



ETUDE
DE
Mtre H. MOUREAU TAYMANS d'EYPERNON
NOTAIRE

Rue de Genève, 113 – 1140 Bruxelles - Evere
Tél. 02 705 30 33

Répertoire numéro 1288 - 2012

L'AN DEUX MIL DOUZE.
Le MARDI DIX JUILLET
A EVERE.

Par devant Nous, Maître Hervé MOUREAU TAYMANS
d'EYPERNON, Notaire, de résidence à Evere, détenteur de
la minute, et
Maître Renaud VERSTRAETE, Notaire associé, de
résidence à Auderghem.

ONT COMPARU :

D'UNE PART :

Monsieur VERMYLEN Pierre Philip, né à Uccle le vingt-deux juin mil neuf cent septante-six, numéro national 76.06.22-107.95, époux de Madame Pernal Katarzyna Anna, domicilié en Pologne, Konstancin-Joziora, Reja 6.
Mariés sans contrat de mariage.
Le tout ainsi déclaré. Ci-après « Le vendeur ».

D'AUTRE PART :

Monsieur VAIDÉANU Ioan-Alexandru, né à Sibiu (Roumanie) le vingt-sept septembre mil neuf cent septante-sept, numéro national 77.09.27-557.22, de nationalité roumaine,
Et son épouse Madame TURCULET Laura Mihaela, née à Suceava (Roumanie) le premier novembre mil neuf cent septante-huit, numéro national 78.11.01-424.97, de nationalité roumaine,

Domiciliés ensemble à Evere, avenue de l'Optimisme, 61.

Epoux déclarant s'être mariés à l'Ambassade de Roumanie à Bruxelles le trente avril deux mil huit, sans avoir fait précéder leur union de conventions matrimoniales, non modifié à ce jour, ainsi déclaré.

Le tout ainsi déclaré. Ci-après « L'acquéreur ».

Dénommés ensemble ci-après aussi « les parties », lesquels Nous ont requis de dresser en forme authentique la convention suivante directement intervenue entre eux :

V E N T E.

Le vendeur déclare AVOIR VENDU, CEDE ET TRANSPORTE sous les garanties ordinaires de droit et pour franc, quitte et libre de toutes dettes et charges privilégiées et hypothécaires généralement quelconques à l'acquéreur qui déclare accepter le bien immeuble ci-après décrit :



1 RÔLE

DESCRIPTION DU BIEN.

COMMUNE D'EVERE - DEUXIEME DIVISION - 21372

Dans un immeuble à huit appartements, sur et avec terrain, situé à l'angle de l'avenue Franz Guillaume numéro 45 et de l'avenue du Cimetière (de Bruxelles)

cadastré selon titre et extrait cadastral récent section C numéro 69 B 2 pour une superficie de deux ares (2a) :

L'appartement numéro 7 (sept) situé au TROISIEME étage côté avenue du Cimetière, comprenant selon titre:

a) en propriété privative et exclusive : un living, deux chambres, hall d'entrée avec l'armoire vestiaire, dégagement, un réduit avec générateur au gaz de chauffage, wc, salle de bains, une cuisine avec terrasse munie d'une armoire placard et en sous-sols, DEUX CAVES

b) en copropriété et indivision forcée : les mille soixante-cinq/dixmillièmes (1.065/10.000èmes) des parties communes générales, en ce compris le terrain.

Tels que ces biens se trouvent décrits à l'acte de base reçu par le notaire Jean Vandenhæghe, à Ixelles, le quatre mai neuf cent soixante-quatre, transcrit.

Revenu cadastral non indexé d'après extrait récent : Huit cent cinquante-deux euros (852,00 €).

Ci-après « le bien » ou « les biens », décrit à suffisance selon déclaration des parties.

Les parties déclarent avoir identifié sans équivoque les caves dont question, et dispensent de reprendre d'autres indications aux présentes à ce sujet.

ORIGINE DE LA PROPRIETE.

Le vendeur aux présentes déclare et garantit être seul propriétaire du bien prédicté pour l'avoir acquis de Monsieur DEVONDEL Nicolas, aux termes d'un acte reçu par le notaire Olivier Verstraete, à Auderghem, le huit décembre deux mil six, transcrit au troisième bureau des hypothèques de Bruxelles sous la formalité 50-T-16/01/2007-00563.

T I T R E.

L'acquéreur devra se contenter de l'origine de

propriété qui précède et il ne pourra exiger d'autres informations ni d'autres titres qu'une expédition des présentes.

PROPRIETE - OCCUPATION - ENTRÉE EN JOUISSANCE.

L'acquéreur sera plein propriétaire du bien à partir de ce jour.

Le vendeur déclare que le bien vendu est libre de tout bail, occupation, droit de jouissance réel et personnel.

L'acquéreur en a la jouissance dès la signature des présentes par la libre disposition et la possession réelle.

Le vendeur déclare que le bien ne fait l'objet d'aucun contrat de placement de panneaux d'affichage.

IMPOTS - CHARGES.

L'acquéreur devra en payer et supporter tous impôts, taxes, charges et contributions généralement quelconques, mis ou à mettre, à partir de son entrée en jouissance.

Le vendeur déclare qu'aucune taxe de recouvrement, de voirie ou assimilée ne reste due, tout solde éventuel restant à charge du vendeur.

Le vendeur reconnaît avoir reçu de l'acquéreur une provision forfaitaire à titre de quote-part dans le précompte immobilier relatif à l'exercice d'imposition en cours. Dont quittance.

COPROPRIETE

1. L'acquéreur devra se conformer à toutes et à chacune des conditions des statuts de copropriété et du règlement d'ordre intérieur, y compris des annexes et modifications éventuelles, dont il déclare avoir parfaite connaissance et dont la teneur est considérée comme étant entièrement reproduite aux présentes. Il en ira de même en ce qui concerne les conditions particulières et les servitudes y incluses au sujet desquelles l'acquéreur est purement et simplement subrogé dans tous les droits et obligations du vendeur et sans recours contre lui.

2. L'acquéreur est également subrogé dans tous les droits et obligations résultant des décisions régulièrement prises par les organes compétents de la copropriété.

3. Tous actes translatifs et déclaratifs de propriété et de jouissance, y compris les baux, ayant pour objet tout ou partie du bien, doivent contenir la mention expresse que le nouvel intéressé a une parfaite connaissance des documents précités de copropriété et



qu'il est subrogé de plein droit dans tous les droits et obligations qui peuvent en résulter ou résultent.

4. Conformément aux dispositions légales, le notaire Hervé Moureau Taymans d'Epernon a notamment demandé au syndic l'état des dépenses, frais et dettes de la copropriété. Les parties reconnaissent avoir reçu copie de la réponse, dispensant de reprendre d'autres informations aux présentes.

5. Les parties, averties des obligations légales, ont convenu ce qui suit :

A. L'acquéreur supportera :

1° le montant des dépenses de conservation, d'entretien de réparation et de réfection décidées par l'assemblée générale ou le syndic avant la date certaine du transfert de propriété mais dont le paiement est demandé (par le syndic) postérieurement à cette date ;
2° les appels de fonds approuvés par l'assemblée générale des copropriétaires avant la date certaine du transfert de propriété et le coût des travaux urgents dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date ;

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

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

Pour autant que ces montants résultent des procès-verbaux communiqués à l'acquéreur avant l'accord initial.

Sous réserve de ce qui est dit ci-dessous, les autres charges seront supportées par le vendeur.

De plus, les dépenses urgentes décidées par le syndic depuis l'accord initial seront payés par l'acquéreur, dans la mesure où le vendeur n'en avait pas connaissance lors de la signature de l'accord initial. Les autres charges seront supportées par le vendeur.

De même, les décisions prises par l'assemblée générale des copropriétaires depuis l'accord initial sont pour le compte de l'acquéreur si l'acquéreur a été invité à participer et voter auxdites assemblées générales, comme mentionné dans l'accord initial.

B. L'acquéreur supportera les charges ordinaires/périodiques à compter de ce jour.

C. La quote-part du vendeur dans le fonds de réserve

demeure la propriété de l'association des copropriétaires. Les créances résultant éventuellement de tous litiges concernant l'association des copropriétaires appartiennent à la copropriété, sans que l'acquéreur soit tenu au paiement d'une indemnité au vendeur. L'acquéreur avertira le syndic du présent accord dans les huit jours et les parties confient au syndic le soin de régler définitivement les comptes de copropriété entre eux.

L'acquéreur déclare avoir reçu copie du procès-verbal de l'AG ordinaire de 2011 et 2012 ainsi que de la lettre du syndic du 5 avril 2012 et 8 juin 2012.

Toute correspondance à adresser par le syndic peut l'être pour l'acquéreur dans le bien vendu et pour le vendeur à son adresse actuelle.

ASSURANCES.

Le vendeur déclare qu'il existe une police d'assurance couvrant globalement l'immeuble dont font partie les biens vendus, contre l'incendie et les périls connexes, souscrite pour la copropriété. L'acquéreur sera tenu de respecter ce contrat tant que l'assemblée générale des copropriétaires décidera de le maintenir et de payer sa quote-part dans les primes et redevances, après son entrée en jouissance. L'acquéreur déclare faire son affaire personnelle de l'assurance contre l'incendie et les périls connexes, à l'entièrde décharge du vendeur.

CONDITIONS.

La présente vente a été, en outre, consentie et acceptée aux charges, clauses et conditions suivantes :

1. Le bien est vendu pour quitte et libre de toute dette, hypothèque, inscription et transcription au profit de tiers.

2. L'acquéreur supportera à compter de ce jour, toutes responsabilités de quelque nature qu'elles soient, afférentes à la propriété du bien.

3. La contenance et superficie ci-dessus énoncée n'est pas garantie; toute différence entre cette contenance/superficie et celle que pourrait révéler tout mesurage ultérieur, fût-elle même de plus d'un/vingtième en plus ou en moins, fera profit ou perte à l'acquéreur sans bonification ni indemnité.

4. Les indications cadastrales sont mentionnées à titre de simple renseignement.

5. L'acquéreur devra également continuer tous contrats



d'abonnement et locations relativement à la distribution éventuelle de l'eau, du gaz, de l'électricité, etcetera et en payer les primes, taxes et redevances à partir des prochaines échéances, après son entrée en jouissance.

Sauf disposition légale contraire, tout arriéré restera exclusivement à charge du vendeur.

Né sont pas compris dans la vente, les conduites, canalisations, compteurs et appareils généralement quelconques, notamment de l'eau, du gaz et de l'électricité, dont la propriété sera établie dans le chef d'administrations publiques ou de société concessionnaires ou de tiers.

6. Le bien est vendu tel qu'il se trouvait et s'étendait dans son état lors de l'accord initial, bien connu de l'acquéreur, qui déclare l'avoir visité et avoir pris et reçu toute information quant à sa situation, son état et son affectation.

A cet égard, il a été loisible à l'acquéreur de faire dresser à ses frais un état des lieux contradictoire. Le vendeur n'est pas responsable des défauts et vices qui sont apparents.

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

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

Le vendeur déclare qu'il n'a personnellement créé aucune servitude sur l'immeuble présentement vendu et qu'à sa connaissance, il n'en existe pas d'autres que celles dont mention aux présentes au chapitre Conditions Spéciales et dans son titre de propriété.

8. L'acquéreur sera tenu de s'entendre directement avec

les autorités compétentes et notamment avec le service de l'Urbanisme, pour tout ce qui concerne les clôtures, constructions, démolitions, reconstructions, alignements, niveaux, cessions ou reprises éventuellement de terrain, entrées de caves, trottoirs, accès aux égouts, pour changement d'alignement, taxes de bâtisse et autres, le tout sans l'intervention du vendeur, ni recours contre lui.

Le vendeur déclare expressément qu'à ce jour il n'a pas connaissance (d'un projet) d'expropriation/protection/classement et qu'il ne lui en a été signifié aucun et que le bien ne fait pas l'objet d'une mesure de protection/inscription/inventarisation. Il déclare également que le bien n'est pas situé dans une zone de remembrement ni repris à l'inventaire des sites d'activités inexploités.

9. Le bien est vendu sans garantie de mitoyenneté ou de non mitoyenneté des murs et clôtures et le vendeur déclare qu'il n'a signé aucune convention dérogatoire au droit commun ; l'acquéreur en fera son affaire personnelle.

10. Tous les frais, droits et honoraires des présentes et ceux qui en seront la suite et l'exécution sont à charge de l'acquéreur. Les frais de délivrance sont à charge du vendeur.

11. Le vendeur déclare que le bien n'est grevé d'aucun droit de préemption ni de préférence, d'aucune option d'achat ni d'aucun droit de réméré, à l'exception de ce qui est éventuellement précisé aux présentes.

12. Le vendeur déclare avoir obtenu toutes les autorisations et permis nécessaires pour les constructions, travaux et actes soumis à autorisation, qu'il aurait effectués ou fait effectuer sur le bien objet des présentes.

Affectation actuelle du bien déclarée par le vendeur : habitation - logement.

13. Le vendeur déclare que le bien ne fait l'objet d'aucun litige, action, recours, contestation ou réclamation concernant directement ou indirectement le bien vendu.

14. Après avoir été interrogé par le notaire instrumentant, le vendeur a déclaré et confirmé qu'il n'existe pas de dossier d'intervention ultérieure (DIU) et que le bien vendu n'a pas fait l'objet d'actes et travaux rentrant dans le champ d'application de l'arrêté royal du vingt-cinq janvier deux mil un sur les chantiers temporaires et mobiles.

15. L'acquéreur sera subrogé dans tous les droits et obligations résultant des conditions spéciales reprises



5^e RÔLE

dans les titres de propriété antérieurs, tant activement que passivement, pour autant qu'elles soient encore d'application, sans recours contre le vendeur n° 16.

16. Le bien est vendu et cédé avec tous ses droits préventions, actions et accessoires, y compris dans de indemnités d'assurances et liées à des garanties notamment décennales. Il incombera à l'acquéreur d'assumer les charges et les frais, exigibles après la signature des présentes. La présente clause ne confère cependant aucun droit aux occupants/locataires.

17. Le vendeur déclare que le bien ne fait pas l'objet d'une mesure de protection ni d'une protection relativement aux sites, monuments, vues de villes/villages.

18. Installations électriques.

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 dix mars mil neuf cent quatre-vingt-un.

Le vendeur remet présentement à l'acquéreur le procès-verbal de visite de contrôle daté du six juillet deux-mil douze, établi par Apragaz. 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 dix-huit (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, 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.



19. Certificat (PEB) portant rapportant établi par au (durée de Mon information maximale - classe énergie - émissions atmosphériques, le vendeur aménage modifications de susceptibles de l'acquéreur certificat du vendeur.

CODE DU LOGEMENT

Les parties

dispositions

règles et normes

les dispositio-

sécurité, salu-

relatives aux re-

ainsi que les su-

Le vendeur déli-

d'une interdictio-

publique et

inhabitabile.

dispositions rigeantes

les incendies

d'installations

URBANISME.

Interrogée par

d'Eypenon, sou-

notamment précisément

copie a été remis

"« Pour le territoire

*En ce qui concerne

- selon le PRD

2001) : zone d'aménagement

- selon le PRD

2002) - carte I

espace de dévelo-

ppe de rénovation ;

- le bien ne se trouve pas dans cette zone

- le bien ne se trouve pas dans cette zone

préemption.

Le texte/résumé

la commune.

* En ce qui concerne

19. Certificat de Performance Énergétique
Le certificat de performance énergétique bâtiments (PEB) portant le numéro 20120228-0000055844-01-8 et se rapportant au bien, objet de la présente vente, a été établi par Monsieur Giaquinto Angelo le 28 février 2012 (durée de maximum dix ans). Ce certificat mentionne les informations suivantes relatives au bien :

- classe énergétique : F
 - émissions annuelles de CO₂ : 74 kg CO₂/m²/an.
- 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.

CODE DU LOGEMENT

Les parties déclarent avoir connaissance des dispositions du Code bruxellois du Logement et des règles et normes prises en son exécution et, notamment, les dispositions relatives aux normes minimales de sécurité, salubrité, équipement, et les normes relatives aux petits logements et aux logements meublés ainsi que les sanctions en cas de non respect.

Le vendeur déclare que le bien ne fait pas l'objet d'une interdiction de location ni d'un droit de gestion publique et n'a pas été déclaré insalubre ni inhabitable. L'acquéreur déclare connaître les dispositions relatives aux mesures préventives contre les incendies et, notamment, l'obligation d'installation de détecteurs de fumée.

URBANISME.

Interrogée par le notaire Hervé Moureau Taymans d'Eypernon, soussigné, l'administration communale a notamment précisé ce qui suit dans sa réponse, dont une copie a été remise aux parties après explications :

"« 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 I -Projet de ville : ne se situe pas en espace de développement renforcé du logement et de la rénovation ;
 - le bien ne se trouve pas dans un PPAS;
 - le bien ne se trouve pas dans un lotissement;
 - le bien ne se trouve pas dans un périmètre du plan de préemption.
- Le texte/résumé de ces prescriptions est disponible à la commune.

* En ce qui concerne les conditions auxquelles un



projet de construction serait soumis : celles de 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 04.06.2012 »

Le vendeur déclare que le bien n'a, à l'exception des éventuelles mentions reprises aux présentes et des constructions existantes, pas fait l'objet d'un permis d'urbanisme ni d'un certificat d'urbanisme laissant prévoir que pareil permis pourrait être obtenu et qu'il n'est pris aucun engagement quant à la possibilité d'effectuer sur le bien les actes et travaux visés à l'article 98 du code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (COBAT) ou nécessitant des autorisations préalables, article 98 dont les parties déclarent avoir connaissance par la lecture et le commentaire qui leur en a été fait. Par conséquent aucun des actes et travaux dont question ne peut être effectué sur le bien, tant que le permis d'urbanisme n'a pas été obtenu.

Le refus d'un permis ne peut influencer en aucune manière la présente vente.

Le tout à la connaissance du vendeur.

GESTION DES SOLS POLLUES

Après avoir reçu lecture et commentaires de l'ordonnance du cinq mars deux mil neuf relative à la gestion des sols pollués et des normes prises en son exécution et connaissant les sanctions, le vendeur a déclaré que, à sa connaissance :

* il n'existe pas de (présomptions de) pollution du sol relativement au bien vendu et qu'il a respecté toutes les obligations en la matière ;

* le bien cédé ne constitue pas et n'est pas lié à un terrain où s'exerce ou où s'est exercée une activité à risque ni un terrain identifié comme pollué par la cartographie des sols de l'Institut Bruxellois pour la Gestion de l'Environnement (IBGE) ;

* la vente n'est pas accompagnée de/ liée à la cession d'un permis d'environnement relatif à une activité à risque ;

Sous réserve de ce qui est mentionné, le cas échéant, dans l'attestation du sol.

L'acquéreur déclare avoir connaissance des dispositions de ladite ordonnance et notamment des obligations relatives à toute nouvelle activité à risque.

L'IBGE a fait savoir que la parcelle n'est actuellement pas inscrite à l'inventaire de l'état du sol. Les informations détaillées relatives à cette parcelle n'ont pas encore fait l'objet d'une procédure de validation. (attestation du sol datée du seize avril deux mil douze).

Le vendeur déclare qu'il ne détient pas d'information supplémentaire susceptible de modifier le contenu de l'attestation du sol ou la dispense 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, sous réserve de ce qui est mentionné dans l'attestation du sol le cas échéant.

P R I X.

La présente vente a été consentie et acceptée en outre pour et moyennant le prix total de DEUX CENT MILLE EUROS (€ 200.000,00) que le vendeur déclare et reconnaît avoir reçu.

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

DISPENSE D'INSCRIPTION D'OFFICE.

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

DROIT D'ECRITURE (CODE DES DROITS ET TAXES DIVERS).
Le droit s'élève à cinquante euros (50 EUR).

PRO FISCO.

Le notaire Moureau Taymans d'Epernon a rappelé aux comparants et parties les dispositions en matière de restitution/abattement/reportabilité/réduction des droits d'enregistrement en cas de revente/d'acquisition d'immeubles endéans les délais prescrits.

Le vendeur déclare ne pas pouvoir en bénéficier.

Le vendeur déclare avoir connaissance des sanctions en cas de non-respect des conditions imposées.

LECTURE DES DISPOSITIONS FISCALES.

Le Notaire instrumentant a donné lecture du premier alinéa de l'article 203 du Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe, ainsi rédigé : « En cas de dissimulation au sujet du prix et des charges ou de la valeur conventionnelle, il est dû



individuellement par chacune des parties contractante une amende égale au droit éludé. Celui-ci est indivisiblement par toutes les parties ». En application de l'article 93ter du Code de la Tax sur la Valeur Ajoutée, le Notaire Mourreau Tayman d'Eypernon soussigné a également donné lecture à vendeur des articles 62 paragraphe 2 et 73 dudit Code et a demandé au vendeur d'une part s'il possède la qualité d'assujetti pour l'application dudit Code.

Le vendeur Nous a déclaré ne PAS être assujetti à la taxe sur la valeur ajoutée et a déclaré en outre :

- ne pas avoir cédé dans les cinq ans précédant la date des présentes, à titre gratuit ou onéreux, pour le tout ou partie la propriété ou l'usufruit d'un bâtiment avec application de la Taxe sur la Valeur Ajoutée, conformément aux dispositions de l'article 8 du Code de la Taxe sur la Valeur Ajoutée ;
- ne pas faire partie d'une association de fait ou d'une association momentanée assujettie à la Taxe sur la Valeur Ajoutée.
- ne pas faire partie d'une unité TVA

DÉCLARATIONS DE L'ACQUÉREUR.

L'acquéreur (s'ils sont plusieurs, entendu tant comme chaque personne individuellement que collectivement et ensemble) déclare, après avoir reçu lecture et d'enregistrement, et connaissant les sanctions en cas de non-respect des obligations imposées, que :
a) il n'est pas propriétaire pour la totalité en pleine propriété d'un autre immeuble destiné en tout ou en partie à l'habitation, et
b) il s'engage à établir sa résidence principale à l'endroit de l'immeuble acquis endéans les deux ans de la date de l'enregistrement du présent acte, et
c) il s'engage à maintenir sa résidence principale dans la Région de Bruxelles-Capitale pendant une durée ininterrompue d'au moins cinq ans à compter de la date de l'établissement de sa résidence principale dans l'immeuble pour lequel la réduction a été obtenue, et
d) en conséquence, il remplit les conditions dudit article 46bis, en ce compris le point 1^o de l'alinéa six, afin de bénéficier de la réduction de la base imposable qu'il demande.
e) le bien est situé HORS un espace de développement renforcé du logement et de la rénovation, ce que le vendeur confirme.
L'acquéreur déclare avoir été mis au courant par le notaire instrumentant des dispositions instituant pour la Région de Bruxelles-Capitale diverses primes et aides.



CERTIFICAT D'ÉTAT CIVIL.

Le Notaire instrumentant certifie que les noms, prénoms, lieu et date de naissance et le domicile des parties/personnes physiques et comparants/personnes physiques correspondent aux données reprises dans le registre national et sur la carte d'identité. Le notaire confirme que l'identité des parties et comparants a été établie au moyen des cartes d'identité/passeports.

DÉCLARATIONS.

Chacune des parties et comparants déclare en ce qui le concerne :

- * qu'elle n'a à ce jour déposé aucune requête en règlement collectif de dettes et n'a pas l'intention de le faire;
- * qu'elle n'est pas pourvue d'un administrateur provisoire ou d'un conseil judiciaire;
- * qu'elle n'a pas déposé de requête en concordat judiciaire (réorganisation judiciaire) ;
- * qu'elle n'est pas pourvue d'un administrateur provisoire désigné par le Tribunal de commerce ni d'un curateur;
- * qu'elle n'a pas été déclarée en faillite;
- * n'avoir établi aucune déclaration de cohabitation légale.
- * que, d'une manière générale, elle n'est pas dessaisie de l'administration/gestion de ses biens et qu'il n'existe aucun obstacle ni entrave à la passation du présent acte.
- * que son état civil et les données d'identification sont conformes à ce qui est précisé aux présentes;
- * qu'elle possède la compétence et la capacité juridique requise pour la passation du présent acte;
- * marquer expressément son accord quant à la mention de son numéro de registre national, numéro de carte d'identité et de passeport aux présentes et dans tous les documents, expéditions et extraits faits des présentes.

L'acquéreur déclare, après avoir reçu lecture et commentaires de l'article 184bis du Code des droits d'enregistrement que les fonds utilisés pour la présente opération ne proviennent pas d'une condamnation, ni d'une liquidation ni d'une collocation et qu'aucune somme ne reste exigible à titre de droit d'enregistrement ni d'amende.

Le vendeur déclare :

- qu'il n'a connaissance d'aucune procédure judiciaire susceptible d'affecter le bien ;
- qu'aucune saisie, même conservatoire, ne lui a été signifiée.



1

7 RÔLE

- connaître les dispositions fiscales relatives à la taxation de la plus-value en cas de revente de biens immobiliers.

- que le bien vendu ne peut pas être qualifié « professionnel » au sens de la législation fiscale. Les parties déclarent Nous décharger de vérifier la conformité des constructions existantes, de leur affectation et de leur utilisation, avec les lois décrets, ordonnances et règles sur l'urbanisme et l'aménagement du territoire. Elles déclarent avoir effectué elles-mêmes ces vérifications, notamment auprès des services de l'urbanisme.

Les parties déclarent que, dans le cas où les clauses et conditions de cet acte s'écarteraient de celle contenues dans toute convention qui pourrait être intervenue antérieurement, ayant le même objet, le présent acte, qui est le reflet exact de la volonté de parties, prévaudra.

Les parties déclarent que le notaire instrumentant le contrat a informées des obligations de conseil impartiales imposées au notaire par les lois organiques du notariat. Ces dispositions exigent du notaire lorsqu'il constate l'existence d'intérêts contradictoires ou non proportionnés, d'attirer l'attention des parties sur le droit au libre choix d'un conseil, tant en ce qui concerne le choix d'un notaire que d'un autre conseiller juridique.

Le notaire est tenu d'informer les parties de leurs droits et obligations en toute impartialité ; les parties reconnaissent que ceci a été fait. Les parties, après avoir été informées par le notaire des droits, obligations et charges découlant du présent acte, déclarent considérer les engagements pris par chacun comme proportionnels et en accepter l'équilibre.

Les parties affirment que le notaire instrumentant le contrat a éclairées de manière adéquate au sujet des droits, obligations et charges découlant du présent acte et qu'il les a conseillées de manière impartiale. Les parties déclarent trouver équilibré le présent acte ainsi que tous les droits et obligations qui s'y rapportent et déclarent les accepter expressément.

Les parties déclarent avoir pris connaissance du projet du présent acte préalablement à la signature du présent acte et qu'ils ont eu suffisamment de temps pour l'analyser et l'examiner utilement et en avoir reçu une copie.

ORIGINE DES FONDS

Constatation personnelle par le notaire instrumentant que le paiement a eu lieu par le débit du/des compte(s) suivant(s):

à la
biens
310-9051116-35

340-9105150-89

363-4274802-52

PROCURATION DU VENDEUR

Monsieur Vermylen, vendeur, est ici représenté par :

Madame DE MOT Ann Michèle Jeanne Marie, née à Uccle le 14 juillet 1973, NN 730714 040 55, divorcée non remariée, employée, domiciliée à 1180 Uccle, avenue des Chalets, 36 A

en vertu d'une procuration authentique reçue par le notaire Olivier Verstraete, à Auderghem, le trois juillet deux mil douze, dont le brevet restera ci-annexé.

ELECTION DE DOMICILE

Le vendeur fait élection de domicile aux fins des présentes en l'étude du notaire Verstraete, à Auderghem, précité.

DONT ACTE.

Fait et passé à Evere.

Et après lecture intégrale et commentée de l'acte, les parties ont signé le présent acte avec Nous, Notaires.

(Suivent les signatures)

"Enregistré 8 rôle(s) 0 renvoi(s)

au bureau de l'enregistrement de

Schaerbeek le 24/7/2012

vol. 93 fol. 28 case 14

Reçu dix-sept mille cinq cents euros (17500€)

Le Receveur (signé)

a. J. MODERÉ



?

8 RÔLE
7

FACE
ANNULEE



t unique

Enregistrement au greffe

780

E : 25,00

Olivier & Renaud VERSTRAETE
Notaires associés
Société Civile sous forme de SPRL
Numéro d'entreprise 0826.184.137 RPM Bruxelles
Boulevard du Souverain, 288
1160 Auderghem

L'AN DEUX MILLE DOUZE

Le trois juillet.

Par devant Nous, Olivier VERSTRAETE, Notaire
associé résidant à Auderghem,

A COMPARU :

Monsieur VERMYLEN Pierre Philip, né à Uccle, le
22 juin 1976, numéro national 76.06.22 107-95, époux de
Madame PERNAL Katarzyna Anna, domicilié à 05-510
Konstancin-Jeziorna (Pologne), Reja 6.

ci-après dénommé « **la partie mandante** »,

laquelle a, par les présentes, déclaré constituer
pour mandataire spécial, aux effets ci-après :

Madame DE HOT Annabeth, née à
Uccle le 14 juillet 1973 (numéro national 73.07.14-
040.55) domiciliée à 1180 Uccle, avenue des Châlets,
36 A.

AVEC POUVOIR D'AGIR ENSEMBLE OU SEPARÉMENT

Ci-après dénommé « **la partie mandataire** ».

à qui la partie mandante donne pouvoir, pour elle
et en son nom, de vendre tout ou partie du bien décrit *in fine* du présent acte, soit de gré à gré, soit par
adjudication publique, en la forme amiable ou judiciaire,
et ce, moyennant le prix, charges et conditions que le
mandataire spécial ci-dessous désigné jugera convenables.

A cet effet, le mandataire spécial pourra notamment :

- faire dresser tous cahiers de charges, diviser
par lots, stipuler toutes conditions et servitudes, faire
toutes déclarations notamment relatives à l'occupation et
aux baux éventuels ;

- fixer les époques d'entrée en jouissance et de
paiement du prix, recevoir ce dernier en principal, intérêts
et accessoires, en donner quittance avec ou sans
subrogation ;

- déléguer tout ou partie des prix de vente aux
créanciers inscrits, prendre tous arrangements avec ceux-

ci ;

- accepter des acquéreurs ou adjudicataires toutes garanties, tant mobilières qu'immobilières ;

- dispenser le Conservateur des Hypothèques de prendre inscription d'office pour quelque cause que ce soit, donner mainlevée avec renonciation à tous droits de priviléges, d'hypothèque et à l'action résolutoire, consentir à la radiation partielle ou définitive de toutes inscriptions d'office ou autres, le tout avec ou sans paiement, consentir toutes antériorités, parités, restrictions et limitations de priviléges et d'hypothèques ;

- à défaut de paiement et, en cas de contestation ou de difficultés, paraître tant en demandant qu'en défendant devant tous juges et tribunaux, exercer toutes poursuites jusqu'à l'exécution de tous jugements ou arrêts, éventuellement la revente sur folle enchère, la vente par voie de saisie exécution immobilière, provoquer tous ordres tant amiables que judiciaires, y produire, toucher et recevoir toutes sommes et collocations, en donner quittance ;

- conclure tous arrangements, transiger et compromettre ;

- aux cas où une ou plusieurs des opérations précitées aient été faites par porte-fort, ratifier celles-ci ;

- aux effets ci-dessus, passer et signer tous actes, pièces, cahier de charges et procès-verbaux, élire domicile, substituer et généralement faire tout ce qui sera nécessaire ou utile, même non explicitement prévu aux présentes.

Le Notaire soussigné certifie les nom, prénoms, lieu et date de naissance de la partie mandante au vu des pièces officielles d'Etat-civil.

A cet effet, la partie mandante autorise expressément le Notaire instrumentant à mentionner son numéro de Registre National dans le présent acte pour preuve de son identification.

DESCRIPTION DU BIEN

Commune d'Evere :

Dans un immeuble à huit appartements situé à l'angle de l'avenue Franz Guillaume numéro 45 et de l'avenue du Cimetière (de Bruxelles), actuellement

cadastré section C numéro 69/B/2 pour une contenance de deux ares :

- l'appartement numéro 7 sis au troisième étage côté avenue du Cimetière, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

un living, deux chambres, hall d'entrée avec l'armoire vestiaire, dégagement, un réduit avec générateur au gaz de chauffage, wc, salle de bains, une cuisine avec terrasse munie d'une armoire placard et en sous-sols, deux caves.

b) en copropriété et indivision forcée :

les mille soixante-cinq/dixmillièmes (1.065/10.000ièmes) dans les parties communes générales dont le terrain.

REGLEMENT COLLECTIF DE DETTES

Les parties comparantes déclarent qu'aucune requête en règlement collectif de dettes n'a été déposée à ce jour.

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

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

DONT ACTE EN BREVET

Fait et passé à Auderghem, en l'Etude.

Date que dessus.

La partie mandante Nous déclare qu'elle a pris connaissance du projet du présent acte ce jour et que ce délai lui a été suffisant pour l'examiner utilement.

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, la partie mandante a signé avec Nous, Notaire.

~~avant la formalité de
l'enregistrement (article 173 du
Code des Droits d'enregistrement)~~

Enregistré deux rôles ... renvois
au 3^e bureau de l'Enregistrement de
Bruxelles, le 10 juillet 2012
vol. 82 folio 140 case 17
reçu : ... (25,-t)

Délivrée avant la formalité de
l'enregistrement (article 173 du
Code des Droits d'enregistrement)



Pour expédition conforme

3
H
L

RÔLE
de mr. ...
S

1288

Salaire par case	€ 2,19
Salaire simple de transcription	€ 180,36
Total	€ 182,55



Transcrit au bureau des hypothèques de :

Bruxelles 3

Le vingt-quatre juillet deux mille douze

Réf. : 50-T-24/07/2012-09970

A verser sur le compte du bureau

IBAN BE80 6792 0030 3077 - BIC PCHQBEBB

Le montant de

cent quatre-vingt-deux euros cinquante-cinq
cents

Conservateur - Bewaarder

Vande Velde Walter

FACE
ANNULEE