

Répertoire 17517  
Date: 12-10-2011  
**Vente BXL 12,5%**  
**Droit d'écriture : 50,00**  
Transcr. BXL III  
Not droit de préemption : non

JR

L'an deux mille onze.

Le douze octobre.

A Saint-Josse-ten-Noode, en l'étude.

Devant Nous, Maître **Pierre VAN DEN EYNDE**, Notaire associé, membre de la société civile à forme de société privée à responsabilité limitée, dénommée « Pierre Van den Eynde & Lorette Rousseau », ayant son siège social à Saint-Josse-ten-Noode, numéro d'entreprise 0472 271 224, RPM Bruxelles détenteur de la minute, et Maître **André PHILIPS**, Notaire à Koekelberg.

**ONT COMPARU**

De première part

Madame **LEFEBVRE** Michèle Paule Cécile Lucienne, née à Bruxelles, le 25 mai 1943, domiciliée à Berchem-Sainte-Agathe, rue du Wilder, 26, numéro national : 43.05.25 240-45, célibataire et n'ayant pas fait de déclaration de cohabitation légale.

Ci-après dénommée "le vendeur".

De seconde part

Monsieur **PETEAU** René Marie Gérard, né à Ixelles, le 8 avril 1943, domicilié à Ottignies-Louvain-la-Neuve, La clé des Champs, 3, numéro national : 43.04.08 271-32, et son épouse Madame **MAYSTADT** Bernadette, née à Verviers, le 14 avril 1951, domiciliée à Ottignies-Louvain-la-Neuve, La clé des Champs, 3, numéro national : 51.04.14 112-82.

Lesquels déclarent s'être mariés à Ottignies-Louvain-la-Neuve, le 28 juin 2008, sous le régime de la séparation de biens aux termes de leur contrat de mariage reçu par le notaire Pierre Van den Eynde, soussigné, le 9 juin 2008, non modifié jusqu'à ce jour.

Ci-après dénommés "l'acquéreur".

**MENTION LEGALE**

Les notaires soussignés ont attiré l'attention des parties sur l'existence d'intérêts contradictoires ou d'éventuels engagements disproportionnés, et les ont

premier  
feuillet

150/150

avisées qu'il est loisible à chacune d'elles de désigner un autre notaire ou de se faire assister par un conseil. Il en est fait mention au présent acte, conformément à la loi.

Ensuite de quoi, le vendeur déclare par les présentes avoir vendu, cédé et transporté sous la garantie ordinaire de droit et pour franc, quitte et libre de toutes dettes et charges privilégiées et hypothécaires généralement quelconques, à l'acquéreur, ici présent et déclarant accepter et faire cette acquisition chacun à concurrence d'une moitié indivise, le bien immeuble ci-après décrit.

**COMMUNE D'EVERE - Première division**

Dans un immeuble à appartements multiples sis **avenue du Bon Pasteur, 60**, cadastré d'après titre section A numéros 219/F et 218/I pour huit ares cinquante-quatre centiares et d'après extrait cadastral datant de moins d'un an section A numéro 219/G :

**A. Dans la résidence MAGRITTE**

L'appartement sis au septième étage, à droite en regardant la façade de la rue du Bon Pasteur, numéroté **D71** comprenant:

a) en propriété privative et exclusive :

un hall avec emplacement vestiaire, living et cuisine avec terrasse, water-closet, salle de bains, hall de nuit, une chambre avec terrasse, et au rez-de-chaussée de la dite résidence Magritte, en réalité au sous-sol la **cave** numérotée **D71**

b) en copropriété et indivision forcée :

les cinquante-quatre/millièmes (54/1.000) spéciaux en la résidence Magritte et les cinquante-quatre/trois millièmes (54/3.000) généraux de l'ensemble du complexe Magritte-Manet-Matisse-Garage.

**B. Dans la résidence MANET**

L'emplacement sis dans un double local au rez-de-chaussée de la dite Résidence, numéroté **23C**, comprenant:

a) en propriété privative et exclusive :

l'emplacement proprement dit

b) en copropriété et indivision forcée :

les huit/millièmes (8/1.000) spéciaux en la Résidence Manet et les huit/trois millièmes (8/3.000) généraux de l'ensemble du complexe Magritte-Manet-Matisse-Garage. L'édit emplacement devant livrer passage piétonnier à l'utilisateur du parking 24C.

Tels que ces biens se trouvent plus amplement décrits aux statuts de copropriété avec règlement d'ordre intérieur reçu par le notaire Marc Bernaerts, à Bruxelles, le 14 mai 1969.

Revenu cadastral d'après extrait: mille cent vingt-cinq euros (1.125,00).

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**

Le vendeur déclare être propriétaire de l'immeuble prédicté pour l'avoir acquis de la société anonyme « RESIDENCES MODERNES », à Forest-Bruxelles, aux termes de l'acte de vente reçu par le notaire Marc Bernaerts, à Bruxelles, le 17 décembre 1970, dûment transcrit au troisième bureau des hypothèques de Bruxelles.

L'acquéreur devra se contenter de l'origine de propriété qui précède et ne pourra exiger de plus amples informations du vendeur, non plus que la délivrance d'aucun titre de propriété autre qu'une expédition des présentes.

#### **CONDITIONS GENERALES**

La présente vente est faite sous les clauses, charges et conditions suivantes.

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

Le bien est vendu tel qu'il se trouvait dans son état au 22 juillet 2011, bien connu 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.

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance le bien n'est grevé ni de mérule, ni de vices cachés. Toutefois, le vendeur a informé l'acquéreur qu'une infiltration d'eau provenant de la terrasse de l'appartement au dessus est apparue en mai 2010, ayant entraîné des traces d'humidité au plafond du living et de la cuisine auxquelles il a été remédié.

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.

#### **2. Garantie décennale**

L'acquéreur est purement et simplement subrogé dans tous les droits que le vendeur aurait pu invoquer ou a invoqués dans le cadre de la garantie décennale (articles 1792 et 2270 du Code civil). Toutefois, l'acquéreur sera tenu, à l'entièrè 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.

#### **3. 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.

#### **4. Conditions spéciales**

L'acquéreur sera subrogé dans tous les droits et obligations du vendeur qui résultent du ou des titres de propriété du vendeur.

Dans l'acte pré-rappelé, reçu par le notaire Marc Beenaerts, daté du 17 décembre 1970, figurent des conditions spéciales.

Elles sont ici littéralement reproduites :

« *Ledit emplacement devant livrer passage piétonnier à l'utilisateur du parking 24C.* »

L'acquéreur sera subrogé dans tous les droits et obligations du vendeur résultant desdites stipulations pour autant qu'elles soient encore d'application.

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance, à l'exception de celles éventuellement reprises à 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 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 copropriété, 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.

#### **5. 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.

#### **6. Contributions - Impôts**

L'acquéreur supportera toutes les contributions et taxes généralement quelconques grevant le bien, *pro rata 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 septante-six virgule quatre-vingt-un euros (176,81-EUR). 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.

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

#### **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.

#### **9. Occupation - Propriété - Jouissance**

Le transfert de propriété a lieu 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.

### **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 le 14 mai 1969 par le notaire Marc Bernaerts, à Bruxelles, 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 des statuts de copropriété.

## **2. Renseignements transmis par le syndic**

Le notaire instrumentant a interrogé le syndic afin d'obtenir les renseignements visés à l'article 577-11 § 2 du Code civil.

Le notaire instrumentant informe les parties que le syndic, étant la société « IMMO DOMINIQUE », à Vilvoorde, Van Eyckstraat, 43, a répondu par courrier daté du 14 septembre 2011. Les parties reconnaissent avoir reçu une copie dudit courrier et ils dispensent le notaire instrumentant de reprendre son contenu dans le présent acte.

Par ailleurs, elles nous déclarent avoir obtenu tous les documents et informations dont question au premier paragraphe de cet article.

## **3. Charges communes et provisionnement des fonds**

Les parties déclarent avoir été éclairées par le notaire instrumentant sur le fait que, conformément à la loi, ils sont tenus 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.

### 1. Charges communes ordinaires

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

### 2. Charges extraordinaires et appels de fonds.

#### 1.- L'acquéreur supportera le montant :

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

2° des appels de fonds approuvés par l'assemblée générale des copropriétaires avant ce jour et le coût des travaux urgents dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date ;

3° des frais liés à l'acquisition de parties communes, décidés par l'assemblée générale avant ce jour, mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date ;

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

Les autres charges seront supportées par le vendeur.

### 3. Frais dus à la gestion d'Agesyn

Le vendeur déclare qu'il y a une procédure en cours par la copropriété contre l'ancien syndic de l'immeuble, à savoir AGESYN. L'acquéreur déclare avoir reçu une copie du jugement rendu par le juge de paix du canton de Saint-Josse-ten-Noode, le 8 décembre 2010.

Toutefois, les parties déclarent que toutes pertes et frais dus à la gestion d'Agesyn SPRL seront à charge du vendeur, et même les frais et pertes exigibles après la passation de l'acte authentique.

Il s'agit des charges suivantes :

- les frais de reprise et de remise en ordre des comptes, par quelque syndic, comptable ou expert que ce soit ;

- les honoraires et frais de justice relatifs au litige qui concerne la perte des documents par Agesyn sprl, litige dont il a été question lors de la dernière assemblée générale ;

- les insuffisances éventuelles de versements provisionnels par rapport aux charges réelles.

Les frais de réparation et de l'entretien ne seront pas à charge du vendeur.

### 4. 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 le 22 juillet 2011 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.- Frais

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.

## **6. - Adresse des parties**

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

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

## **URBANISME - GESTION DES SOLS POLLUES**

### **DROIT DE PREEMPTION**

#### **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, les notaires attirent tout spécialement 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 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.

#### **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 de lui délivrer les renseignements urbanistiques qui s'appliquent au bien.

La réponse de la Commune d'Evere, en date du 14 septembre 2011, stipule littéralement ce qui suit:

***"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 de forte mixité ;***

***- 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 dans un PPAS ;***

- le bien se trouve dans le lotissement n° 28 approuvé le 05.10.1966 : fonction résidence mais commerce tolérés au rez-de-chaussée ;

- 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.

Les renseignements ci-dessus sont certifiés exacts à la date du 12.09.2011.»

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.

### 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 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.

#### **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.

#### **Code du logement (Région de Bruxelles-Capitale)**

Le notaire instrumentant informe les parties du fait que le Code du Logement Bruxellois est entré en vigueur le premier juillet deux mille quatre. Ce Code impose la mise en conformité de tous les logements donnés en location avec des normes de sécurité, de salubrité et d'équipements des logements telles que publiées au Moniteur Belge du neuf septembre deux mille trois.

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

Le vendeur déclare et garantit sous sa propre responsabilité que le bien vendu ne fait pas l'objet à ce jour, d'un droit de gestion publique.

#### **ENVIRONNEMENT - GESTION DES SOLS POLLUES - CERTIFICAT DE PERFORMANCE ENERGETIQUE**

##### **1. Environnement**

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).

#### 2. Ordonnance relative à la gestion des sols pollués

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 12 septembre 2011 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. »

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.

#### 3. Certificat de performance énergétique

Le certificat de performance énergétique n'a pu être remis par le vendeur car l'agence immobilière chargée de la vente s'étant engagée à effectuer le contrôle.

#### **CHANTIERS TEMPORAIRES ET MOBILES**

Les parties reconnaissent avoir été informées par les notaires 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 1<sup>er</sup> mai 2001.

Interrogé par les notaires 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 1<sup>er</sup> mai 2001, aucun travail pour lesquels un dossier d'intervention ultérieure devait être constitué n'a été effectué.

Si un dossier d'intervention ultérieure existe pour les parties communes, les comparants conviennent que la transmission est réalisée par la possibilité offerte à l'acquéreur de consulter ledit dossier auprès du syndic ou de l'association des copropriétaires.

#### **INSTALLATION ELECTRIQUE**

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

Le vendeur remet présentement à l'acquéreur le procès-verbal de visite de contrôle établi par la société AIB Vinçotte, en date du 23 mai 2011. Ledit procès-verbal constate que l'installation électrique ne répond pas aux prescriptions dudit règlement.

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

Les parties conviennent que l'acquéreur supportera seul sans aucun recours contre le vendeur les frais de mise en conformité de l'installation électrique et les frais des visites de contrôles ultérieures.

L'acquéreur reconnaît avoir été informé de son obligation :

- de faire constater la mise en conformité de l'installation électrique dans les 18 mois de la passation de l'acte authentique de vente.

- de communiquer par écrit son identité et la date du présent acte à l'organisme agréé qui a effectué la visite de contrôle dont question ci-dessus. L'acquéreur conserve toutefois la liberté de désigner par la suite un autre organisme agréé afin d'effectuer le contrôle de mise en conformité de l'installation électrique. En cas de changement d'organisme agréé, le nouvel organisme agréé désigné par l'acquéreur devra en informer l'organisme agréé ayant effectué la visite de contrôle précédente.

L'acquéreur 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.

#### **PRIX**

La présente vente a été consentie et acceptée en outre pour et moyennant le prix de **CENT VINGT-CINQ MILLE EUROS (125.000,00 EUR)** que le vendeur déclare et reconnaît avoir reçu comme suit :

- **douze mille cinq cents euros (12.500,00 EUR)** antérieurement à ce jour.

- et le solde soit **cent douze mille cinq cents euros (112.500,00 EUR)** présentement.

DONT QUITTANCE ENTIERE ET DEFINITIVE faisant double emploi avec toutes autres ayant pu être délivrées pour le même objet.

#### **ORIGINE DES FONDS**

Les notaires attestent que le paiement qu'ils ont personnellement constaté a été effectué par le débit du compte numéro 350-9051792-53.

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

Monsieur le Conservateur des hypothèques est expressément dispensé de prendre inscription d'office pour quelque cause que ce soit lors de la transcription des présentes.

#### **ELECTION DE DOMICILE**

Pour l'exécution des présentes, les parties élisent domicile en leurs domiciles respectifs susindiqués.

#### **CERTIFICAT D'ETAT CIVIL ET D'IDENTITE**

Le notaire certifie l'état civil des parties conformément à la loi et plus précisément par le registre national moyennant leur accord exprès.

Conformément 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 vu de leur carte d'identité.

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

Le droit d'écriture s'élève à cinquante euros.

#### **DECLARATIONS FISCALES**

**I.-** Les comparants reconnaissent que le notaire instrumentant leur a donné lecture de l'article 203 alinéa premier du Code des droits d'enregistrement relatif à la dissimulation du prix dans les actes.

#### **II.- L'ACQUÉREUR**

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 ne pas pouvoir bénéficier actuellement dudit abattement mais avoir été informé de la possibilité de pouvoir en bénéficier par voie de restitution sur base de l'article 212bis du Code des droits d'Enregistrement en cas de revente, dans les deux ans à dater de la signature du présent acte authentique de vente, du (des) bien(s) immeuble(es) qui l'empêche(nt) actuellement de demander le bénéfice de la réduction.

### **III.- LE VENDEUR**

#### **1. Restitution**

Le vendeur déclare avoir été parfaitement informé par les notaires soussignés 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**

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(s) l'immeuble(s) qui empêchait(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.

### **IV.- TAXATION SUR LES PLUS-VALUES - INFORMATION**

Le vendeur déclare avoir été parfaitement informé par les notaires soussignés 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.

## **V.- ASSUJETTISSEMENT A LA TVA**

Les parties reconnaissent que les notaires 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 ;
- 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.

## **DECLARATIONS 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.

## **RECEPTION DU PROJET D'ACTE**

Les parties nous déclarent qu'elles ont pris connaissance du projet du présent acte, le 5 octobre 2011 et que ce délai leur a été suffisant pour l'examiner utilement.

## **DONT ACTE**

Fait et passé, lieu et date que dessus.

Et après lecture commentée, intégrale en ce qui concerne les parties de l'acte visées à cet égard par la

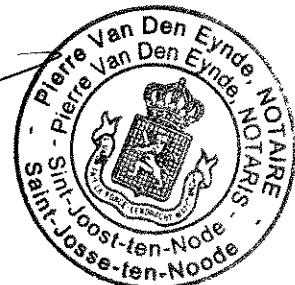
loi, et partiellement des autres dispositions, les parties ont signé avec nous, notaire.

(Suivent les signatures)

Enregistré 3 rôle(s) à renvoi(s) au premier bureau de l'enregistrement de Schaerbeek, le 24.10.11  
volume 84, folio 84, case 16.  
Reçu : 15625,00 euros. Le Receveur ai (signé) J. Neder

### POUR EXPÉDITION CONFORME

neuvième  
et dernier feuillet



Salaire par case	€ 2,05
Salaire simple de transcription	€ 159,63
Total	€ 161,68

Transcrit au bureau des hypothèques de :

Bruxelles 3

Le vingt octobre deux mille onze

Réf. : 50-T-20/10/2011-13767

A verser sur le compte du bureau

IBAN 679-2003030-77 - BIC

Le montant de  
cent soixante-et-un euros soixante-huit cents

Conservateur  
Spoden August

M. LIBOTON

