

de droits réels (exp. vente) ou la cession d'un permis d'environnement sur la parcelle en question.

Une reconnaissance de l'état du sol doit être réalisée si la parcelle en question fait l'objet :

- de l'implantation d'une nouvelle activité à risque, et ce à charge du demandeur du permis d'environnement (art. 13§3)
- d'une découverte de pollution lors d'une excavation du sol, et ce à charge de la personne qui exécute ces travaux ou pour le compte de laquelle les travaux sont réalisés<sup>1</sup> (art. 13§6)
- d'un incident ou d'un accident ayant pollué le sol, et ce à charge de l'auteur de cet évènement<sup>2</sup> (art. 13§7).

<sup>1</sup> Ou, à défaut, à charge de titulaire de droits réels sur ce terrain

<sup>2</sup> Ou, à défaut, de l'exploitant du terrain, ou, à défaut, du titulaire de droits réels sur ce terrain

Sachez que des dispenses de l'obligation de réaliser une reconnaissance de l'état du sol sont prévues aux articles 60 et 61 de l'Ordonnance du 5 mars 2009. Ces dispenses doivent être notifiées ou demandées à Bruxelles Environnement – IBGE via l'envoi en recommandé des formulaires concernés ([www.bruxellesenvironnement.be](http://www.bruxellesenvironnement.be)).

#### **"4. Validité de l'attestation du sol**

**La validité de la présente attestation du sol est de 6 mois maximum à dater de sa délivrance.**

De manière générale, la validité de la présente attestation du sol, déterminée ci-dessus est annulée lorsque il y a l'un des changements suivants:

- Exploitation d'activités à risque, autres que celles citées dans la présente attestation du sol ou cessation d'activités à risque citées dans la présente attestation du sol;
- Découverte de pollutions du sol pendant l'exécution de travaux d'excavation ;
- Evénement autre que les activités à risque motivant une présomption de pollution du sol ou ayant engendré une pollution du sol ;
- Données administratives de la parcelle, entre autre sa délimitation, son affectation, etc.
- Non respect ou changement des conditions figurant dans les déclarations de conformité ou les évaluations finales citées aux articles 15, 27, 31, 35, 40, 43 et 48 de l'Ordonnance du 5/3/2009 relative à la gestion et à l'assainissement des sols pollués (M.B. 10/3/2009)

Cette attestation du sol abroge toute autre attestation du sol délivrée précédemment."

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 sur le terrain objet de la présente convention.

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

#### **CODE DU LOGEMENT.**

Le notaire soussigné informe les parties du fait que le Code du Logement Bruxellois est entré en vigueur le premier juillet deux mil 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 de logements, telles que publiées au Moniteur belge du dix-neuf septembre deux mil trois sous la référence 2003031-454 ([www.moniteur.be](http://www.moniteur.be)).

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 1030 Bruxelles.

La société venderesse déclare et garantit sous sa propre responsabilité que le bien objet des présentes ne fait pas l'objet à ce jour d'un droit de gestion publique.

**DETECTION INCENDIE** (arrêté du Gouvernement du quinze avril deux mil quatre relatif aux exigences complémentaires de prévention contre les incendies dans les logements mis en location, en vigueur depuis le premier juillet deux mil cinq).

La société venderesse déclare que le bien est équipé de détecteurs de fumée.

Les acquéreurs déclarent avoir parfaite connaissance de la législation en la matière.

#### **INSTALLATIONS ELECTRIQUES.**

Conformément à l'Arrêté Royal du vingt-cinq juin deux mil huit publié au Moniteur Belge du trente du même mois, sous le numéro 5049, modifiant l'Arrêté Royal du premier avril deux mil six modifiant l'article 3 de l'Arrêté Royal du dix mars mil neuf cent quatre-vingt-un publié au Moniteur Belge rendant obligatoire le Règlement général sur les Installations électriques pour les installations domestiques et certaines lignes de transport et de distribution d'énergie électrique et modifiant l'article 276 du Règlement général sur les Installations électriques du vingt avril deux mil six et insérant un article 276 bis, la société venderesse déclare que le bien présentement vendu 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, étant donné qu'il est équipé d'une installation électrique n'ayant subi aucune modification depuis le premier octobre mil neuf cent quatre-vingt-un ou ayant subi une modification ou extension importante depuis le premier octobre mil neuf cent quatre-vingt-un mais dont la partie antérieure au premier octobre mil neuf cent quatre-vingt-un n'a pas fait l'objet d'une visite de contrôle.

La société venderesse remet présentement aux acquéreurs, qui le reconnaissent, l'exemplaire original du procès-verbal de visite de contrôle établi par la société Belor, en date du vingt-deux février deux mil onze.

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

Les parties conviennent que les acquéreurs supporteront seuls sans aucun recours contre la société venderesse les frais de mise en conformité de l'installation électrique et les frais des visites de contrôle ultérieures.

Les acquéreurs reconnaissent avoir été informés de leur obligation :  
- de faire constater la mise en conformité de l'installation électrique dans les dix-huit mois de la passation de l'acte authentique de vente ;

- de communiquer par écrit leur identité et la date du présent acte à l'organisme agréé qui a effectué la visite de contrôle dont question ci-dessus. Les acquéreurs conservent 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, les acquéreurs devront en informer l'organisme agréé ayant effectué la visite de contrôle précédente.

Les acquéreurs reconnaissent avoir été informés 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.

#### **CERTIFICAT DE PERFORMANCE ENERGETIQUE.**

Le certificat de performance énergétique bâtiments (PEB) portant le numéro et se rapportant au bien, objet de la présente vente, a été établi par le

Ce certificat mentionne les informations suivantes :

- classe énergétique :
- émissions annuelles de CO2 :

La société venderesse déclare ne pas avoir connaissance de modifications des caractéristiques énergétiques du bien susceptibles de modifier le contenu de ce certificat.

Les acquéreurs reconnaissent recevoir ce jour l'original de ce certificat de la société venderesse.

#### **DROIT DE PREEMPTION EN REGION DE BRUXELLES-CAPITALE.**

En application de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du dix-neuf décembre deux mil deux fixant l'entrée en vigueur de l'ordonnance du dix-huit juillet deux mil deux relative au droit de préemption au profit de :

- la Commune de Schaerbeek ;
- la Région de Bruxelles-Capitale agissant pour elle-même ou pour un organisme d'intérêt public régional qui en dépend;
- le Centre Public d'Aide Sociale de Schaerbeek ;
- la Société de Développement Régional de Bruxelles ;
- la Société du Logement de la Région bruxelloise (agissant pour elle-même, pour une société immobilière de service public visée par l'ordonnance du neuf septembre mil neuf cent nonante-trois portant modification du Code du Logement pour la Région de Bruxelles-Capitale ou pour le Fonds du Logement des familles de la Région de Bruxelles-Capitale);

le notaire instrumentant doit interroger les organismes ci-dessus sur leur éventuelle volonté d'exercer leur droit de préemption sur le bien vendu.

A ce jour, le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale a arrêté le périmètre soumis au droit de préemption par Ordonnance du quatorze juillet deux mil cinq, entré en vigueur le dix-sept novembre deux mil cinq, à la Ville de

4° les éléments architecturaux, techniques et organisationnels qui concernent la réalisation, la maintenance et l'entretien de l'ouvrage;

5° les informations pour les exécutants de travaux ultérieurs prévisibles, notamment la réparation, le remplacement ou le démontage d'installations ou d'éléments de construction;

6° la justification pertinente des choix en ce qui concerne entre autres les modes d'exécution, les techniques, les matériaux ou les éléments architecturaux;

7° l'identification des matériaux utilisés.

8° s'il y a plusieurs entrepreneurs qui exécutent ensemble des travaux sur le chantier, un coordinateur de travaux est nécessaire.

\* pour les surfaces inférieures à cinq cents mètres carrés :

1° les informations relatives aux éléments structurels et essentiels de l'ouvrage;

2° les informations relatives à la nature et l'endroit des dangers décelables ou cachés, notamment les conduits utilitaires incorporés;

3° les plans qui correspondent effectivement à la réalisation et la finition;

4° l'identification des matériaux utilisés.

C. Ceci exposé,

Déclaration de la société venderesse relative à l'absence de travaux tombant dans le champ d'application de l'Arrêté Royal - non application de l'article 48.

Après avoir été interrogée par le notaire instrumentant sur l'existence d'un dossier d'intervention ultérieure, la société venderesse a déclaré qu'elle 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.

#### **ORDONNANCE RELATIVE A LA GESTION DES SOLS POLLUES.**

Les acquéreurs reconnaissent avoir été informés du contenu de l'attestation du sol délivrée par l'Institut Bruxellois pour la Gestion de l'Environnement en date du douze septembre 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.

##### **"1. Identification de la parcelle**

N° de commune : 21903

Section : B

N° de parcelle : 21903\_B\_0177\_D\_000\_00

Adresse :

Rue Pierre Theunis 1, 1030 Bruxelles

Superficie : 2330,16 m<sup>2</sup>

##### **"2. Statut de la parcelle**

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

**"3. Informations détaillées disponibles dans l'inventaire de l'état du sol**

**Nature et titulaires des obligations**

**Il n'y a actuellement pas d'obligations en ce qui concerne l'aliénation**

*Territoire).*

*- Le bien NE se situe PAS en zone d'Espace de développement renforcé du logement et de la rénovation.*

*Votre attention est attirée sur le danger que constitue l'achat / vente d'un immeuble grevé d'une infraction urbanistique. La responsabilité du propriétaire peut être engagée.*

*Nous conseillons au vendeur et à l'acheteur de prendre conseil auprès de leur notaire et de venir consulter les archives du service urbanisme afin de vérifier la situation légale du bien (volume bâti autorisé, affection et utilisation du bien, nombre de logements, notamment).*

*Dans la publicité relative à la vente d'un bien, le notaire, l'agent immobilier et le vendeur doivent indiquer sans équivoque la destination la plus récente et la plus précise des biens."*

*La société venderesse déclare :*

*- qu'à sa connaissance, le bien vendu n'a fait l'objet d'aucune procédure d'expropriation ni d'une mesure prise dans le cadre de la législation sur la protection des monuments et sites ;*

*- qu'elle a obtenu toutes les autorisations nécessaires pour les constructions érigées et les travaux effectués par elle sur le bien vendu ;*

*- qu'elle n'a pas connaissance de quelques infractions urbanistiques concernant le bien vendu.*

**APPLICATION DE L'ARRÊTÉ ROYAL CONCERNANT LES CHANTIERS TEMPORAIRES OU MOBILES** (prescriptions minimales en matière de sécurité et de santé à mettre en œuvre sur les chantiers temporaires et mobiles - article 48 de l'Arrêté Royal du vingt-cinq janvier deux mil un - entrée en vigueur : premier mai deux mil un - modifié par l'Arrêté Royal du dix-neuf janvier deux mil cinq - entrée en vigueur : vingt-sept janvier deux mil cinq).

A. L'arrêté royal s'applique aux chantiers temporaires ou mobiles, c'est-à-dire les lieux où s'effectuent les travaux du bâtiment ou de génie civil.

B. L'article 48 stipule littéralement ce qui suit :

"Afin de permettre au nouveau propriétaire de répondre à ses obligations futures en tant que maître de l'ouvrage d'éventuels travaux ultérieurs à l'ouvrage, la personne ou les personnes qui cèdent l'ouvrage, remettant, lors de chaque mutation totale ou partielle de l'ouvrage, le dossier d'intervention ultérieure au nouveau propriétaire.

Cette remise est enregistrée dans l'acte confirmant la mutation.

Aussi chaque propriétaire de l'ensemble ou d'une partie de l'ouvrage tient un exemplaire du dossier d'intervention ultérieure à la disposition de toute personne pouvant y intervenir en tant que maître d'ouvrage de travaux ultérieurs, notamment, un locataire."

Ce dossier doit contenir :

\* pour les surfaces supérieures à cinq cents mètres carrés :

1° les informations relatives aux éléments structurels et essentiels de l'ouvrage;

2° les informations relatives à la nature et l'endroit des dangers décelables ou cachés, notamment les conduits utilitaires incorporés;

3° les plans qui correspondent effectivement à la réalisation et la finition;

Bruxelles, la Commune d'Auderghem, par arrêté du sept décembre deux mil six à la Commune de Molenbeek-Saint-Jean, par arrêté du six septembre deux mil sept à la Commune de Saint-Josse-ten-Noode, par arrêtés du dix-huit octobre deux mil sept à la Commune d'Evere et par arrêtés du vingt mars deux mil huit à la Commune de Saint-Gilles.

Le bien vendu n'est donc pas, à ce jour, situé dans un périmètre soumis au droit de préemption.

#### **PRIX.**

La présente vente est en outre consentie et acceptée pour et moyennant le prix de : **SEPTANTE-NEUF MILLE EUROS (79.000,00 €)** sur lequel **QUATRE MILLE EUROS (4.000,00 €)** ont été versés antérieurement à ce jour, à titre d'acompte.

Dont quittance faisant double emploi avec toutes autres délivrées pour le même objet.

Quant au solde, soit la somme de **SEPTANTE-CINQ MILLE EUROS (75.000,00 €)**, il est remis à l'instant au notaire Juan Mourlon Beernaert, soussigné pour compte de la société venderesse et à l'entièvre décharge des acquéreurs.

#### **QUITTANCE.**

La société venderesse reconnaît la réalité des faits qui précèdent. Elle donne en conséquence quittance du prix, entière et définitive.

En application de l'article 184 bis du Code des droits d'enregistrement, les acquéreurs déclarent que l'argent utilisé pour le paiement du prix de vente ne provient pas d'un jugement ou arrêt dont les droits d'enregistrement n'ont pas été payés.

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

En outre, après que le notaire soussigné a attiré son attention sur les conséquences et la portée d'une telle dispense, et singulièrement sur la déchéance du privilège et de l'action résolatoire qui en résulte, la société venderesse donne à Monsieur le Conservateur des hypothèques compétent dispense de prendre inscription d'office, lors de la transcription, pour sûreté des créances résultant du présent acte.

#### **BLANCHIMENT DES CAPITAUX.**

Soucieux de se conformer aux prescriptions légales relatives à la lutte contre le blanchiment des capitaux, le notaire soussigné déclare que le prix lui a été remis, savoir : l'acompte soit la somme de quatre mille euros (4.000,00 €) au moyen d'un chèque numéro 22 2773 tiré sur ING compte numéro 310-9051044-60, et le solde du prix soit septante-cinq mille euros (75.000,00 €) par virement du compte numéro 310-0952917-75 sur le compte numéro 068-2406602-59 du notaire Juan Mourlon Beernaert, soussigné.

#### **TAXATION DES PLUS-VALUES.**

Les parties déclarent en outre avoir été informées par le notaire Juan Mourlon Beernaert soussigné des dispositions fiscales contenues dans l'Arrêté Royal du vingt décembre mil neuf cent nonante-six relatives à la taxation des plus-values réalisées à l'occasion d'une cession à titre onéreux d'immeubles bâti, dans les cinq ans de la date d'acquisition.

### **FRAIS.**

Tous les frais, droits et honoraires résultant des présentes sont à charge des acquéreurs. Ceux-ci ont été réglés comme dit ci-avant.

### **ELECTION DE DOMICILE.**

Pour l'exécution des présentes, les parties déclarent élire domicile en leur siège social et demeure respectif susindiqué.

### **CERTIFICATS.**

Le notaire Juan Mourlon Beernaert, soussigné, certifie l'exactitude des nom, prénoms, lieu et date de naissance des parties au vu des pièces officielles requises par la loi.

Il certifie en outre avoir donné connaissance aux parties qui le reconnaissent :

1°) de l'article deux cent trois premier alinéa du Code des droits d'enregistrement visant les dissimulations dans le prix de vente des immeubles.

2°) des articles 62 paragraphe deux et 73 du Code de la Taxe sur la Valeur Ajoutée :

Interrogée pour savoir si elle a la qualité d'assujetti, la société venderesse a confirmé qu'elle n'a pas la qualité d'assujetti à la taxe sur la valeur ajoutée et qu'elle n'a pas cédé de bien depuis moins de cinq années sous le régime de la taxe sur la valeur ajoutée.

### **DECLARATIONS DIVERSES.**

Les acquéreurs reconnaissent avoir été informés par le notaire Juan Mourlon Beernaert, soussigné, des dispositions légales et réglementaires concernant les primes et subsides accordés notamment pour la construction, l'acquisition, la rénovation, le ravalement, les travaux de confort.

Le notaire Juan Mourlon Beernaert soussigné a rappelé aux parties les dispositions légales en matière de restitution des droits d'enregistrement en cas de revente dans les délais prescrits.

Informés des dispositions des articles 46 bis et suivants du Code des droits d'enregistrement, les acquéreurs déclarent ne pas en demander le bénéfice.

### **LOI ORGANIQUE DU NOTARIAT.**

Les parties reconnaissent que le notaire instrumentant a attiré leur attention sur les obligations particulières imposées au notaire par l'article 9 § 1, alinéas 2 et 3 de la Loi Organique du Notariat et a expliqué que, lorsqu'un notaire constate des intérêts manifestement contradictoires ou la présence de clauses clairement inéquilibrées, il doit attirer l'attention des parties là dessus et il doit leur faire savoir que chaque partie a le libre choix de désigner un autre notaire ou de se faire assister par un conseil. Le notaire doit également informer entièrement chaque partie concernant les droits, obligations et charges qui résultent du présent acte auquel il est concerné et il doit conseiller toutes les parties de façon impartiale.

Là dessus les parties ont déclaré que selon eux il n'y a ici pas de contradictions manifestes d'intérêts et qu'ils estiment que toutes les clauses dans le présent acte sont équilibrées et qu'ils les acceptent.

Les parties confirment également que le notaire instrumentant les a suffisamment informées comme il se doit concernant les droits, obligations et

La société venderesse déclare qu'elle reste domiciliée en son siège social.

### **URBANISME.**

### **CODE BRUXELLOIS DE L'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE (COBAT).**

Le bien vendu est situé dans la Région Bruxelles-Capitale.

La société venderesse déclare qu'à défaut d'un permis d'urbanisme ou d'un certificat d'urbanisme, il n'est pris aucun engagement quant à la possibilité d'effectuer au bien présentement vendu des actes ou travaux visés à l'article 98, paragraphe 1 du COBAT.

Aucun des actes et travaux visés à l'article précité ne peuvent être effectués au bien, objet du présent acte, tant que le permis d'urbanisme n'a pas été obtenu.

Toutes modifications quant à la destination actuelle du bien présentement vendu doivent faire l'objet d'une demande à la Commune de la situation du bien.

En application de l'article 275 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire, le Notaire soussigné a demandé le neuf septembre deux mil onze à la Commune de Schaerbeek de délivrer les renseignements urbanistiques qui s'appliquent au bien vendu.

Dans sa réponse en date du neuf septembre deux mil onze, la Commune de Schaerbeek nous a fait savoir ce qui suit :

**« Pour le territoire où se situe le bien :**

**A. En ce qui concerne la destination:** ce bien est soumis aux prescriptions :

- du Plan Régional d'Affectation du Sol, (Arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001, paru au Moniteur Belge du 14 juin 2001) où il est repris en zone d'habitation à prédominance résidentielle.

- du Plan Particulier d'Affectation du Sol approuvé par Arrêt Royal en date du 14/03/1968 – îlot 350 "Quartier de l'ancien cimetière".

**B. En ce qui concerne les conditions auxquelles un projet de construction serait soumis:** sont d'application :

- le Règlement Régional d'Urbanisme;
- le Règlement Communal d'Urbanisme;
- le Règlement Différentiel sur les Bâtisses.

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

A ce jour, l'Administration communale n'a connaissance d'aucun plan d'expropriation concernant le bien considéré.

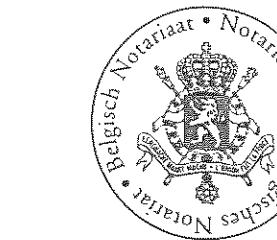
**D. En ce qui concerne l'existence d'un périmètre de préemption :**

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

**E. Autres renseignements :**

Si l'immeuble a été construit avant 1932, il est inscrit à l'inventaire du patrimoine immobilier (art. 333 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire).

- Si l'immeuble a été construit avant 1932, il est inscrit à l'inventaire du patrimoine immobilier (art. 333 du Code Bruxellois de l'Aménagement du



l'acte de base susvisé et qu'il s'oblige à s'y soumettre tant pour lui-même que pour ses héritiers et successeurs à tous titres

## COPROPRIETE

Conformément à l'article 577-11 paragraphe 2 du Code civil, le notaire instrumentant a demandé au syndic la SPRL R.D.M., à 1170 Bruxelles, avenue Van Becelaere, 28b/7, par pli recommandé daté du neuf septembre deux mil onze, 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 a répondu à cette lettre le vingt septembre deux mil onze. Les parties reconnaissent en avoir reçu une copie 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.

Les acquéreurs déclarent avoir été éclairés 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.

Les parties ont en outre convenu ce qui suit :

## 1.- Les acquéreurs supporteront

1° le montant des dépenses de conservation, d'entretien, de réparation et de réfection décidées par l'assemblée générale ou le syndic avant la date certaine du transfert de la propriété, mais dont le paiement est demandé postérieurement à cette date :

2° un état des appels de fonds approuvés par l'assemblée générale des copropriétaires avant la date certaine du transfert de la propriété et le coût des travaux urgents dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date :

3° un état des frais liés à l'acquisition de parties communes, décidés par l'assemblée générale avant la date certaine du transfert de la propriété, mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date ;

4° un état des dettes certaines dues par l'association des copropriétaires à la suite de litiges nés antérieurement à la date certaine du transfert de la propriété, mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date,

2 - Les autres charges seront supportées par le secteur public.

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

4.- Les créances résultant éventuellement de tous litiges concernant l'association des copropriétaires appartiennent à celle-ci, sans que les acquéreurs ne soient tenus au paiement d'une indemnité à la société venderesse.

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 de la société venderesse.

Les acquéreurs déclarent qu'ils restent domiciliés en son domicile actuel.

charges qui résultent du présent acte et leur a donné des conseils de façon impartiale.

## **DECLARATIONS FINALES**

### Chaque comparant déclare

- qu'il autorise la mention de son numéro national,
- que son état civil est conforme à ce qui est précisé ci-dessus,
- qu'il n'a à ce jour déposé aucune requête en règlement collectif de ses dettes,
- qu'il n'est pas pourvu d'un administrateur provisoire ou d'un conseil d'administration,
- et, d'une manière générale, qu'il n'est pas dessaisi de l'administration de biens.

(pour la personne morale)

- qu'elle n'a pas déposé de requête en continuation d'entreprise,
- qu'elle n'a pas été déclarée en faillite non clôturée à ce jour.

## DONT ACT

Fait et passé à Bruxelles, avenue des Arts. 50

Après lecture intégrale des mentions visées par la loi et des modifications éventuelles intervenues depuis la communication du projet d'acte, et lecture partielle des autres clauses, les comparants, déclarant en avoir reçu communication au moins cinq jours ouvrables auparavant et en bien comprendre la teneur, ont signé avec Nous. Notaire.

Les acquéreurs seront sans recours contre la société venderesse pour raison de vices cachés, mais uniquement dans la mesure où la société venderesse ne les connaissait pas. Sans que cette affirmation puisse entraîner un quelconque recours de la part des acquéreurs envers la société venderesse compte tenu de l'ancienneté éventuelle du bâtiment et de l'absence de connaissances techniques de la société venderesse en ces domaines, la société venderesse déclare ne pas avoir connaissance de l'existence de vices cachés, en ce compris de mérulé ou d'amiante.

2. 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 aux acquéreurs à faire valoir les unes à leur profit et à se défendre des autres, mais à leurs frais, risques et périls, sans intervention de la société venderesse ni recours contre elle.

La société venderesse 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. La société venderesse déclare qu'aucune mitoyenneté ne reste due.

3. Ledit bien est vendu sans garantie de la contenance sus-exprimée dont le plus ou le moins fût-il même supérieur au vingtième fera profit ou perte pour les acquéreurs.

4. Les acquéreurs devront continuer tous engagements relatifs à l'abonnement à l'eau de ville, au gaz et à l'électricité et en payer les redevances à partir des prochaines échéances.

5. La société venderesse 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. Les acquéreurs continueront en lieu et place de la société venderesse tous contrats collectifs d'assurance contre l'incendie et les périls connexes souscrits par la copropriété, et en paieront les primes et redevances pro rata temporis à compter de leur entrée en jouissance.

#### **ACTE DE BASE.**

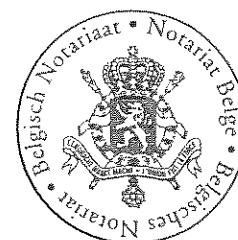
Les acquéreurs déclarent et reconnaissent avoir parfaite connaissance de l'acte de base relatif au complexe immobilier dont le bien vendu fait partie, dressé par le notaire Robert De Coster, à Schaerbeek, le vingt-huit janvier mil neuf cent septante-cinq, transcrit au troisième bureau des hypothèques à Bruxelles, le vingt-huit février suivant, volume 7755, numéro 4.

Les acquéreurs sont subrogés dans tous les droits et obligations stipulés dans ludit acte de base.

En conséquence, ludit acte de base est censé ici reproduit dans toute sa teneur et les acquéreurs s'obligent à s'y soumettre, tant pour eux-mêmes que pour leurs héritiers ou ayants cause à tous titres.

Le Notaire soussigné déclare que les acquéreurs, qui le reconnaissent, sont en possession de l'acte de base précité.

Tous actes translatifs et déclaratifs de propriété ou de jouissance 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'appartement type « E » au deuxième étage vers l'arrière et comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

hall d'entrée, living avec coin de nuit et deux placards, cuisine, salle de bains, w-c, terrasse occupant toute la largeur de l'appartement ; la cave numéro 22 au sous-sol.

b) en copropriété et indivision forcée :

sept cent six/centmillièmes (706/100.000èmes) indivis des parties communes dont le terrain.

Revenu cadastral non indexé : 951,00 euros.

**ORIGINE DE PROPRIETE.**

La société HQ HOLDINGS, venderesse aux présentes, est propriétaire du bien prédicté pour se l'être vu adjugé aux termes d'un procès-verbal d'adjudication définitive sous réserve de surenchère, dressé par le notaire Stephan Borremans, à Schaerbeek, le premier mars deux mil onze, suivi d'un procès-verbal d'absence de surenchère dressé par le même notaire, le dix-huit mars deux mil onze, tous deux transcrits.

Les acquéreurs déclarent se contenter de la qualification de propriété qui précède et ne pourront exiger de la société venderesse d'autre titre de propriété qu'une expédition des présentes.

**PROPRIETE - ENTREE EN JOUSSANCE - IMPOTS.**

Les acquéreurs auront la pleine propriété du bien présentement vendu à partir de ce jour.

Ils en auront la jouissance à partir de ce jour également par la perception des loyers. Le bien est loué à des conditions biens connues des acquéreurs qui ont reçu copie du bail antérieurement aux présentes et qui dispensent le notaire soussigné d'en faire plus ample mention aux présentes.

Les acquéreurs supporteront toutes les contributions et taxes généralement quelconques grevant le bien, pro rata temporis, à compter de leur entrée en jouissance, à l'exception des taxes sur la seconde résidence et de celles recouvrables par annuités.

Les acquéreurs paieront notamment, au prorata de leur jouissance, le précompte immobilier frappant le bien; il en est de même pour les éventuelles taxes de voiries, d'égouts et autres frappant le bien.

La société venderesse 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.

Les acquéreurs paient ce jour leur quote-part dans le précompte immobilier deux mil onze, soit la somme de cent septante euros trente-deux cents (170,32 €).

**CONDITIONS GENERALES.**

1. Le bien est vendu tel qu'il se trouvait et s'étendait dans son état au neuf septembre deux mil onze, bien connu des acquéreurs, qui déclarent l'avoir visité et avoir pris et reçu toute information quant à sa situation, son état et son affectation.

La société venderesse n'est pas responsable des défauts et vices qui sont apparents et que les acquéreurs ont pu eux-mêmes constater.

Juan Mourlon Beernaert, Notaire  
Soc. Civ. SPRLU  
Numéro d'entreprise : 0898.704.802

**Vente**  
**Droit de 50 € payé sur déclaration par le notaire Juan Mourlon Beernaert**

L'AN DEUX MIL ONZE.  
Le trois octobre,  
Par devant Nous, Maître Juan MOURLON BEERNAERT, notaire de résidence à Bruxelles.  
ONT COMPARU :  
La société privée à responsabilité limitée **HQ HOLDINGS**, ayant son siège social à 1050 Bruxelles, avenue Franklin Roosevelt, 108.  
Inscrit au Registre des Personnes Morales sous le numéro d'entreprise BE 0826.160.183.

Constituée aux termes d'un acte reçu par le notaire Jean Vincke, à Bruxelles, le vingt-cinq mai deux mil dix, publié aux annexes du Moniteur Belge, le trente-et-un du même mois, sous le numéro 0302948.

Dont les statuts n'ont pas été modifiés depuis.

Ici représentée par :

- Monsieur PELTZER Gaël, né à Uccle, le quinze mars mil neuf cent septante-et-un, demeurant à 7331 Saint-Ghislain, rue du Mont-Garni(B), 6 ;

- Monsieur MAILLARD David, né à Uccle, le huit septembre mil neuf cent septante-huit, demeurant à 1030 Schaerbeek, avenue Jan Stobbaerts, 15.

Agissant en vertu d'une procuration authentique reçue par le notaire Edouard De Ruydts, à Forest, le vingt-trois juillet deux mil dix, dont une expédition restera ci-annexée.

**D'UNE PART.**

ET:

Monsieur **VANHEUVERZWIJN** Etienne Marie Jacques Robert, né à Louvain, le seize mai mil neuf cent soixante, numéro national 600516 199 34, et son épouse Madame **KAISIN** Valérie Béatrice Lucie Marthe, née à Uccle, le six août mil neuf cent soixante-sept, numéro national 670806 232 81, demeurant et domiciliés ensemble à 1970 Wezembeek-Oppem, avenue de l'Esplanade, 63.

Mariés à Wezembeek-Oppem, le treize septembre mil neuf cent nonante, sous le régime légal à défaut d'avoir fait précédé leur union de conventions matrimoniales.

**D'AUTRE PART.**

Comparants dont l'identité a été établie au vu de la carte d'identité.

La société comparante d'une part, représentée comme dit, déclare par les présentes vendre sous les garanties ordinaires de fait et de droit et pour franc, quitte et libre de toutes dettes et charges privilégiées ou hypothécaires généralement quelconques, le bien ci-après décrit aux comparants d'autre part, ici présents et acceptant :

**COMMUNE DE SCHAERBEEK (troisième division).**

Dans un immeuble à appartements multiples dénommé « Résidence DIANE », érigé à l'angle de la rue Pierre Theunis, 1, et de la rue Caporal Claes, cadastré d'après titre et selon extrait cadastral du cinq octobre deux mil dix, section B, numéro 177/D, pour vingt-et-un ares quatre-vingt-un centiares :

