

L'acquéreur s'engage pour lui-même et pour ses ayants-droits à s'y conformer et d'en respecter toutes les clauses et conditions sans intervention du vendeur ni recours contre lui.

1. Nous, Notaire, mentionnons, en application de l'article 98 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire, que conformément au plan régional d'affectation du sol, le bien est situé en zone d'habitation.

2. Le vendeur déclare que le bien ne fait pas 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 dès lors aucun engagement quant à la possibilité d'effectuer sur le bien des actes et travaux visés à l'article 98, §1 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire.

3. Nous, Notaire, mentionnons qu'aucun des actes et travaux visés à l'article 98, §1 Code bruxellois de l'aménagement du territoire ne peuvent être effectués sur le bien, tant que le permis d'urbanisme y relatif n'a pas été obtenu.

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance, le bien précédent :

- n'est pas inscrit à l'inventaire du patrimoine immobilier

- n'est pas inscrit sur la liste de sauvegarde et ne fait non plus l'objet d'une procédure d'inscription sur la liste de sauvegarde ;

- n'est pas classé et ne fait non plus l'objet d'une procédure de classement.

Nous, Notaire, déclarons que nos recherches n'ont pas fait apparaître non plus que le bien :

- est inscrit à l'inventaire du patrimoine immobilier;

- est inscrit sur la liste de sauvegarde ou qu'il fait l'objet d'une procédure d'inscription sur la liste de sauvegarde ;

- est classé ou fait l'objet d'une procédure de classement.

#### Droit de préemption

Le bien vendu n'est pas sis dans un périmètre soumis au droit de préemption tel que visé dans le Code bruxellois de l'aménagement du territoire.

#### Les sites d'activités inexploitées

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance le bien n'est pas repris à l'inventaire des sites d'activité inexploitées tel que prévu aux articles 251 et suivants du Code bruxellois de l'aménagement du territoire.

Sixième  
feillet

EG

X

/

V

Nous, Notaire, déclarons que nos recherches n'ont pas donné une indication selon laquelle le bien serait repris dans ledit inventaire.

#### Remembrement

Le vendeur déclare que le bien n'est pas situé dans une zone de remembrement, et n'est pas soumis à des règles particulières de ce chef, ce qui est confirmé par le notaire instrumentant.

#### Expropriation

Le vendeur déclare formellement qu'à sa connaissance le bien vendu ne fait l'objet, actuellement d'aucune mesure d'expropriation pour cause d'utilité publique et qu'aucune décision d'expropriation ne lui a été signifiée.

#### Code bruxellois du logement

Les parties déclarent et reconnaissent que le Notaire instrumentant a attiré leur attention sur les dispositions de l'ordonnance du dix-sept juillet deux mille trois et notamment sur le fait que les petits logements et les logements meublés ne peuvent être mis en location qu'après avoir obtenu une attestation de conformité.

A cet égard, le vendeur déclare que :

- le bien vendu ne fait pas l'objet d'une location meublée et n'est donc pas visé par les dispositions dudit Code, soumettant la location de logements meublés dans la Région Bruxelles-Capitale à l'obtention d'une attestation de conformité;

- le bien vendu ne constitue pas un "petit logement" au sens dudit Code ;

- il n'est pas frappé d'une interdiction de location ni d'une amende administrative ;

- le bien vendu ne fait pas l'objet d'une demande de certificat de conformité; et

- le bien vendu ne fait pas l'objet d'un droit de gestion publique tel que définit aux articles 18 et suivants dudit Code.

#### Réquisition d'immeubles désaffectés

Le vendeur déclare qu'aucune signification ne lui a été faite par le bourgmestre dont il ressort que le bien vendu aux présentes pourrait tomber sous l'application de l'Arrêté Royal du vingt avril mil neuf cent nonante-trois, concernant le droit de réquisition d'immeubles désaffectés visés dans l'article 134bis de la loi communale.

#### Dispositions concernant le sol

##### a) 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).

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

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 sept mai deux mille treize et mentionnant les informations détaillées de l'inventaire de l'état du sol relative à la parcelle sur laquelle est érigé l'immeuble dont fait partie le lot privatif vendu.

Cette attestation stipule textuellement 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. (...)"

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

Le vendeur déclare qu'il ne détient pas d'information supplémentaire susceptible de modifier le contenu de l'attestation du sol ou de remettre en cause la dispense de procéder à une reconnaissance de l'état 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 et sous réserve de l'activité mentionnée sur l'attestation du sol, aucune de ces activités n'est ou n'a été exercée dans les parties communes ou dans le lot privatif vendu.

Certificat de performance énergétique des bâtiments en Région Bruxelles-Capitale

Le certificat de performance énergétique bâtiments (PEB) portant le numéro 20130617-0000171482-01-6 et se rapportant au bien, objet de la présente vente, a été établi par le certificateur Monsieur LAMMENS Murphy (numéro d'agrément 001058402), le 17/06/2013 (durée de maximum dix ans). Ce certificat mentionne les informations suivantes relatives au bien :

- classe énergétique : D
- émissions annuelles de CO<sub>2</sub> par m<sup>2</sup>: 44

demandé à la commune d'Evere, par lettre recommandée du quinze mai deux mille treize, de lui délivrer les renseignements urbanistiques sur les dispositions réglementaires, régionales ou communales, qui s'appliquent au bien.

La réponse de la commune d'Evere en date du trois juin deux mille treize est repris littéralement aux présentes:

"En réponse à votre demande de renseignements urbanistiques en date du 15.05.2013, reue au Service Urbanisme le 16.05.2013, concernant le bien sis Avenue Henri Conscience, 250, cadastré à Evere division 2, section D I I /X, 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 oC., une demande de certificat d'urbanisme, de permis d'urbanisme ou de permis de lotir serait introduite au sujet du bien considéré.

POUR LE TERRITOIRE OU SE SITUE LE BIEN :

\* en ce qui concerne la destination :

selon le PRAS (Arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001) : Zone d'habitation ;;

selon le PRD (Arrêté du Gouvernement du 12 septembre 2002) carte I - Projet de ville : ne se situe pas en espace de développement renforcé du logement et de la rénovation ;

Le bien ne se trouve pas dans un PPAS

le bien ne se trouve pas dans un lotissement

Le bien ne se trouve pas dans un périmètre du plan de préemption.

Le texte/résumé de ces prescriptions est disponible à la commune.

\* en ce qui concerne les conditions auxquelles un projet de construction serait soumis : celles des prescriptions générales d'urbanisme ;

\* 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.

\* autres renseignements : nihil.

\* remarque : ni il.

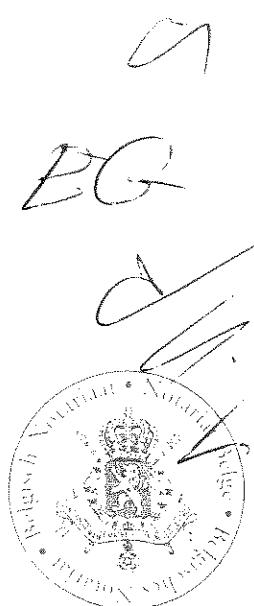
Les renseignements ci-dessus sont certifiés exacts à la date du 29.05.2013."

L'acquéreur reconnaît avoir reçu du notaire soussigné une copie de cette lettre et en avoir pris connaissance et dispense le notaire soussigné de lui fournir de plus amples explications à ce sujet.



BV BA NOTARIS  
JEAN-LUC PEERS  
1800 Vilvoorde  
Van Helmontstraat 2  
K.B.O. 0478.591.367

Cinquième  
feuillet



#### **Conditions spéciales**

L'acquéreur sera subrogé dans tous droits et obligations du vendeur quant aux servitudes et droits de passages qui grèvent ou avantagent le bien, prévus dans des titres antérieurs ou établi par prescription.

Le vendeur déclare quant à ce qui précède qu'à sa connaissance le bien vendu n'est grevé d'aucune condition spéciale et/ou servitude et qu'il n'en a conférée aucune, exception faite pour ce qui est mentionné dans l'acte de base.

#### **SITUATION ADMINISTRATIVE**

L'acquéreur reconnaît avoir été informé de l'opportunité de recueillir de son côté, antérieurement à la signature de la convention de vente, tous renseignements sur la situation urbanistique du bien et sur son environnement. En outre, les notaires rédacteurs de la convention de vente ont tout spécialement attiré l'attention de l'acquéreur, ce qu'il reconnaît expressément, sur l'importance et la nécessité qu'il vérifie personnellement, en surplus de la recherche urbanistique effectuée par le notaire conformément à la législation régionale applicable, la conformité du bien avec les permis délivrés par les autorités compétentes ainsi que la légalité des travaux qui ont ou auraient été effectués 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 peut demander la production de tous les permis délivrés depuis le jour de la construction de l'immeuble jusqu'à ce jour, 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.

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 l'affectation que l'acquéreur voudrait donner au bien, ce dernier faisant de cette question son affaire personnelle sans recours contre le vendeur.

#### **Aménagement du territoire et urbanisme**

Conformément à l'article 275 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire, le notaire instrumentant a

Septième  
feillet

EG

X  
S  
L

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

L'acquéreur reconnaît avoir reçu l'original de ce certificat du vendeur.

#### **Dossier d'intervention ultérieure**

Interrogé par le notaire instrumentant sur l'existence d'un dossier d'intervention ultérieure afférent au bien décrit plus haut, 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 par un ou plusieurs entrepreneurs.

L'acquéreur reconnaît 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 éléments architecturaux, techniques et organisationnels qui concernent la réalisation, la maintenance et l'entretien de l'ouvrage;

2. l'information pour les exécutants de travaux ultérieurs prévisibles, notamment la réparation, le remplacement ou le démontage d'installations ou d'éléments de constructions;

3. la justification pertinente des choix en ce qui concerne entre autres les modes d'exécution, les techniques, les matériaux ou les éléments architecturaux (article 36). *La facture des chênes ne fait rien à l'acquéreur.*

#### **Inondations - zones à risques**

Les parties reconnaissent que le notaire instrumentant a attiré leur attention sur l'arrêté royal du vingt-huit février deux mille sept portant délimitation des zones à risques visées à l'article 68-7 de la loi du vingt-cinq juin mil neuf cent nonante-deux sur le contrat d'assurance terrestre.

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance, le bien précédent n'est pas situé dans une zone à risque d'inondation.

#### **Primes**

L'acquéreur déclare et reconnaît avoir été informé par le notaire soussigné concernant les primes éventuelles dont il peut bénéficier et dispense de plus le notaire soussigné de toute responsabilité à ce sujet.

## PRIX

Après avoir reçu lecture de l'article 203 du code des droits d'enregistrement les parties déclarent que la présente vente est consentie et acceptée pour le prix de **CENT SEPTANTE-CINQ MILLE EUROS (175.000,00 €)**, lequel prix le vendeur reconnaît avoir reçu comme suit de l'acquéreur :

- antérieurement à ce jour, la somme de dix-sept mille cinq cents euros (17.500,00 €) *651.5100,-*

- à l'instant, le solde soit celui de cent cinquante-sept mille cinq cents euros (157.500,00 €), payé sous forme de *chèque*

Le vendeur donne quittance du prix de vente en précisant:

- que celle-ci faisant double emploi avec toute autre délivrée pour le même objet.

- que dans la mesure où cette quittance constate un paiement par chèque, la quittance est donnée sous réserve d'encaissement de celui-ci, et en ce cas, le vendeur garde le droit de prendre, le cas échéant, inscription hypothécaire en garantie du paiement du prix si le chèque n'est pas provisionné ou plus généralement n'est pas payé. L'inscription peut alors être prise en vertu des présentes sur le bien vendu.

## ORIGINE DES FONDS

Pour satisfaire aux dispositions de la législation antiblanchiment, le notaire instrumentant certifie que les fonds pour lesquels quittance a été donnée au présent acte, sont payés, pour l'acompte via le débit du numéro de compte et pour le solde du prix et des frais via le débit du numéro de compte *66596528 1396 9926 et 001-061510-12*

## DECLARATIONS FISCALES

### TAXE SUR LA VALEUR AJOUTEE

Les parties reconnaissent que le notaire instrumentant leur a donné lecture des prescriptions édictées par les articles 62 paragraphe 2 et 73 du Code de la Taxe sur la Valeur Ajoutée.

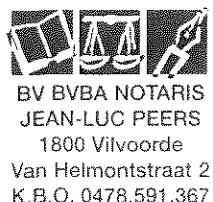
Le vendeur déclare ne pas avoir la qualité d'assujetti à la TVA et ne pas avoir non plus dans les cinq années précédentes aliéné un immeuble avec application du régime TVA conformément à l'article 8 du code TVA ni fait partie d'une association de fait ou d'une association momentanée soumise à la TVA.

## DROITS D'ENREGISTREMENT

### 1. L'ACQUÉREUR

#### Réduction des droits d'enregistrement

L'acquéreur déclare ne pouvoir bénéficier d'une



Quatrième  
feuillet



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.

Le tout pour autant que ces montants résultent des procès-verbaux qui ont été communiqués à l'acquéreur par le syndic ou le vendeur préalablement à la signature de la convention de vente. A défaut de communication, ces montants resteront à charge du vendeur.

Toutefois, l'acquéreur sera tenu de payer les charges extraordinaires et les appels de fonds décidés par l'assemblée générale des copropriétaires, qui a eu lieu entre la conclusion de la convention et la passation de l'acte authentique puisqu'il disposait d'une procuration pour y assister.

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'elle sera domicilié dans le bien acquis.

Le vendeur déclare qu'il sera domicilié \*.

#### c. Fonds de réserve.

La quote-part du vendeur dans le fonds de réserve ne devra pas lui être remboursée.

#### d. Décompte.

Les parties marquent leur accord de confier au syndic l'établissement des décomptes définitifs ainsi qu'il résulte de ce qui précède.

#### e. Litiges en cours.

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.

L'acquéreur supportera toutes les dettes résultant d'un litige né avant ce jour et devenues exigibles à compter de cette date.

#### f. Dispositions impératives.

Les accords dont question ci-avant aux points a. jusqu'à e. sont conclus entre les parties, sans préjudice aux dispositions impératives dont peut se prévaloir l'association des copropriétaires.

#### 5. Opposabilité

L'acquéreur est tenu de respecter toutes les conditions contenues dans l'acte de base et le règlement de copropriété dont question ci-dessus, leurs modifications, le règlement d'ordre intérieur et toutes les décisions valablement prises par l'assemblée générale.

#### *4. Charges communes - fonds de réserve - litiges*

Le vendeur déclare qu'il n'existe pas de syndic pour l'immeuble à appartements dont fait partie le bien vendu. Le notaire n'a par conséquent pas pu remplir les formalités prescrites par l'article 577-11, §2 du Code civil. Le vendeur déclare avoir transmis à l'acquéreur toutes les informations qui doivent normalement être transmises par le syndic conformément à l'article 577-11, §§ 1 et 2 C.civ.

L'acquéreur reconnaît que le notaire détenteur de la minute l'avait informé de son engagement à l'égard de l'association des copropriétaires. Les parties déchargent le notaire de toute responsabilité à cet égard.

Le notaire attire l'attention des parties sur le fait que, conformément à l'article 577-8, § 1er du Code civil, chaque copropriétaire ou toute personne intéressée a le droit d'introduire une requête auprès du juge compétent afin de procéder à la désignation d'un syndic.

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.

##### a. Charges ordinaires et périodiques.

Les charges ordinaires et périodiques seront supportées par l'acquéreur à compter de son entrée en jouissance, prorata temporis.

Pour les charges périodiques clôturées annuellement, le décompte sera établi forfaitairement entre les parties sur base de l'exercice précédent.

##### b. Charges extraordinaires.

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 ;

Huitième  
feillet

réduction des droits d'enregistrement, prévue par les articles 53 et suivants du Code des Droits d'Enregistrement.

##### **Abattement immédiat (article 46 bis du Code des Droits d'Enregistrement)**

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

Il déclare pouvoir bénéficier dudit abattement et à cet effet, il déclare :

-qu'il n'est à ce jour pas propriétaire(s) pour la totalité en pleine propriété d'un autre bien immobilier qui est destiné en tout ou en partie à l'habitation, en Belgique ou à l'étranger;

-qu'il s'engage à établir sa résidence principale à l'endroit de l'immeuble acquis dans le délai légal de deux ans suivant la date de l'enregistrement de l'acte authentique qui constatera la présente vente;

-qu'il 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/leur résidence principale dans l'immeuble pour lequel la réduction a été obtenue.

##### 2. LE VENDEUR

##### **Restitution (article 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 (article 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 empêchait(ont) l'application de ladite réduction lors de cette acquisition.

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

## ARTICLE 203 CODE DES DROITS D'ENREGISTREMENT

Il a été donné lecture aux parties, qui le reconnaissent, des dispositions de l'alinéa premier de l'article 203 du Code des droits d'enregistrement, rédigé comme suit : « En cas de dissimulation au sujet du prix et des charges ou de la valeur conventionnelle, il est dû individuellement par chacune des parties contractantes une amende égale au droit éludé. Celui-ci est dû indivisiblement par toutes les parties. »

## DROITS D'ECRITURE (CODE DES DROITS ET TAXES DIVERS)

Le droit s'élève à cinquante euros (50,00 €).

## DISPOSITIONS FINALES

### CAPACITE 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/ comparution - représentation est conforme à ce qui est mentionné ci-dessus ;

### DISPENSE D'INSCRIPTION D'OFFICE

Le Conservateur des Hypothèques est expressément dispensé de prendre inscription d'office pour quelque cause que ce soit.

Le vendeur déclare avoir reçu du notaire instrumentant toutes explications nécessaires concernant le risque encouru par lui par le fait de dispenser Monsieur le Conservateur des hypothèques de prendre inscription d'office, dispense pour laquelle le vendeur réitere expressément son accord.

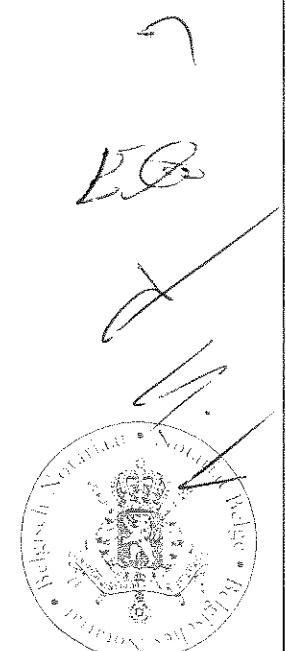
### DECLARATION DE L'ACQUEREUR

L'acquéreur déclare avoir été informé par le notaire instrumentant des dispositions des arrêtés royaux et des arrêtés de l'exécutif régional bruxellois relatifs à la prime unique pour la constructions ou l'acquisition d'un



BV BVBA NOTARIS  
JEAN-LUC PEERS  
1800 Vilvoorde  
Van Helmontstraat 2  
K.B.O. 0478.591.367

Troisième  
feillet



04/01/2002 dressé par O.C.B. asbl il a été constaté que l'installation **satisfaisait** aux prescriptions du règlement. L'attention 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 vingt-cinq ans à dater du 4 janvier 2002.

L'acquéreur reconnaît avoir reçu un exemplaire du procès-verbal des mains du vendeur.

### Copropriété

#### 1. Acte de base et règlement de copropriété

L'acte de base et le règlement de copropriété de l'immeuble à appartements dont le bien vendu fait partie ont été dressés aux termes de l'acte reçu par Stephan BORREMANS à Schaerbeek le vingt-quatre juin deux mille onze transcrit au bureau des hypothèques de Bruxelles Troisième Bureau le huit juillet deux mille onze, numéro de formalité 50-T-08/07/2011-09200.

L'acte de base et le règlement de copropriété forment ensemble les statuts de l'immeuble à appartements dont fait partie le bien vendu.

Le vendeur déclare qu'en dehors des ces actes notariés, il n'a pas connaissance, de décision de l'assemblée générale ou de décision judiciaire dérogeant aux actes repris ci-dessus et non valablement publiés.

L'acquéreur reconnaît avoir reçu une copie des actes précités.

#### 2. Règlement d'ordre intérieur

Le vendeur déclare qu'il existe un règlement d'ordre intérieur pour l'immeuble à appartements dont dépend le bien vendu.

Le notaire instrumentant attire l'attention des parties sur le fait que ce règlement d'ordre intérieur doit se trouver, conformément à l'article 577-10 § 2 C.C., au siège de l'association des copropriétaires. Tout intéressé peut le consulter gratuitement.

L'acquéreur reconnaît avoir reçu un exemplaire du règlement d'ordre intérieur.

#### 3. Décisions de l'assemblée générale

Le vendeur déclare que, conformément à l'article 577 -10 §3 du code civil, les décisions de l'assemblée générale sont consignées dans un registre se trouvant au siège social de l'association des copropriétaires et qu'il peut être consulté gratuitement par toute personne intéressée.

L'acquéreur confirme qu'il a pu s'informer et prendre connaissance du registre des décisions de l'assemblée générale au siège de l'association des copropriétaires.

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 mérule ou d'amianteLe bien est également vendu avec tous les droits et obligations relatifs aux murs communs, haies ou autres clôtures qui constituent la séparation entre le bien vendu et les propriétés adjacentes.

L'acquéreur s'entendra directement avec les propriétaires voisins, et ayants-droit, pour tout ce qui concerne le règlement des mitoyennetés vers les propriétés voisines, sans l'intervention du vendeur ni recours contre lui. Le vendeur déclare que les reprises des éventuelles mitoyennetés ont été réglées antérieurement aux présentes.

#### Assurance

L'acquéreur prendra toute disposition utile pour s'assurer contre les risques d'incendie ou autres. Le notaire attire l'attention sur le fait que l'acquéreur a tout intérêt à s'assurer à partir de ce jour vu que le vendeur ne peut garantir que l'immeuble vendu restera assuré par son contrat.

#### Contrats de raccordement

L'acquéreur est tenu de reprendre les contrats existants concernant l'eau. Il préviendra les services concernés de son acquisition. Quant aux abonnements de distribution de gaz et d'électricité, les parties reconnaissent que le notaire instrumentant a appelé leur attention sur les dispositions législatives relatives à la libéralisation des marchés de l'énergie, et plus particulièrement la fourniture du gaz et de l'électricité, et des obligations incombant à chaque partie résultant de la personnalisation des contrats de fourniture de gaz et d'électricité.

Les compteurs, conduites, canalisations, appareils, et autres installations placés dans le bien vendu, et appartenant à des tiers ne font pas partie de la vente.

#### Installation électrique

Le vendeur déclare que l'objet de la présente vente est une unité d'habitation dans le sens de l'article 276 bis du Règlement général sur les Installations électriques du dix mars mil neuf cent quatre-vingt-un, dont l'installation électrique n'a pas fait l'objet d'un contrôle complet prévu par ledit règlement préalablement à la mise en service de l'installation. Par procès-verbal du

#### Neuvième et dernier feuillet

logement et l'octroi de subventions pour la rénovation d'immeubles dans la région bruxelloise.

En application de l'article 184bis du Code des droits d'enregistrement, l'acquéreur déclare que les fonds utilisés pour le paiement du prix de vente ne proviennent pas d'un jugement ou d'un arrêt dont les droits d'enregistrement n'ont pas été acquittés.

#### FRAIS

Tous les frais, taxes et honoraires de l'acte de vente sont à charge de l'acquéreur, ainsi que les frais de bornage et de mesurage s'il juge utile d'y faire procéder, à l'exception des frais relatifs à la délivrance qui restent à charge du vendeur.

#### ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes élection de domicile est faite par les parties en leur demeure et/ou siège respectif(ve).

#### ETAT CIVIL

a) Le notaire soussigné certifie l'exactitude de l'identité des parties au vu du registre national des personnes physiques. Les numéros du registre national sont mentionnés avec l'accord exprès des parties concernées.

b) Le notaire instrumentant certifie, au vu des pièces d'état civil requises par la loi hypothécaire, l'exactitude des noms, prénoms, lieux et dates de naissance des parties, tels qu'ils sont énoncés ci-dessus.

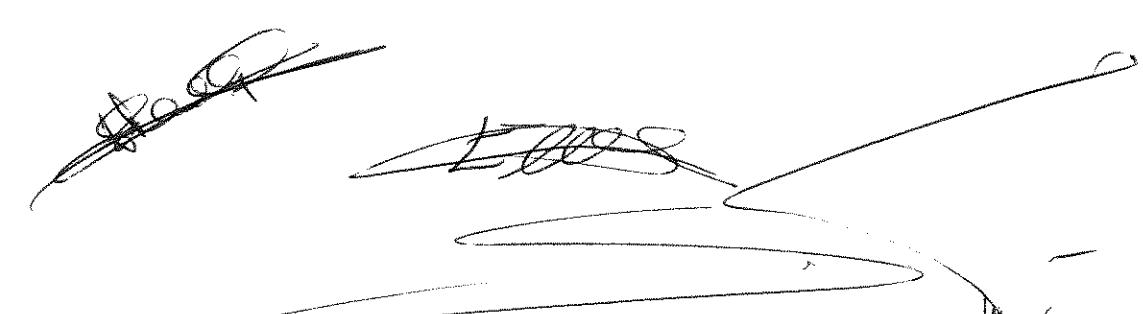
#### INTERETS CONTRADICTOIRES OU ENGAGEMENTS DISPROPORTIONNES

Les comparants reconnaissent que le notaire a attiré 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 disproportionnés est constatée.

#### DONT ACTE.

Passé et signé à Vilvoorde, en l'Etude.

Après lecture intégrale et commentaire de ce qui précède, les parties ont signé avec nous, notaires.



Gerechtigheid te Vilvoorde  
dd....11....juli....2013  
Wegkosten en huizing(en)  
Boek 124. pag. 62. vck 3....  
Ontvangen: *meerkend duchend enkeleig*

De Eerstevoorzitter Inspecteur,  
*J.W.*  
De Eerstevoorzitter Inspecteur  
W. VAN HUSSEN

euro (14.375,00)



BV BVBA NOTARIS  
JEAN-LUC PEERS  
1800 Vilvoorde  
Van Helmontstraat 2  
K.B.O. 0478.591.367

**Deuxième  
feillet**

Durant cette période, la partie venderesse s'engage à occuper le bien « en bon père de famille », à n'y apporter aucun changement, à n'y faire, ni laisser faire aucun travaux ou modifications quels qu'ils soient sans un accord préalable et écrit des acquéreurs et à faire couvrir les risques inhérents à son occupation par une assurance appropriée et à transmettre, dans les huit jours de son occupation, copie de la police d'assurance à la partie acquéreuse.

**Charges**

Le vendeur déclare que du chef du bien objet des présentes, il ne reste plus dû de taxe de voirie de taxe de recouvrement pour des travaux déjà effectués; dans le cas contraire, le vendeur en supporterait la charge et en acquitterait le capital à la première demande.

Le vendeur reconnaît avoir reçu de l'acquéreur sa quote-part dans le précompte immobilier de l'année en cours, pour un montant de trois cent quarante-sept euros cinquante-trois cents (347,53 €) dont quittance.

**Superficie - Etat - Servitudes - Clôtures - Mitoyennetés**

Le bien est vendu dans l'état où il se trouve, sans que l'acquéreur ne puisse se prévaloir d'une quelconque indemnité vis-à-vis du vendeur ou d'une réduction du prix fixé ci-après, du fait d'une différence entre la superficie susénoncée et la superficie réelle dont la différence, même supérieure à un/vingtième, fera perte ou profit pour l'acquéreur, sans recours contre le vendeur.

L'acquéreur déclare formellement avoir attentivement visité le bien vendu aux présentes.

Le bien est vendu avec toutes ses servitudes actives et passives, continues et discontinues, apparentes et occultes dont il pourrait être avantagé ou grevé, libre à l'acquéreur de faire valoir les unes à son profit et de se défendre des autres, mais le tout à ses frais, risques et périls, sans intervention du vendeur ni recours contre lui pour quelque cause que ce soit, sans cependant que la présente clause puisse donner à qui que ce soit plus de droits qu'il n'en aurait, soit en vertu de titres réguliers et non prescrits, soit en vertu de la loi.

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance, le bien n'est grevé d'aucune servitude conventionnelle non apparente, qu'elle soit créée par convention ou par destination du père de famille. Le titre de propriété du vendeur ne révèle l'existence d'aucune servitude. Le vendeur déclare en outre n'avoir concédé lui-même aucune servitude.

Le vendeur n'est pas responsable des défauts et vices qui sont apparents et que l'acquéreur a pu lui-même constater.



T08/07/2011-09200, et est délimité **en vert** (appartement), **en rouge** (cave à charbon n°2) et **en bleu** (cave à provision n°1 et 2) aux plans qui y sont restés annexés.

#### ORIGINE DE PROPRIETE

Le bien précédent appartient au Monsieur GURBUZ Edip pour l'avoir acquis suivant acte cession-partage entre lui et Monsieur GURBUZ Habib, reçu par le notaire Stephan Borremans, à Schaerbeek, le vingt-trois février deux mille douze, transcrit au Troisième Bureau des hypothèques à Bruxelles le neuf mars deux mille douze sous formalité 50-T-09/03/2012-03408.

Messieurs GURBUZ Habib et Edip, précités, étaient propriétaires dudit bien pour en avoir fait l'acquisition, sous plus grande contenance, chacun à concurrence d'une moitié indivise en pleine propriété, de la Société Anonyme E.V. Invest, ayant son siège social à Etterbeek, rue de Theux, 142-144, aux termes d'un acte reçu le quatorze septembre deux mille un par le notaire Herwig-José Dufaux, à Drogenbos, et le notaire Frédérique Pauperté, à Bruxelles, transcrit au troisième bureau des hypothèques à Bruxelles sous la référence 50-T-05/10/2001-09923.

L'acquéreur devra se contenter de l'origine de propriété qui précède et ne pourra exiger d'autre titre qu'une expédition des présentes.

La présente vente est de plus conclue et acceptée aux clauses et conditions suivantes:

#### CONDITIONS

##### Propriété - Jouissance

Le vendeur déclare qu'il occupe personnellement le bien vendu aux présentes; les parties ont convenu que le vendeur peut encore occuper le bien jusqu'au vingt juillet deux mille treize à condition de payer une indemnisation d'occupation de quatre cents euros (400,00 €) par mois et d'assurer sa responsabilité en tant qu'occupant du bien. Le vendeur s'engage à libérer le bien au plus tard à la date précitée. Si jamais le bien n'est pas libéré volontairement, le vendeur devra payer une indemnité quotidienne de cinquante euros (50,00 €) par jour d'occupation supplémentaire au propriétaire, sans préjudice du droit de ce dernier de poursuivre l'expulsion forcée du vendeur sur base de la grosse du présent acte.

Passé cette date et sans mise en demeure préalable, la partie acquéreuse pourra procéder à l'expulsion de la partie venderesse et de sa famille sur simple présentation de la grosse de l'acte à intervenir en exécution des présentes à un huissier de justice, et faire vider le bien de tout son contenu aux frais de la partie venderesse, ce qui est expressément accepté par le vendeur.

VENTE

Rep. Nr. 535  
00-01-8653/001/NDW  
ANNEXES: 0

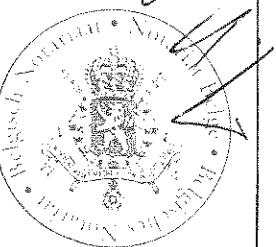


BV BVBA NOTARIS  
JEAN-LUC PEERS  
1800 Vilvoorde  
Van Helmontstraat 2  
K.B.O. 0478.591.367

Premier  
feuillet

*q*  
*VL*  
*J*

DESCRIPTION



L'AN DEUX MILLE TREIZE

Le vingt juin.

Devant Nous, Maître Jean-Luc PEERS, notaire de résidence à Vilvoorde, et Maître Stephan BORREMANS, notaire de résidence à Schaerbeek.

ONT COMPARU:

A. Monsieur GURBUZ Edip, né à Keferze (Turquie) le premier février mille neuf cent septante-six, numéro national 76.02.01 325-91, célibataire et déclarant ne pas avoir fait une déclaration de cohabitation légale, domicilié à 1140 Evere, Avenue Henri Conscience 250.

Ci-après dénommé : "le vendeur".

B. Madame KAS Ganimet, née à Saint-Josse-ten-Noode le quatorze mai mille neuf cent septante-deux, numéro national 72.05.14 086-71, divorcée et déclarant ne pas avoir fait une déclaration de cohabitation légale, domiciliée à 1030 Schaerbeek, Clos du Chemin Creux 4/b021.

Ci-après dénommée : "l'acquéreur".

Lesquels nous ont requis de dresser acte comme suit des conventions ci-après, intervenues directement entre eux:

Le vendeur déclare avoir vendu sous les garanties ordinaires de droit et pour franc, quitte et libre de toutes dettes et charges privilégiées et hypothécaires, à l'acquéreur qui accepte, l'immeuble suivant:

DESCRIPTION

COMMUNE DE EVERE - deuxième division

Dans un immeuble sis avenue Henri Conscience, 250, cadastré suivant titre et actuellement section D, numéro 11/X, pour une superficie de deux ares :

L'appartement dénommé « lot 2 », sis au premier étage, comprenant :

En propriété privative et exclusive: un hall, un W-C, une cuisine, un living, deux chambres ; la cave à charbon numéro 1 et 2 et la cave à provision numéro 2 dans les sous-sols ;

En jouissance privative et exclusive à charge d'entretien: la terrasse sise à l'arrière ;

En copropriété et indivision forcée:  
deux cent cinquante-huit/millièmes (258/1.000ièmes) des parties communes dont le terrain.

Tel que ce bien est décrit à l'acte de base reçu par le notaire Stephan Borremans, à Schaerbeek, le vingt-quatre juin deux mille onze, transcrit au troisième bureau des hypothèques de Bruxelles sous la référence 50-