

## 2. Assemblée générale

Pour autant que l'acquéreur ait été informé de la tenue d'une assemblée générale conformément à la convention des parties, toutes les décisions prises par l'assemblée générale des copropriétaires entre le 13 août 2014 et ce jour sont pour le compte exclusif de l'acquéreur.

## 3. Propriété du fonds de réserve

Les parties déclarent savoir que la quote-part du vendeur dans le fonds de réserve de l'immeuble reste appartenir à l'association des copropriétaires.

Cette quote-part ne fera l'objet d'aucun décompte entre parties.

## 4. Créances de la copropriété

Les créances de la copropriété, nées après la date certaine du transfert de la propriété suite à une procédure entamée avant cette date, appartiennent à l'association des copropriétaires, sans que l'acquéreur soit tenu au paiement d'une indemnité au vendeur.

## 5. Information

L'acquéreur déclare qu'il est domicilié dans le bien acquis.

Le vendeur déclare qu'il restera domicilié à son adresse actuelle à Woluwé-Saint-Lambert.

# **URBANISME – GESTION DES SOLS POLLUES - DROIT DE PREEMPTION**

## 1. Urbanisme

### 1. Généralités

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

### 2. Lettre de la commune

Conformément à l'article 275 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire, le notaire instrumentant a demandé à la Commune d'Evere, par recommandé avec accusé de réception, en date du 12 septembre 2014, de lui délivrer les renseignements urbanistiques qui s'appliquent au bien.

La réponse de la Commune d'Evere, en date du 29 octobre 2014, stipule littéralement ce qui suit:

«Pour le territoire où se situe le bien :

\* en ce qui concerne la destination :

- selon le PRAS (Arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001) : zone d'habitation à prédominance résidentielle ;
- 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 ;
- selon le PPAS n° 710 appelé ASTRID approuvé le 12.07.1990 : zone de construction d'habitation existante, zone de cours et jardins. La prescription littérale « Article 14 – A.1 » du PPAS est abrogée.

- 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 : celle 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 : nihil.

Les renseignements ci-dessus sont certifiés exactes à la date du 23.10.2014. »

L'acquéreur déclare avoir reçu une explication de ces renseignements, ainsi qu'une copie de la réponse de la Commune.

## 3. Expropriation – Monuments/Sites – Alignement/Sites inexploités

Le vendeur déclare que, à sa connaissance, le bien n'est pas concerné par des mesures d'expropriation ou de protection prises en vertu de la législation sur les monuments et les sites ni soumis à une servitude d'alignement.

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

## 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 de rôle

de logement. Il déclare qu'à sa connaissance, cette affectation est régulière et qu'il n'y a aucune contestation à cet égard. Le vendeur ne prend aucun engagement quant à l'affectation que l'acquéreur voudrait donner au bien, ce dernier faisant de cette question son affaire personnelle sans recours contre le vendeur. Le vendeur déclare que le bien ci-dessus n'a fait l'objet d'aucun permis, ou certificat d'urbanisme laissant prévoir la possibilité d'y effectuer ou d'y maintenir aucun des actes et travaux visés par les législations régionales applicables et qu'il ne prend aucun engagement quant à la possibilité d'exécuter ou de maintenir sur le bien aucun des actes et travaux visés par lesdites législations. Par conséquent aucun des actes et travaux visés à l'article 98 paragraphe 1 dudit Code, ne peuvent être effectués sur le bien objet de l'acte, tant que le permis d'urbanisme n'a pas été obtenu.

## **2. Gestion des sols pollués**

Les parties déclarent avoir été informées des dispositions contenues dans l'Ordonnance du 5 mars 2009 relative à la gestion et à l'assainissement du sol lesquelles imposent notamment au vendeur d'un bien immobilier de transmettre à l'acquéreur, préalablement à la vente, une attestation du sol délivrée par l'Institut Bruxellois pour la Gestion de l'Environnement (ci-après l'IBGE) et, s'il ressort de cette attestation que la parcelle concernée est potentiellement polluée, de faire procéder à une reconnaissance de l'état de sol ainsi que, le cas échéant, au traitement de la pollution.

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 06 octobre 2014 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 :

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

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

## **3. Droit de préemption**

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

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

Le vendeur déclare qu'à ce jour, il ne lui a pas été notifié que le bien serait situé dans le périmètre arrêté par le Gouvernement reprenant les différents immeubles soumis au droit de préemption visé par l'ordonnance du 19 mars 2009.

## **2. Charges ordinaires**

L'acquéreur supportera les charges ordinaires à compter de son entrée en jouissance, au prorata de la période en cours, sur base d'un décompte à établir par le syndic.

## **3. Charges extraordinaires**

### **1. Charges extraordinaires**

Conformément à l'article 577-11 paragraphe 2 du Code civil, le Notaire instrumentant a demandé au syndic, TREVI, à 1170 Bruxelles, avenue Léopold Wiener, 127, par pli recommandé daté du 18 septembre 2014, notamment l'état des dépenses, appels de fonds, frais et dettes qui y sont mentionnés.

Les parties reconnaissent avoir été averties par nous notaire que le syndic n'a réservé aucune suite à cette demande nonobstant l'écoulement du délai de trente jours.

Les parties reconnaissent néanmoins avoir reçu une copie de la lettre adressée par le syndic à Notalex le 24 juillet 2014 ainsi que de ses annexes et dispensent le notaire instrumentant de les reproduire aux présentes.

Par ailleurs, elles nous déclarent 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 nous déclarent avoir convenu que l'acquéreur supportera :

1° les 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 autres charges seront supportées par le vendeur.

font pas partie de la vente et sont réservés à qui de droit.

## **6. Assurances**

Le vendeur déclare que le bien est assuré par une police collective contre l'incendie et les périls connexes, sans garantie quant au montant assuré, conformément à l'acte de base. L'acquéreur continuera en lieu et place du vendeur tous contrats collectifs d'assurance contre l'incendie et les périls connexes souscrits par la copropriété, et en paiera les primes et redevances pro rata temporis à compter de son entrée en jouissance.

L'acquéreur est toutefois libre de souscrire à ses frais toutes polices complémentaires.

## **7. Occupation – Propriété - Jouissance**

Le transfert de propriété a lieu ce jour.

Jouissance par la prise de possession réelle :

L'acquéreur aura la jouissance du bien à compter de ce jour par la prise de possession réelle et par la remise par le vendeur de toutes les clefs en sa possession.

A ce sujet, les parties déclarent que le bien est actuellement occupé par l'acquéreur.

## **COPROPRIETE**

### **1. Acte de base**

L'immeuble dont dépend le bien vendu est régi par l'acte de base, contenant le règlement de copropriété, dressé par le Notaire Albert Richir, à Bruxelles, le vingt-deux septembre mil neuf cent soixante-six, transcrit au troisième bureau des hypothèques à Bruxelles, le dix-huit octobre suivant, volume 6.244, numéro 1, ainsi que par le règlement d'ordre intérieur s'il existe.

L'acte de base, le règlement de copropriété, le règlement d'ordre intérieur et les décisions de l'assemblée générale sont opposables à l'acquéreur. Celui-ci déclare qu'il en a pris connaissance préalablement à ce jour ou, si tel n'est pas le cas, qu'il renonce à tout recours contre le vendeur en raison des obligations qui résultent pour lui desdits règlements et décisions, sans préjudice de ce qui est prévu ci-après en matière de contribution aux charges extraordinaires.

Le vendeur a remis préalablement à la signature des présentes à l'acquéreur qui le reconnaît, un exemplaire de l'acte de base avec règlement de copropriété, ainsi que les trois derniers procès-verbaux de l'assemblée générale des copropriétaires.

Le Notaire soussigné a interrogé le Service public Régional de Bruxelles (IRISNET), le 18 septembre 2014.

Le Service public Régional de Bruxelles (Irisnet), a répondu en date du 22 septembre suivant au Notaire soussigné ce qui suit :

*" Suite à votre demande, je vous confirme que le bien sis Avenue des Anciens Combattants, 81/85 à Evere n'est pas compris dans une zone de préemption. "*

## **DOSSIER D'INTERVENTION ULTERIEURE - INSTALLATIONS ELECTRIQUES – CERTIFICAT DE PERFORMANCE ENERGETIQUE - CODE DU LOGEMENT**

### **1. Dossier d'intervention ultérieure**

Les parties reconnaissent avoir été informées par le Notaire instrumentant de la portée de l'Arrêté Royal du 25 janvier 2001, imposant à tout vendeur la remise d'un dossier d'intervention ultérieure pour les travaux qu'il a effectués ou fait effectuer après le 1er mai 2001.

Interrogé par le Notaire instrumentant sur l'existence d'un dossier ultérieur d'intervention afférent au bien, le vendeur a répondu de manière négative et a confirmé que, depuis le 1er mai 2001, aucuns travaux pour lesquels un dossier d'intervention ultérieure devait être constitué n'ont été effectués.

### **2. Installations électriques**

Le vendeur déclare que le bien est une unité d'habitation au sens de l'article 276 bis du Règlement général sur les installations électriques du 10 mars 1981, 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 23 octobre 2014, dressé par l'association sans but lucratif « ACA », à Roeselare, il a été constaté que l'installation ne satisfaisait pas aux prescriptions du règlement.

Au terme d'un délai de 18 mois à compter de ce jour, il y aura lieu de constater si les manquements ont été rectifiés.

L'acquéreur est tenu de communiquer son identité et la date du présent acte à l'organisme agréé précité qui a effectué le contrôle. Il conserve toutefois la liberté de désigner par la suite un autre organisme agréé afin d'effectuer les contrôles ultérieurs.

Il reconnaît avoir été informé par le Notaire des sanctions prévues dans le Règlement général, 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.

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

### 3. Certificat de performance énergétique

Le certificat de performance énergétique bâtiments (PEB) portant le numéro 20111006-0000019678-01-3 et se rapportant au bien, objet de la présente vente, a été établi par Monsieur Vincent Vanderstukken, le 06 octobre 2011. Ce certificat mentionne les informations suivantes relatives au bien :

- classe énergétique : E
- émissions annuelles de CO2 : 54

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.

### 4. Code du Logement Bruxellois

Les parties sont informées que le Code Bruxellois du Logement impose la mise en conformité de tous les logements donnés en location avec des normes de sécurité, de salubrité et d'équipements des logements.

En outre, la mise en location de logements meublés ou de logements dont la superficie est égale ou inférieure à 28 mètres carrés, doit faire l'objet d'une attestation de conformité délivrée par le Service Régional d'Inspection.

Le vendeur déclare que le bien:

- 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 ou ni d'amende administrative ;
- ne fait pas l'objet d'un droit de gestion publique ;

### PRIX – QUITTANCE

Après avoir entendu lecture de l'article 203 du Code des droits d'enregistrement, les parties ont déclaré que la vente est consentie et acceptée pour le prix de **cent septante mille euros (170.000,00 €)**.

Le vendeur reconnaît avoir reçu cette somme de l'acquéreur, comme suit :

- **dix-sept mille euros (17.000,00 €)**, versés, antérieurement aux présentes, par le débit du compte BE15 3701 0848 8830, à titre de garantie par l'acquéreur placée sur un compte rubriqué par le notaire instrumentant. Elle est convertie à

auraient pu avoir été concédées par des propriétaires antérieurs.

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance, en dehors des clauses classiques résultant de la mise du bien sous le régime de la copropriété forcée, il n'existe pas dans ledit acte de base de conditions extraordinaires susceptibles de diminuer la valeur du bien ou d'emporter d'importants troubles de jouissance.

### 3. Contenance

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.

### 4. Contributions – Impôts

L'acquéreur supportera toutes les contributions et taxes généralement quelconques grevant le bien, prorata temporis, à compter de son entrée en jouissance, à l'exception des taxes sur la seconde résidence et de celles recouvrables par annuités.

L'acquéreur paiera notamment, au prorata de sa jouissance, le précompte immobilier frappant le bien.

Le vendeur reconnaît avoir reçu ce jour de l'acquéreur la quote-part de précompte immobilier relative à l'année en cours, s'élevant à cent euros vingt-huit cents (100,28 €). Dont quittance.

Le vendeur déclare qu'aucune taxe de recouvrement pour l'ouverture et l'élargissement des rues ou pour tous autres travaux de voirie exécutés à ce jour ne reste due. Si par impossible il en existait, le vendeur devra s'en acquitter à première demande.

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, inoccupé ou inachevé.

### 5. Compteurs

L'acquéreur sera tenu de continuer tous éventuels abonnements à l'eau, au gaz et à l'électricité et/ou autres services d'utilité publique pouvant exister relativement au bien et en paiera toutes redevances à partir des plus prochaines échéances suivant la date de son entrée en jouissance.

Les compteurs, canalisations et tout autre objet appartenant aux sociétés distributrices ou à des tiers ne 3e Rôle

de l'acquéreur, qui déclare avoir pris et reçu toute information quant à sa situation, son état et son affectation.

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

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, le vendeur déclare ne pas avoir connaissance de l'existence de vices cachés, en ce compris de mэрule ou d'amiante.

Le vendeur déclare que tous meubles meublants et objets ne faisant pas partie de la vente ont été enlevés à ses frais, et que le bien a été mis en état de propreté.

#### **Garantie décennale**

L'acquéreur est purement et simplement subrogé dans tous les droits que le vendeur aurait pu invoquer ou a invoqué 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.

#### **2. Conditions spéciales – servitudes et mitoyennetés**

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

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance, le bien 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'aucune mitoyenneté ne reste due.

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 d'autre condition spéciale ou servitude sur le bien, et que personnellement, il n'en a conféré aucune. Le vendeur décline toute responsabilité quant aux servitudes qui

ce jour en un acompte sur le prix de vente, lequel est payé au vendeur, qui le reconnaît. Dont quittance entière et définitive, faisant double emploi avec toutes autres quittances délivrées antérieurement à ce jour pour le même objet;

- **cent cinquante-trois mille euros (153.000,00 €)**, étant le solde du prix, présentement, en un virement du compte du notaire instrumentant sur le compte du vendeur; dont quittance entière et définitive sous réserve de bonne exécution du virement.

#### **Constatation du paiement**

Le Notaire instrumentant constate que le solde du prix de vente et les frais d'acte ont été payés à partir des comptes ING numéros BE45 3409 1051 5089 et BE15 3701 0848 8830.

#### **DISPENSE D'INSCRIPTION D'OFFICE**

Après que le Notaire ait attiré l'attention du vendeur sur les conséquences et la portée d'une telle dispense, et singulièrement sur la déchéance du privilège et de l'action résolutoire qui en résulte, le vendeur dispense formellement le Conservateur des hypothèques de prendre inscription d'office, lors de la transcription des présentes, pour quelque cause que ce soit.

#### **FRAIS**

Tous les frais, taxes et honoraires de l'acte de vente sont à charge de l'acquéreur sous réserve des frais de délivrance à charge du vendeur (pro fisco compris dans le prix).

#### **DROIT D'ECRITURE**

Droit d'écriture de cinquante euros payé selon déclaration du Notaire instrumentant.

#### **DECLARATIONS FISCALES**

##### **1. L'ACQUEREUR**

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

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

\* qu'il n'était pas, à la date de la convention d'acquisition sous seing privé / de la réalisation de la (dernière) condition suspensive dans la convention d'acquisition sous seing privé, propriétaire de la totalité en pleine propriété d'une 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 dans le bien acquis dans le délai légal de **deux ans** suivant la date de l'enregistrement du présent acte authentique de vente ;

\* qu'il s'engage à maintenir sa résidence principale dans le bien acquis 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.

## **2. LE VENDEUR**

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

Le vendeur déclare avoir été parfaitement informé par le Notaire soussigné de la possibilité d'un remboursement des droits d'enregistrement en cas de revente tombant sous l'application de l'article 212 du Code des droits d'enregistrement.

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

### **2. Abattement par voie de restitution (art.212 bis du Code des Droits d'Enregistrement) :**

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

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

### **3. Taxation sur les plus-values – information**

Le vendeur déclare avoir été parfaitement informé par le Notaire 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.

### **4. Assujettissement à la TVA**

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 être assujetti à la Taxe sur la Valeur Ajoutée ;
- ne pas l'avoir été endéans les cinq dernières années ;
- ne pas être membre ou avoir été membre d'une association de fait assujettie à la Taxe sur la Valeur Ajoutée ;

**FANIZZA** Steve Donato Robert Vito et son épouse, Madame **PHILIPS** Laetitia Liliane Ghislaine, à Evere, chacun pour une moitié indivise en pleine propriété.

Aux termes d'un acte reçu par le Notaire Joëlle Deweerdt, à Bruxelles, le onze février mil neuf cent nonante-sept, transcrit au troisième bureau des hypothèques de Bruxelles, le vingt-sept février suivant, volume 12.223 numéro 1, contenant les conventions préalables à divorce par consentement mutuel entre les époux **FANIZZA – PHILIPS**, prénommés, le bien susdécrit a été attribué à Monsieur **FANIZZA** Steve, sous la condition suspensive du prononcé définitif du divorce.

Le divorce par consentement mutuel entre les époux **FANIZZA – PHILIPS**, prénommés, a été prononcé par jugement rendu par le Tribunal de Première Instance de Bruxelles, le huit juillet mil neuf cent nonante-sept, dont le dispositif a été transcrit dans les registres de l'état civil de la Commune d'Evere, le vingt août suivant.

Aux termes d'un acte reçu par le Notaire Pierre-Edouard Notéris, à Uccle, à l'intervention du Notaire Joëlle Deweerdt, à Bruxelles, le dix-neuf juin deux mil trois, transcrit audit bureau des hypothèques de Bruxelles, sous la référence 50-T-09/07/2003-08059, Monsieur **FANIZZA**, prénommé, a vendu le bien susdécrit à Monsieur **GEYZEN** Théophile Jacques Gustave et son épouse, Madame **RYCKAERT** Marie Françoise Danielle Eugénie Jeanine, à Evere.

Aux termes d'un acte reçu par le Notaire Olivier Dubuisson, associé, à Ixelles, à l'intervention du Notaire Hervé Moureau Taymans D'Eypernon, à Evere, le neuf janvier deux mil douze, transcrit au troisième bureau des hypothèques de Bruxelles, le douze janvier suivant, sous la référence 50-T-12/01/2012-00465, lesdits époux **GEYZEN – RYCKAERT**, prénommés, ont vendu le bien susdécrit à Madame **GORGUS** Rita, venderesse aux présentes.

Les acquéreurs déclarent se contenter de l'établissement de propriété qui précède et n'exiger des vendeurs d'autre titre qu'une expédition des présentes.

## **CONDITIONS GENERALES DE LA VENTE**

La présente vente est faite sous les clauses, charges et conditions suivantes ; si ces dernières s'écartaient de celles contenues dans toute convention intervenue éventuellement entre eux sur le même objet, les comparants déclarent que le présent acte doit prévaloir.

### **1. Etat du bien**

Le bien est vendu tel qu'il se trouvait dans son état au moment où la convention s'est formée, bien connu



Dans un immeuble à appartements, dénommé bloc III, sis avenue des Anciens Combattants, 81/85, cadastré d'après titre, section D, numéro 122/L, pour une superficie d'un hectare quinze ares vingt centiares, actuellement cadastré même section et numéro :

- L'appartement de type II, portant le numéro **44**, situé au numéro **83** de l'avenue des Anciens Combattants, au **onzième étage**, à droite, en façade vers le parc, dans le Pavillon VII du Bloc III, faisant partie de l'ensemble urbanistique « Parc Saint-Exupéry », comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : un hall d'entrée, une cuisine avec terrasse, un living avec terrasse, deux chambres à coucher avec terrasse, un dégagement, une salle de bains, un water-closet et la cave numéro 44 aux sous-sols ;

b) en copropriété et indivision forcée : les quatorze virgule cinq/millièmes (14,5/1.000èmes) des parties communes spéciales et les quatorze virgule cinq/trois millièmes (14,5/3.000èmes) des parties communes générales dont le terrain.

Tels que ces biens se trouvent décrits à l'acte de base dressé par le Notaire Albert Richir, de résidence à Bruxelles, en date du vingt-deux septembre mil neuf cent soixante-six, transcrit au troisième bureau des hypothèques à Bruxelles, le dix-huit octobre suivant, volume 6.244, numéro 1.

Revenu cadastral actuel non indexé : neuf cent quatre-vingt-quatre euros (984,00 €).

Repris au cadastre sous « AV DES ANC. COMBATTANTS 83 (PAV. VIIA11/44/C44) »

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.

#### ORIGINE DE PROPRIETE

A l'origine, le bien susdécrit appartenait à Monsieur **BONHOMME** Willy Alphonse Emile et son épouse, Madame **MAHIEU** Nelly Victorine Charlotte, depuis plus de trente ans.

Les époux **BONHOMME – MAHIEU**, prénommés, sont décédés respectivement les deux juin mil neuf cent septante-huit et quatorze octobre mil neuf cent nonante-deux, laissant pour seule héritière légale et réservataire, leur fille, Madame **BONHOMME** Anne-Marie Emilie Nelly Adolphine, épouse de Monsieur LEFEBVRE Pierre Jean-Marie Paul, à Embourg.

Aux termes d'un acte reçu par le Notaire Emile Deweerdt, à Bruxelles, à l'intervention du Notaire Michel Duchateau, à Liège, le trente septembre mil neuf cent nonante-quatre, transcrit au troisième bureau des hypothèques de Bruxelles, le cinq octobre suivant, volume 11.537 numéro 20, Madame **BONHOMME** Anne-Marie, prénommée, a vendu le bien susdécrit à Monsieur

- n'avoir aliéné durant les cinq années précédant les présentes, aucun bien immobilier avec application des dispositions de l'article 8 paragraphes 2 et 3 du code de la TVA.

#### 5. Article 184 bis du Code des droits d'Enregistrement :

Le notaire instrumentant a également donné lecture de l'article 184 bis du Code des droits d'enregistrement, suite à quoi l'acquéreur a déclaré que les fonds utilisés pour le paiement du prix ne proviennent pas d'un jugement ou d'un arrêt dont les droits d'enregistrement n'ont pas été acquittés. Le vendeur déclare ne pas être redevable de tels droits.

#### DISPOSITIONS FINALES

##### 1. Election de domicile

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile en leur domicile respectif susindiqué.

##### 2. Confirmation d'identité – Certification d'état civil

Pour satisfaire aux dispositions de la loi hypothécaire et à l'article 11 de la Loi de Ventôse, le Notaire certifie les noms, prénoms lieu et date de naissance et domicile des parties au moyen :

- d'un extrait du registre national ;
- de la carte d'identité.

Les parties dont le numéro national est repris dans la comparution du présent acte déclarent expressément être d'accord avec cette mention.

##### 3. Déclarations diverses

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 ;
- ne pas avoir conféré de mandat hypothécaire sur le bien susdécrit ;
- que le bien n'a fait l'objet d'aucun contrat de location pour un panneau publicitaire.

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) ;

8e ET DERNIER Rôle

- 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 est conforme à ce qui est mentionné ci-dessus.

#### 4. Détecteurs incendie

L'acquéreur déclare faire son affaire personnelle de la pose de détecteurs incendie dans le bien susdécrit.

#### 5. Loi contenant organisation du notariat

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.

### CLAUDE D'ANNEXE

Le présent acte et tous autres actes ou conditions (et leurs annexes éventuelles) auxquels il est référé, forment un tout pour avoir ensemble valeur d'acte authentique, de sorte qu'ils soient exécutoires conjointement.

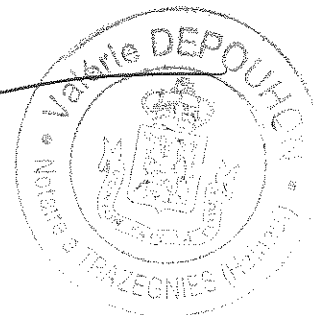
### DONT ACTE

Fait et passé, à Trazegnies, en l'Etude  
Et après lecture intégrale et commentée de l'acte, les parties ont signé avec Nous, Notaires.  
Suivent les signatures.

Enregistré au 1ER BUR.ENR.BRUXELLES3 le 27/11/2014  
Reg 5Vol 006 Fol 074 Case 0003 rôle 8, aucun renvoi  
Reçu treize mille sept cent cinquante euros (13.750,00 EUR)  
Le Receveur

Transcrit à Bruxelles III  
dépôt 50-T-24/11/2014-12988 - 173,39

POUR EXPEDITION CONFORME



## EXPEDITION

Valérie DEPOUHON, Notaire - société civile à forme de SPRL  
RPM Charleroi 887.330.264

2014/0583

**IM/2014/11524/Vente Gorgus Rita à Salet Andy**

L'AN DEUX MIL QUATORZE

Le dix-sept novembre

Devant Nous, Maître **Valérie DEPOUHON**, Notaire résidant à Trazegnies (Commune de Courcelles), à l'intervention de Maître **Olivier DUBUISSON**, Notaire associé résidant à Ixelles, la première nommée tenant minute.

### ONT COMPARU :

Madame **GORGUS Rita**, née à Tartus (Syrie), le 20 février 1973, inscrite au registre national des personnes physiques sous le numéro 73.02.20-500.59, célibataire, domiciliée à 1140 Evere, Avenue des Anciens Combattants 83/B044 ci-avant et en voie de transfert à Woluwé-Saint-Lambert, rue Tomberg, 215.

Comparante dont l'identité est établie au vu de sa carte d'identité, dont le numéro d'inscription au registre national figure ci-dessus avec son accord exprès et qui déclare ne pas avoir fait de déclaration de cohabitation légale.

Ci-après dénommée **"LES VENDEURS"**.

Lesquels vendeurs déclarent, par les présentes, VENDRE sous les garanties ordinaires de fait et de droit, pour quittes et libres de toutes dettes et charges privilégiées ou hypothécaires généralement quelconques, à :

Monsieur **SALET Andy Primo Ghislain**, né à La Louvière, le 29 avril 1988, inscrit au registre national des personnes physiques sous le numéro 88.04.29-407.17, célibataire, domicilié à 1140 Evere, Avenue des Anciens Combattants, 83/B044.

Comparant dont l'identité est établie au vu de sa carte d'identité, dont le numéro d'inscription au registre national figure ci-dessus avec son accord exprès, et qui déclare ne pas avoir fait de déclaration de cohabitation légale.

Ci-après dénommé **"L'ACQUEREUR"**.

ICI PRESENT ET QUI DECLARE ACCEPTER ET ACQUERIR, le bien immeuble dont la désignation suit :

### DESCRIPTION DU BIEN

**COMMUNE D'EVERE - DEUXIEME DIVISION - EVERE**

1e Rôle