



Rép : 12.063

L'an deux mil douze

Le dix février

Devant le notaire Simon WETS résidant à Schaerbeek, détenteur de la minute, à l'intervention du notaire Thibault VAN BELLE résidant à Zomergem

ONT COMPARU :

Monsieur FROONINCKX Walter Lucien, né à Leuven le onze mai mil neuf cent soixante-cinq (carte d'identité numéro 591060019460 - registre national numéro 65051105941) et son époux Monsieur BUELENS Jo, né à Leuven le huit juillet mil neuf cent quatre-vingt (carte d'identité numéro 590593076820 - registre national numéro 80070823986) domiciliés à Bierbeek (3360) Bisschoppenstraat, 24, mariés sous le régime légal suivant contrat de mariage reçu par le notaire Thibault Van Belle à Zomergem le six juillet deux mil six, régime non modifié, ainsi déclaré.

Dénommés ci-après invariablement : "le vendeur"

1) Monsieur HOSPIED Alexandre Didier Roseline, né à Mouscron le dix-sept juin mil neuf cent septante-huit (carte d'identité numéro 590722376406 - registre national numéro 78061701984) célibataire, domicilié à Kortenberg (3070) Witloofstraat, 1 B.

2) Madame HOUWAERT Vanessa Marie Philippe Hélène, née à Etterbeek le vingt-cinq juin mil neuf cent septante-six (carte d'identité numéro 590705160219 - registre national numéro 76062510606) célibataire, domiciliée à Kortenberg (3070) Witloofstraat, 1 B.

Dénommés ci-après invariablement : "l'acquéreur"

Lesquelles parties nous ont requis de dresser l'acte authentique de la convention intervenue directement entre elles de la manière suivante :

CONVENTION

Le vendeur déclare par les présentes vendre à l'acquéreur, le bien décrit ci-dessous.

A. MODALITE DE L'ACQUISITION



Les acquéreurs déclarent acquérir le bien immeuble ci-après décrit, chacun à concurrence de moitié en pleine propriété.

Au décès du prémourant, le survivant disposera de l'option suivante :

- en l'absence d'enfant du prémourant, il aura le droit d'obtenir, s'il en manifeste la volonté, l'accroissement de sa part par la pleine propriété de la part du prémourant, et sans effet rétroactif;
- en cas d'existence d'enfant du prémourant, il aura le droit d'obtenir, s'il en manifeste la volonté, l'accroissement de sa part par l'usufruit de la part du prémourant, et sans effet rétroactif.

Cette convention est faite entre les parties à titre réciproque et aléatoire.

Comme elle constitue un contrat à titre onéreux, aucune indemnité ne sera due par le survivant, au cas où il exercerait ce droit, aux ayants cause du prémourant.

Chaque partie acquiert en effet, en contrepartie du droit qu'elle confère à l'autre, si celle-ci survit, la possibilité de se faire attribuer, si elle est elle-même survivante, la pleine propriété des droits de cette autre partie.

Le survivant devra manifester sa volonté d'exercer ce droit par déclaration devant notaire, dans les quatre mois du décès de prémourant, et ce, à peine de forclusion.

Les parties estiment que cette probabilité de survie est égale pour chacune d'elles compte tenu des antécédents familiaux, de l'état de santé actuel et du mode de vie de chacune d'elles.

Cet accroissement est consenti et accepté à titre onéreux, réciproque et aléatoire aux conditions ci-après.

1) Cette convention est faite pour une première période de deux ans prenant cours aujourd'hui.

A l'issue de cette période de deux ans, cette convention sera automatiquement renouvelée pour une nouvelle période de deux ans, de par la volonté présumée des parties, faute par l'une d'entre elles d'avoir manifesté à l'autre sa volonté contraire par l'envoi d'une lettre recommandée à la poste trois mois au moins avant l'expiration de la période en cours.

Il en sera de même, le cas échéant, à l'issue de la nouvelle période de deux ans et ainsi de suite à l'expiration de chaque période biennale.



Dans l'hypothèse où il serait mis fin à cet accroissement par l'envoi de la lettre recommandée dont question ci-avant, chaque partie pourra le faire constater authentiquement et le faire transcrire à ses frais.

2) Cet accroissement s'étendra à toutes les constructions, améliorations ou modifications qui seront apportées au bien immeuble ci-après décrit.

3) Aucune indemnité ne sera due par le survivant aux héritiers ou ayants droit du prémourant, y compris pour les constructions, améliorations ou modifications apportées au bien immeuble ci-après décrit.

4) Toutefois, le survivant prendra à sa charge exclusive, à compter du décès du prémourant et à concurrence de la part qui incombait à celui-ci, les montants non échus des intérêts et, en cas d'accroissement en pleine propriété du remboursement du capital, de tous emprunts qui auraient été souscrits par le prémourant en vue de l'acquisition, de l'amélioration ou de la transformation du bien ci-après décrit ou de constructions sur ledit bien, et qui n'auraient pas été remboursés par une ou plusieurs assurances solde restant dû ou assurances-vie mixtes, adjoindues auxdits emprunts.

5) Les parties s'engagent à ne pas disposer entre vifs à titre onéreux ou gratuit, ni à demander le partage ou la licitation, ni à hypothéquer le bien immeuble ci-après décrit, ni à concéder sur lui quelque servitude que ce soit, autrement que de commun accord, aussi longtemps que la présente convention restera en vigueur.

A défaut de respecter cet engagement, toute cession ou aliénation sera réputée inopposable à l'indivisaire qui pourra agir en annulation.

6) Les parties déclarent avoir été informées que, sur base de la jurisprudence actuelle de l'administration de l'enregistrement et sous réserve de modifications des lois et des usages en matière fiscale, le survivant devra, dans les quatre mois du décès du prémourant, déposer une déclaration de mutation et payer les droits d'enregistrement à calculer sur la pleine propriété de la valeur vénale au jour du décès, des droits indivis du défunt dans le bien immeuble ci-après décrit.

7) Chacun des acquéreurs déclare qu'il a payé de ses deniers personnels la part lui incombant dans le prix d'acquisition.

8) En cas de rupture de la cohabitation, et pour autant que le bien ne soit plus occupé que par un des acquéreurs, celui-ci devra payer à l'autre acquéreur, une in-



demnité égale à la moitié de la valeur locative normale du bien. A défaut d'accord entre parties, le montant de cette indemnité sera déterminé par un expert qui sera désigné à la requête de la partie la plus diligente par le Président du Tribunal de Première Instance de la situation du bien. L'expert agira de façon contradictoire, pour le compte commun des acquéreurs; il sera pour le surplus, exempté de toutes les formalités.

9) Les parties conviennent également que le bien étant acquis en indivision, et au cas où un coindivisaire déciderait de vendre sa part dans le bien ou à en provoquer la licitation, après que la présente convention d'accroissement ait pris fin, celui-ci s'engage à donner la préférence à l'autre coindivisaire sur la base d'un prix égal à la valeur vénale du bien.

La valeur de l'immeuble sera fixée du commun accord des parties. A défaut, elle sera fixée par un expert choisi de commun accord par les parties.

A défaut d'accord entre elles au sujet du choix de l'expert, ce dernier sera désigné par le président de la compagnie des notaires de l'arrondissement se trouve le bien, saisi à la requête de la partie la plus diligente.

L'estimation ainsi réalisée par l'expert liera définitivement les parties, qui ne pourront pas contester la valeur fixée par lui, sauf en cas d'erreur manifeste de ce dernier dans l'établissement de son rapport d'expertise.

L'offre d'achat devra alors être notifiée, par la partie désireuse d'exercer son droit de préférence à l'autre partie, par pli recommandé à la poste dans le mois de la date d'envoi par l'expert, du rapport d'expertise, à chacune des parties, le cachet de la poste faisant foi.

Si chacune des deux parties manifeste l'intention de racheter les parts indivises de l'autre dans l'immeuble, et qu'aucune des deux n'accepte de renoncer à son projet en faveur de l'autre, l'immeuble devra être vendu publiquement par licitation.

B. DESCRIPTION DU BIEN

COMMUNE D'EVERE

Dans un immeuble à appartements rue Saint-Vincent, 125, cadastré selon titre et extrait cadastral récent section A numéro 291 H 2 pour un are vingt-cinq centiares, L'APPARTEMENT SITUE AU DEUXIEME ETAGE, comprenant:



- en propriété privative et exclusive: hall, cuisine, salle de douche avec water-closet, living, une chambre, ainsi que la cave numéro trois située dans les sous-sols;
- en copropriété et indivision forcée: onze/centièmes (11/100^{èmes}) des parties communes de l'immeuble et du terrain.

Revenu cadastral: quatre cent neuf euros (409 €).

Tel que ce bien figure et est décrit à l'acte de base de l'immeuble reçu par le notaire Louis Decoster à Schaerbeek le vingt-deux juin mil neuf cent nonante-trois, transcrit au troisième bureau des hypothèques de Bruxelles le six juillet suivant, volume 11252 numéro 5.

Dénommé ci-après invariablement "le bien"

Sont compris dans la vente, les immeubles par incorporation.

C. ORIGINE DE PROPRIETE

Originellement le bien appartenait à Monsieur Egide Meulemans et son épouse, Madame Amelie Olbrechts pour l'avoir acquis aux termes d'un acte reçu par le notaire Edouard Van Halteren à Bruxelles le vingt-deux juin mil neuf cent vingt-sept, dûment transcrit.

Monsieur Egide Meulemans est décédé à Evere le trente et un juillet mil neuf cent cinquante-sept. En vertu des clauses de son contrat de mariage reçu par le notaire Van Beneden à Schaerbeek le trois mai mil neuf cent un, sa succession fut recueillie par son épouse survivante, Madame Amelie Olbrechts, à concurrence d'un/quart en pleine propriété et un/quart en usufruit et pour le surplus par son fils Monsieur Lodewijk Meulemans.

Madame Amelie Olbrechts est décédée à Evere le dix-huit novembre mil neuf cent soixante-trois et sa succession fut recueillie pour la totalité par son fils unique, Monsieur Lodewijk Meulemans.

Aux termes d'un acte reçu par le notaire Robert De Coster à Schaerbeek le seize juillet et le vingt-trois juillet mil neuf cent quatre-vingt six, transcrit au troisième bureau des hypothèques de Bruxelles le vingt-cinq juillet suivant, volume 9622 numéro 21, Monsieur Lodewijk Meulemans a vendu le bien à Monsieur Guillaume Gabriel Joseph Juste Pierre Gaëtan Marie Ghislain Prince de Croy.

Aux termes d'un acte reçu par le notaire Louis Decoster, à l'intervention du notaire Ivo de Grave à Vilvoorde



le trente novembre mil neuf cent nonante-trois, transcrit au troisième bureau des hypothèques de Bruxelles le huit décembre suivant, volume 11357 numéro 11, Monsieur Guillaume de Croy a vendu le bien à Mademoiselle Christa Rita Maria Valentin Jeanne Petrus De Wandeler.

Aux termes d'un acte reçu par le notaire Thibault Van Belle à Zomergem le vingt-neuf juin deux mil cinq, transcrit au troisième bureau des hypothèques de Bruxelles le quatorze juillet suivant sous le numéro 09512, Madame Christa De Wandeler a vendu le bien à Monsieur Walter Lucien Frooninckx et à Monsieur Jo Buelens.

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

D. CONDITIONS GENERALES DE LA VENTE

D.1 Situation hypothécaire :

Le bien est vendu sous les garanties ordinaires de droit et pour franc, quitte et libre de toutes dettes et charges privilégiées ou hypothécaires quelconques.

D.2 Propriété - Occupation - Jouissance :

L'acquéreur aura la propriété du bien vendu à partir de ce jour.

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, le vendeur déclare que le bien est libre de toute occupation généralement quelconque et vide de tout mobilier.

D.3 Etat du bien :

Le bien est vendu tel qu'il se trouvait et s'étendait lors de la signature du compromis de vente, soit le vingt et un novembre deux mil onze.

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

L'acquéreur est sans recours contre le vendeur pour raison de vices cachés, mais uniquement dans la mesure où le vendeur ne les connaissait pas.

Sans que cette affirmation puisse entraîner un quelconque recours de la part de l'acquéreur envers le vendeur compte tenu de l'ancienneté éventuelle du bâtiment et de



l'absence de connaissances techniques du vendeur en ces domaines, le vendeur déclare ne pas avoir connaissance de l'existence de vices cachés, en ce compris de mэрule ou d'amiante.

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.

D.4 Conditions spéciales - servitudes - mitoyennetés

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

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

L'acquéreur sera subrogé purement et simplement dans tous les droits et obligations résultant pour le vendeur des conditions spéciales qui pourraient être insérées dans les titres antérieurs, pour autant qu'elles soient encore d'application.

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

D.5 Contenance :

La contenance exprimée 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.

D.6 Contributions - Impôts :



L'acquéreur supporte 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 paie présentement au vendeur qui en donne quittance, la somme de deux cent cinquante-huit euros cinq cents (258,05 €) étant sa quote-part forfaitaire dans le précompte immobilier pour l'année deux mil douze. Dont quittance.

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

D.7 Compteurs :

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

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 de son entrée en jouissance.

D.8 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.

E. COPROPRIETE

E.1 Acte de base

L'immeuble dont dépend le bien vendu est régi par l'acte de base, contenant le règlement de copropriété, dont question ci-dessus.



L'acquéreur sera subrogé dans tous les droits et obligations résultant dudit actes et de ses annexes. 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.

Il devra s'y conformer en tous points et en imposer le respect et l'exécution à ses héritiers, successeurs, ayants-droit et ayants-cause à tous titres et spécialement à ses locataires.

Tous actes translatifs ou déclaratifs de propriété, de jouissance ou autres, y compris les baux, ayant pour objet le bien présentement vendu, devront contenir la mention expresse que le nouvel intéressé a une parfaite connaissance de l'acte de base et de ses annexes, ainsi que de ses modifications éventuelles, et qu'il est subrogé dans tous les droits et obligations qui en résultent et qui résultent des décisions régulièrement prises ou à prendre par les assemblées générales des copropriétaires.

Le vendeur remettra dans le mois des présentes une copie de l'acte de base avec règlement de copropriété.

E.2 Charges ordinaires :

Les charges communes périodiques relatives au bien vendu seront supportées par l'acquéreur à compter de son entrée en jouissance. Le syndic de l'immeuble restituera au vendeur sa quote-part dans le fond de roulement, sous déduction des charges qui resteraient dues par lui lors de la clôture de son compte.

E.3 Charges extraordinaires :

Conformément à l'article 577-11 § 2 du code civil, le notaire instrumentant a demandé au syndic, par pli recommandé, notamment l'état des dépenses, appels de fonds, frais et dettes qui y sont mentionnés.

Les parties déclarent qu'un nouveau syndic a été nommé et qu'il n'a pas encore pu établir des décomptes.

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 § 2, 1°, 2°, 3° et 4° de l'article 577-11 du code civil à dater des présentes.

Les parties nous déclarent avoir convenu que l'acquéreur supportera :

- le montant des dépenses de conservation, d'entretien, de réparation et de réfection décidées par l'assemblée générale.

*Cinquème
et dernier
feuillet.*



rale ou le syndic avant la date certaine du transfert de la propriété, mais dont le paiement est demandé postérieurement à cette date;

- 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;

- 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;

- 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.

Les autres charges seront supportées par le vendeur.

E.4 Dépenses urgentes :

L'acquéreur supporte depuis la signature du compromis les dépenses urgentes décidées par le syndic.

E.5 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 la signature du compromis de vente et ce jour sont pour le compte exclusif de l'acquéreur.

E.6 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.

E.7 Créances de la copropriété :

Les créances de la copropriété, nées après compromis de vente 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.

E.8 Informations :



L'acquéreur déclare qu'il restera domicilié en son domicile actuel.

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

F. SITUATION ADMINISTRATIVE DU BIEN

F.1 Urbanisme :

F.1.1 Généralités :

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

En outre, l'attention de l'acquéreur a été tout spécialement attirée, 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 vendu 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.

F.1.2 Lettre de la commune :

En application de l'article 275 du code bruxellois de l'aménagement du territoire, le notaire instrumentant a demandé à la commune d'Evere de délivrer les renseignements urbanistiques qui s'appliquent au bien vendu.

La réponse de la commune du dix-neuf décembre deux mil onze stipule ce qui suit :

"En réponse à votre demande de renseignements urbanistiques en date du 07.12.2011, reçue au Service Urbanisme le 08.12.2011, concernant le bien sis Rue Saint-Vincent, 125, cadastré à Evere division 1, section A 291 H 7, nous avons l'honneur de vous délivrer le présent document, dressé sous réserve des résultats de l'instruction approfondie à laquelle il serait procédé au cas où une de-



mande de certificat d'urbanisme, de permis d'urbanisme ou de permis de lotir serait introduite au sujet du bien considéré.

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;
- selon le PRD (Arrêté du Gouvernement du 12 septembre 2002) carte 1 - 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: nihil."

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

F.1.3 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.

F.1.4 Situation existante :

Le vendeur garantit à l'acquéreur la conformité des actes et travaux qu'il a personnellement effectués sur le bien avec les prescriptions urbanistiques. Il déclare en



outre qu'à sa connaissance le bien n'est affecté, par le fait d'un tiers, d'aucun acte ou travail irrégulier.

Le vendeur déclare que le bien est actuellement affecté à usage d'habitation. Il déclare 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 à l'exception éventuellement de ceux dont question dans la lettre de la commune reproduite ci-avant, 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.

F.1.5 Par conséquent aucun des actes et travaux visés à l'article 98 § 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.

F.2 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'équipement élémentaire tels que publiées au moniteur belge du dix-neuf septembre deux mil trois.

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 d'une d'amende administrative ;
- ne fait pas l'objet d'un droit de gestion publique;
- est pourvu (si le bien est loué) dans les zones d'évacuation du logement d'un détecteur de fumée certifié par un organisme agréé (plus d'information sur



http://www.jeminforme.be/logement/15_04_2004_arrete_prevention_incendies_bruxelles.pdf)

F.3 Environnement - Gestion des sols pollués :

Les parties déclarent avoir été informées des dispositions contenues dans l'Ordonnance du cinq mars deux mil neuf relative à la gestion et à l'assainissement du sol lesquelles imposent notamment au vendeur d'un bien immeuble 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 huit décembre deux mil onze 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 :

"...

1. Identification de la parcelle

N° de commune : 21006

Section : A

N° de parcelle : 21006_A_0291_H_002_00

Adresses :

Chaussée de Haecht 1125, 1140 Bruxelles

Rue Saint-Vincent 125, 1140 Bruxelles

Superficie : 135,002 m²

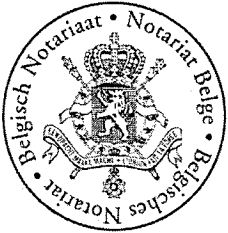
2. Statut de la parcelle

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

..."

Le vendeur déclare qu'il ne détient pas d'information supplémentaire susceptible de modifier le contenu de cette attestation du sol et précise notamment, après avoir pris connaissance de la liste des activités à risque au sens de l'Ordonnance, qu'à sa connaissance aucune de ces activités n'est ou n'a été exercée dans les parties communes ou dans le lot privatif vendu.

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



F.4 Droits 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'il ne lui a pas été notifié d'arrêté du Gouvernement instaurant un droit de préemption dans le périmètre dont fait partie le bien vendu, conformément à l'ordonnance de la Région de Bruxelles-Capitale du dix-huit juillet deux mil deux, ce qui a été confirmé par mail du sept décembre deux mil onze.

F.5 Certificat de performance énergétique :

Le certificat de performance énergétique bâtiments (PEB) portant le numéro 20111003-0000020149-01-3 et se rapportant au bien, objet de la présente vente, a été établi par l'expert énergétique Monsieur Xavier Verhaeghe De Naeyer le trois octobre deux mil onze (durée de maximum dix ans). Ce certificat mentionne les informations suivantes relatives au bien :

- classe énergétique : G
- émissions annuelles de CO2 : 77

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.

F.6 Dossier d'intervention ultérieur :

Après avoir été interrogé par le notaire instrumentant sur l'existence d'un dossier d'intervention ultérieure afférent au bien prédécrit, le vendeur a déclaré que depuis le premier mai deux mil un, il n'a effectué sur le bien vendu aucun acte qui rentre dans le champ d'application de l'arrêté royal du vingt-cinq janvier deux mil un concernant les chantiers temporaires ou mobiles, et pour lequel un dossier d'intervention ultérieure devait être rédigé.

F.7 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 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 neuf décembre deux



mil onze dressé par l'organisme de contrôle "S.G.S", il a été constaté que l'installation ne satisfaisait pas aux prescriptions du règlement.

Au terme d'un délai de dix-huit mois à compter de ce jour, il y aura lieu de constater 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 instrumentant 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.

G. PRIX - QUITTANCE

Les parties reconnaissent avoir reçu lecture de l'article 203 du Code des droits d'enregistrement, libellé 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".

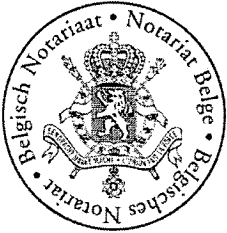
Ensuite de quoi les parties ont déclaré que la présente vente est consentie et acceptée pour et moyennant le prix de NONANTE MILLE EUROS (90.000 €) à compte duquel le vendeur reconnaît avoir reçu de l'acquéreur antérieurement aux présentes, la somme de NEUF MILLE EUROS (9.000 €) et présentement le solde, soit la somme de QUATRE-VINGT UN MILLE EUROS (81.000 €) payée par transfert bancaire du compte numéro _____ sur le compte du notaire Wets soussigné.

DONT QUITTANCE entière et définitive, sous réserve d'encaissement, faisant double emploi avec toutes autres délivrées antérieurement à ce jour pour le même objet.

H. DECLARATIONS FISCALES

H.1 L'acquéreur :

H.1.1 Abattement :



L'acquéreur déclare avoir été informé par le notaire instrumentant des dispositions contenues à l'article 46bis du code des droits d'enregistrement relatif à l'abattement, et déclare ne pas pouvoir en bénéficier.

H.2 Le vendeur :

H.2.1 Restitution (article 212 du Code des Droits d'Enregistrement) :

Le vendeur reconnaît que le notaire Wets a attiré son attention sur les dispositions de l'article 212 du code des droits d'enregistrement relatif à la restitution des droits d'enregistrement en cas de revente d'immeubles en-deans le délai prescrit.

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

H.2.2 Abattement par voie de restitution (article 212 bis du Code des Droits d'Enregistrement) :

Le vendeur déclare avoir été parfaitement informé par le(s) notaire(s) soussigné(s) 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 ou des l'immeubles qui empêchaient l'application de ladite réduction lors de cette acquisition.

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

H.2.3 Taxation sur les plus-values - information

Le vendeur déclare avoir été parfaitement informé par le(s) notaire(s) soussigné(s) 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.

H.2.4 Assujettissement à la TVA

Les parties reconnaissent que le(s) notaire(s) instrumentant(s) leur a donné lecture des prescriptions édictées par les articles 62 § 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 ;
- n'avoir aliéné durant les cinq années précédant les présentes, aucun bien immobilier avec application des dispositions de l'article 8 § 2 et 3 du code de la TVA.

H.3 Droits d'écriture :

Le droit d'écriture relatif au présent acte s'élève à cinquante euros (50 €).

I. DISPOSITIONS FINALES

I.1 Dispense d'inscription d'office :

Après que le notaire Wets soussigné 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.

I.2 Election de domicile :

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

I.3 Frais :

Tous les frais, droits et honoraires résultant des présentes sont à charge de l'acquéreur.

I.4 Etat civil :

Le notaire Wets soussigné certifie au vu des pièces officielles requises par la loi, l'exactitude des nom, prénoms, lieu et date de naissance des parties, tels que renseignés ci-dessus.

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

I.5 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;

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 est conforme à ce qui est mentionné ci-dessus.

I.6 Loi organique 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.

DONT ACTE.

Fait et passé lieu et date que dessus.

Les parties nous déclarent qu'ils ont pris connaissance du projet du présent acte au moins cinq jours ouvrables avant la signature des présentes.

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

[Handwritten signatures of the parties and the notary]

enregistré du rôle(s) au renvoi(s)
au 1er bureau de l'Enregistrement de **Schaerbeek**
le 13 février 2018
volume 88 folio 63 case 07

19 Reçu : onze mille deux cent cinquante euros
(11250,00)

[Handwritten signature of the notary]