déclare qu'il reste domicilié sera domicilié dans le bien.

Le vendeur déclare qu'il reste domicilié en son siège social actuel.

ETAT DU BIEN

Le bien est transmis et accepté dans l'état où il se trouvait lors de la signature du compromis de vente entre parties, sans pouvoir donner lieu à indemnité ou diminution du prix à raison de la nature du sol, de l'état des bâtiments, des vices de constructions ou 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.

STATUT IMMOBILIER

La présente vente est en outre consentie et acceptée aux charges, clauses et conditions résultant de l'acte de base précité suivant lequel a été établi le statut immobilier de l'immeuble dans lequel se trouve le bien présentement vendu. Les acquéreurs déclarent avoir une parfaite connaissance des clauses et conditions insérées dans ledit acte de base dont ils reconnaissent avoir reçu une copie.

En conséquence, les termes de cet acte sont censés reproduits ici textuellement.

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. Les acquéreurs 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 ou déclaratifs de propriété ou de jouissance, y compris les baux, devront contenir la mention expresse que le nouvel intéressé a une parfaite connaissance de l'acte de base précité et qu'il est subrogé dans tous les droits et obligations qui en résultent.

SERVITUDES

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

Les vendeurs déclarent qu'ils n'ont personnellement conféré aucune servitude et que, sauf ce qui est dit dans le statut immobilier, ils n'en connaissent aucune grevant le bien.

Ces servitudes ayant été reproduites dans ledit statut, les acquéreurs déclarent nous dispenser, ainsi que les vendeurs, de les reproduire aux présentes.

Les acquéreurs, subrogés pleinement et sans restriction aucune, aux droits et obligations des vendeurs, devront les subir, les faire valoir ou les contester 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 des titres réguliers et non prescrits.

ASSURANCES

En ce qui concerne les assurances, les acquéreurs devront se conformer aux stipulations du statut immobilier y relatives, les vendeurs déclarant n'avoir contracté personnellement aucun contrat d'assurance quant au bien vendu.

URBANISME

1. En application du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire, le notaire instrumentant a demandé à la Commune d'Ixelles de délivrer les renseignements urbanistiques, qui s'appliquent au bien vendu.

Dans sa réponse en date du 5 mai 2010, ici littéralement reprise, la Commune a déclaré que l'affectation prévue par les plans régionaux et communaux est :

*"1° En réponse à votre demande de renseignements urbanistiques en date du 22 avril 2010 concernant le bien repris en rubrique, nous avons l'honneur de vous délivrer le présent document dressé **sous réserves 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.*

Pour le territoire où se situe le bien :

A. En ce qui concerne la destination :

Plan Régional d'Affectation du Sol (approuvé par arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 3 mai 2001) :

- zone d'habitation;
- zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement;
- le long d'un espace structurant.

*Copie des prescriptions peut être fournie sur simple demande.
Les prescriptions du Plan Régional d'Affectation du Sol sont disponibles sur le site internet régional à l'adresse suivante :
<http://www.pras.irisnet.be>*

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

Il sera fait application des prescriptions :

- du Plan Régional d'Affectation du Sol (A.G.R.B.C. du 3 mai 2001);
- du Règlement Régional d'Urbanisme (A.G.R.B.C. du 21 novembre 2006);
- du Règlement général sur les bâtisses de la Commune d'Ixelles.

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

A ce jour, l'Administration communale n'a connaissance d'aucun plan d'expropriation dans lequel le bien considéré serait repris.

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

A ce jour, l'Administration communale n'a connaissance d'aucun périmètre de préemption dans lequel le bien considéré serait repris.

E. Autres renseignements:

Le bien n'a fait l'objet d'aucun certificat ou permis d'urbanisme délivré dans les trois ans qui précèdent la demande de renseignements.

Le bien n'est pas situé dans un espace de développement renforcé du logement et de la rénovation défini par le Plan Régional de Développement approuvé par le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale en date du 12 septembre 2002 (Moniteur Belge du 15 octobre 2002).

Le bien n'est pas grevé d'emprise en sous-sol pour permettre le passage d'une canalisation, servant au transport de produits gazeux dans le cadre de la Loi du 12 avril 1965.

Tous les monuments et ensembles qui ont fait l'objet d'une autorisation de bâtir ou d'une construction antérieure au 1^{er} janvier 1932 sont à titre transitoire, considérés comme inscrit d'office dans l'inventaire du patrimoine immobilier de la Région jusqu'à la publication de cet inventaire (art. 333 du Code

bruxellois de l'aménagement du territoire).

Le bien est situé dans la zone légale de protection du bien classé sis avenue de la Couronne, 206, maison d'habitation de Charles Watleyne (Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 15.06.2005) ».

Il résulte également du même courrier de la Commune d'Ixelles que l'immeuble est composé de :

« un immeuble de 3 étages comprenant 3 logements par étage et un rez-de-chaussée 3 magasins avec 3 logements accessoires aux commerces ».

2. 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 98 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire.

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.

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.

Le vendeur déclare en outre que l'Exécutif de la Région de Bruxelles Capitale ne lui a pas communiqué l'Arrêté portant inscription du bien sur la liste de sauvegarde des biens relevant du patrimoine immobilier, ni la décision d'entamer la procédure d'inscription, ni l'arrêté de classement du bien, ni la décision d'entamer la procédure de classement, le tout, conformément à l'Ordonnance du Conseil de la Région de Bruxelles-Capitale du quatre mars mil neuf cent nonante trois, relative à la conservation du patrimoine immobilier.

4. Les parties déclarent être parfaitement informées du fait que le Code du Logement Bruxellois est entré en vigueur le premier juillet deux mille quatre.

En outre, les parties déclarent avoir été éclairé quant aux dispositions dudit Code du Logement en ce qui concerne les certificats de conformité, les attestations de conformité et le droit de gestion publique des logements.

Ce Code impose, entre autres, la mise en conformité de tous les logements donnés en location avec des normes de sécurité, de salubrité et d'équipements des logements, telles que publiées au Moniteur Belge du dix-neuf septembre deux mille trois sous la référence 2003031-454. En outre, la mise en location de logements meublés ou de logements, dont la superficie est égale ou inférieure à vingt-huit mètres carrés (28 m²), 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.

A cet égard, les vendeurs déclarent que le bien vendu ne fait pas l'objet d'une location nécessitant un certificat dont question ci-dessus et ils déclarent n'avoir reçu aucune proposition quant à l'exercice du droit de gestion publique, dont question dans ledit Code.

5. Le bien se vend sans garantie quant aux constructions qui auraient pu avoir été érigées par des propriétaires antérieurs en contravention des prescriptions et règlements communaux, du service de l'urbanisme et de toutes autres autorités compétentes.

Le vendeur déclare que les travaux qu'il aurait réalisés ou fait entreprendre lui-même l'ont été en conformité avec ces prescriptions et règlements et, quand il s'imposait, dans le respect d'un permis d'urbanisme.

Les vendeurs déclarent ne pas avoir connaissance de quelque infraction urbanistique concernant le bien vendu et ne pas avoir connaissance de litiges avec des architectes, entrepreneurs ou voisins. Pour autant que cette déclaration ait été faite de bonne foi par les vendeurs, les acquéreurs prennent à leur charge tous les risques éventuels, tous les dommages, ainsi que tous les frais qui peuvent en résulter, et déclarent que les vendeurs ne sont pas tenus de s'en porter garants. Les vendeurs subrogent les acquéreurs dans tous les droits et obligations des vendeurs pour ce qui concerne la garantie décennale des entrepreneurs et architectes.

6. L'acquéreur reconnaît avoir été éclairé par les notaires quant à la réglementation en matière de citernes à mazout, applicable dans la Région de Bruxelles-Capitale, et déclare faire son affaire personnelle de la mise en conformité de la citerne comprise éventuellement dans le bien vendu et qui serait requise conformément à cette réglementation. En outre, les notaires signalent que les informations concernant cette réglementation sont disponibles sur le site www.informmazout.be.

7. Les parties déclarent avoir été parfaitement informées de l'Ordonnance datée du treize mai deux mille quatre relative à l'assainissement des sols pollués dans la région de Bruxelles-

Capitale et de ses arrêtés d'exécution du neuf décembre deux mille quatre et 5 mars 2009.

Les vendeurs déclarent qu'à leur connaissance :

- qu'il n'existe pour le bien vendu aucun permis d'environnement relatif à une activité à risque.
 - qu'aucun établissement n'est ou n'a été établi ni aucune activité n'est ou n'a été exercée sur le bien objet du présent acte, pouvant engendrer une pollution du sol ;
- sans préjudice de ce qui en est dit ci-après.

A ce sujet, le Notaire instrumentant a interrogé l'Institut Bruxellois de Gestion de l'Environnement le 24 janvier 2011 aux fins de savoir si le bien vendu est repris à l'inventaire des sols pollués gérés par l'Institut. Dans sa réponse du 25 janvier 2011 ce dernier a stipulé ce qui suit :

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

INSTALLATIONS ELECTRIQUES

Le vendeur déclare que le bien présentement vendu est une unité d'habitation au sens de l'article 276bis du Règlement général sur les Installations électriques du 10 mars 1981, étant donné qu'il est équipé d'une installation électrique n'ayant subi aucune modification depuis le 1^{er} octobre 1981 ou ayant subi une modification ou extension importante depuis le 1^{er} octobre 1981 mais dont la partie antérieure au 1^{er} octobre 1981 n'a pas fait l'objet d'une visite de contrôle.

Le vendeur remet présentement à l'acquéreur le procès-verbal de visite de contrôle établi par la société BELAC, à 1820 Melsbroek, Kerkstraat, en date du 16 juin 2010.

Ledit procès-verbal constate que l'installation électrique répond aux prescriptions dudit règlement.

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

DOSSIER D'INTERVENTION ULTERIEURE

Interrogés par le Notaire Marc Boelaert, soussigné, sur l'existence d'un dossier d'intervention ultérieure 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 ultérieure 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;
- 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, ne sont pas pourvus d'un administrateur provisoire, conseil ou administrateur judiciaire, et d'une manière générale avoir leur pleine capacité civile et ne pas être désaïssi de tout ou partie de l'administration de ses biens.
- qu'aucune procédure de médiation de dettes n'est en cours leur concernant.
- Qu'ils n'ont pas fait de déclaration de cohabitation légale dans le sens de l'article 1476 du Code Civil.

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 pour le prix de CENT CINQUANTE-SEPT MILLE CINQ CENTS EUROS (157.500,00 €).

Les vendeurs reconnaissent avoir reçu ce prix des acquéreurs, comme suit :

- ✓ un acompte de DIX MILLE EUROS (10.000,00€), remis antérieurement au présentes aux vendeurs ;
- ✓ le solde, soit CENT QUARANTE-SEPT MILLE CINQ CENTS EUROS (147.500,00€), remis présentement par les acquéreurs, en chèque.

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 numéroà la Banque.....

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.

ELECTION DE DOMICILE

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

CERTIFICAT D'ETAT-CIVIL

Le notaire 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 à savoir leur carte d'identité. En outre les parties ont marqué leur accord quant à la mention de leur numéro du registre national dans le présent acte ainsi que dans toutes les copies et les extraits qui en seront rédigés.

DECLARATIONS EN MATIERE DE TAXE SUR LA VALEUR AJOUTEE

Après avoir reçu lecture par le notaire Boelaert, soussigné, de l'article 62, paragraphe 2, du Code de la Taxe sur la Valeur Ajoutée et de l'article 73 du même Code relatifs, respectivement, à l'obligation pour les vendeurs de déclarer au notaire chargé de dresser un acte d'aliénation d'un bien s'ils ont la qualité d'assujettis et aux sanctions à charge de ceux qui contreviennent aux

dispositions de ce Code, les vendeurs nous ont déclaré avoir la qualité d'assujettis sous le numéro 427.383.681.

DECLARATIONS FISCALES - ABATTEMENT

1) 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 être** dans les conditions afin d'en bénéficier.

Afin de bénéficier de l'abattement prévu par l'article 46bis de l'Ordonnance de la Région de Bruxelles-Capitale modifiant le Code des droits d'Enregistrement, l'acquéreur :

a) déclare qu'il n'est pas propriétaire pour la totalité en pleine propriété d'un autre immeuble destiné en tout ou en partie à l'habitation et qu'il ne possède pas ensemble la totalité en pleine propriété d'un autre bien immeuble destiné en tout ou en partie à l'habitation;

b) s'engage à établir sa résidence principale à l'endroit de l'immeuble acquis endéans les deux ans de la date de l'enregistrement de cet acte;

c) 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 l'immeuble pour lequel la réduction a été obtenue.

d) Le bien n'est pas situé dans un espace de développement renforcé du logement et de la rénovation.

2) 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.

3) 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.

ARTICLE 9 DE LA LOI VENTOSE

Les parties reconnaissent que le Notaire instrumentant a attiré en temps utile leur attention 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 constaté.

DROITS D'ECRITURE

Les droits d'écriture de **CINQUANTE EUROS (50,00€)** ont été payés sur déclaration du notaire instrumentant.

DONT ACTE.

Fait et Passé à Ganshoren-Bruxelles en l'étude, avenue Charles Quint, 343.

Et lecture faite, de façon intégrale et commentée, les parties ont signé avec nous, Notaire.