

N° : MK-2016/0588
 Vente de gré à gré
 Répertoire : 1396
 Droit de timbre de cinquante euros (50,00 EUR) payé sur déclaration par le notaire Marc WILMUS.

L'AN DEUX MILLE SEIZE

Le vingt et un novembre.

Par-devant Nous, **Maître Marc WILMUS**, Notaire de résidence à Etterbeek, avenue d'Auderghem, 328, à l'intervention de Maître Bruno MICHAUX, notaire résidant à Etterbeek.
 ont comparu :

I. VENDEUR

Madame **VAN COPPENOLLE Anne Yvonne Lucie**, née à Ixelles, le six mars mil neuf cent soixante-quatre, numéro national 64.03.06-080.38, de nationalité belge, célibataire, domiciliée à 1300 Wavre, Layon de la Bécasse 11.

Déclarant n'avoir, à ce jour, fait aucune déclaration de cohabitation légale.

Ci-après dénommée « le ou les vendeur(s) »

II. ACQUÉREUR

Monsieur **KARAKUT Erik**, né à Bruxelles, le vingt-sept mars mil neuf cent quatre-vingt-neuf, numéro national 89.03.27-195.12, de nationalité belge et son épouse Madame **KAMAN Catherine**, née à Ixelles, le trois juin mil neuf cent nonante-quatre, numéro national 94.06.03-512.56, domiciliés ensemble à 1210 Saint-Josse-ten-Noode, Rue Willems 14/0209. Déclarant être mariés sous le régime légal, à défaut de contrat de mariage, régime qu'ils déclarent non modifié à ce jour.

Ci-après dénommés « le ou les acquéreur(s) »

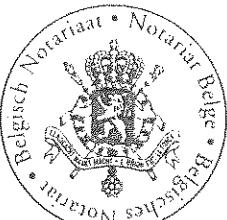
Lesquels nous ont requis de dresser l'acte authentique de la convention intervenue directement entre elles de la manière suivante :

Le vendeur déclare par les présentes, avoir vendu sous les garanties ordinaires de droit et pour franc, quitte et libre de toutes dettes et charges privilégiées ou hypothécaires à l'acquéreur qui déclare accepter, le bien suivant :

DESCRIPTION DU BIEN

Commune de Etterbeek - troisième division - 21363

Dans un immeuble à appartements multiples sis Square de Léopoldville, 11, construit sur une parcelle de terrain cadastrée d'après titre section B numéro 480/T/6, pour une



superficie de deux ares cinquante-deux centiares, actuellement cadastré section B numéro 0480T6 :
L'appartement dénommé 1/G au premier étage du bloc V (aile gauche), comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

Hall d'entrée avec vestiaire, trois chambres à coucher dont une avec terrasse, salle de bains, water-closet, un débardeur, cuisine, grand living, ainsi que la cave numéro 1 dans les sous-sols.

b) en copropriété et indivision forcée :

Les cent/millièmes (100/1000) des parties communes et du terrain.

Identifiant parcellaire : 0480T6P0019.

Tel que ce bien se trouve décrit à l'acte de base avec règlement de copropriété reçu par le notaire Albert RICHIR, à Bruxelles, le vingt-six avril mil neuf cent soixante-trois, transcrit au premier bureau des hypothèques de Bruxelles, le vingt-deux mai suivant, volume 4155 numéro 10, et modifié par acte dudit notaire RICHIR, du vingt-huit novembre mil neuf cent soixante-trois, transcrit au premier bureau des hypothèques à Bruxelles, le douze décembre suivant, volume 4203 numéro 9.

Revenu cadastral non indexé : mille trois cent trente et un euros (1.331,- €).

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.

Ci-après dénommé « le ou les bien(s) »

ORIGINE DE PROPRIETE TRENTENAIRE

Le vendeur déclare être propriétaire du bien précédent pour l'avoir acquis, en nue-propriété, de Monsieur VAN COPPENOLLE, né à Tournai, le seize novembre mil neuf cent trente-six, et son épouse, Madame BREUSKIN Jeannine Berthe Suzanne, née à Verviers, le onze mai mil neuf cent trente-neuf, ensemble à Etterbeek, aux termes d'un acte de vente dressé par le notaire Jean ROSE, à Ormeignies, le seize mai mil neuf cent nonante-sept, transcrit au premier bureau des hypothèques de Bruxelles, le vingt-cinq juin suivant, volume 7960 numéro 9.

Aux termes du même acte les époux VAN COPPENOLLE-BREUSKIN, prénommés, se sont réservés l'usufruit dudit bien.

Monsieur Luc VAN COPPENOLLE et Madame Jeannine BREUSKIN sont décédés respectivement à Renaix, le dix-huit décembre deux mil quatorze et à Renaix, le six janvier deux mil quinze et leur usufruit est venu à s'éteindre.

Les époux VAN COPPENOLLE-BREUSKIN étaient propriétaires du dit bien depuis plus de trente ans à compter des présentes.

superficie de deux ares cinquante-deux centiares, actuellement cadastré section B numéro 0480T6 :

L'appartement dénommé 1/G au premier étage du bloc V (aile gauche), comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

Hall d'entrée avec vestiaire, trois chambres à coucher dont une avec terrasse, salle de bains, water-closet, un débarras, cuisine, grand living, ainsi que la cave numéro 1 dans les sous-sols.

b) en copropriété et indivision forcée :

Les cent/millièmes (100/1000) des parties communes et du terrain.

Identifiant parcellaire : 0480T6P0019.

Tel que ce bien se trouve décrit à l'acte de base avec règlement de copropriété reçu par le notaire Albert RICHIR, à Bruxelles, le vingt-six avril mil neuf cent soixante-trois, transcrit au premier bureau des hypothèques de Bruxelles, le vingt-deux mai suivant, volume 4155 numéro 10, et modifié par acte dudit notaire RICHIR, du vingt-huit novembre mil neuf cent soixante-trois, transcrit au premier bureau des hypothèques à Bruxelles, le douze décembre suivant, volume 4203 numéro 9.

Revenu cadastral non indexé : mille trois cent trente et un euros (1.331,- €).

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.

Ci-après dénommé « le ou les bien(s) »

ORIGINE DE PROPRIÉTÉ TRENTENAIRE

Le vendeur déclare être propriétaire du bien précédent pour l'avoir acquis, en nue-propriété, de Monsieur VAN COPPENOLLE, né à Tournai, le seize novembre mil neuf cent trente-six, et son épouse, Madame BREUSKIN Jeannine Berthe Suzanne, née à Verviers, le onze mai mil neuf cent trente-neuf, ensemble à Etterbeek, aux termes d'un acte de vente dressé par le notaire Jean ROSE, à Ormeignies, le seize mai mil neuf cent nonante-sept, transcrit au premier bureau des hypothèques de Bruxelles, le vingt-cinq juin suivant, volume 7960 numéro 9.

Aux termes du même acte les époux VAN COPPENOLLE-BREUSKIN, prénommés, se sont réservés l'usufruit dudit bien. Monsieur Luc VAN COPPENOLLE et Madame Jeannine BREUSKIN sont décédés respectivement à Renaix, le dix-huit décembre deux mil quatorze et à Renaix, le six janvier deux mil quinze et leur usufruit est venu à s'éteindre.

Les époux VAN COPPENOLLE-BREUSKIN étaient propriétaires du dit bien depuis plus de trente ans à compter des présentes.

TITRE

L'acquéreur devra se contenter de l'origine de propriété qui précède et ne pourra exiger, à l'appui de son acquisition, d'autre titre qu'une expédition du présent acte.

CONDITIONS GENERALES DE LA VENTE

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

1. État du bien

Le bien est vendu tel qu'il se trouvait dans son état connu au compromis de vente, 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. 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.

Le vendeur déclare ne pas avoir connaissance de l'existence de vices cachés.

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 et article 6 de la loi Breyne). Toutefois, l'acquéreur sera tenu, à l'entièbre 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 la signature de l'acte authentique de vente. Le vendeur déclare ne pas avoir invoqué ladite garantie.

3. Servitudes et mitoyennetés - Conditions spéciales

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

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

Le vendeur déclare qu'aucune mitoyenneté ne reste due.

L'acquéreur sera subrogé dans tous les droits et obligations du vendeur qui résultent du ou des titres de propriété du vendeur, à savoir un acte reçu par le notaire Jean ROSE, prénommé, le seize mai mil neuf cent nonante-sept. L'acquéreur reconnaît avoir reçu copie dudit document.



Le vendeur déclare qu'à sa connaissance, à l'exception de celles éventuellement reprises dans l'acte de base et l'acte de base modificatif dont question ci-dessous, il n'existe pas de 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 la copropriété forcée, il n'existe pas dans ledit acte de base et acte de base modificatif de conditions extraordinaires susceptibles de diminuer la valeur du bien ou d'emporter d'importants troubles de jouissance.

4.- 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.

5.- 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 vingt-neuf euros soixante et un cents (129,61 €). 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 ou d'égouts exécutés à ce jour ne reste due. Si par impossible il en existait, le vendeur devra s'en acquitter à première demande.

6.- Contrats de raccordement

L'acquéreur sera tenu de continuer tous éventuels abonnements à l'eau, au gaz et à électricité et/ou autres services d'utilité publique pouvant exister relativement au bien vendu 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 présente vente et sont réservés à qui de droit.

7.- 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.

8.- Occupation - Propriété - Jouissance

Le transfert de propriété aura lieu ce jour.

L'acquéreur aura la jouissance du bien vendu 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 dès à présent libre de toute occupation généralement quelconque, vide de tout mobilier et remis en état de propriété.

STATUTS DE COPROPRIETE ET ASSEMBLEES GENERALES

Acte de base :

L'immeuble dont dépend le bien présentement vendu est régi par l'acte de base contenant le règlement de copropriété et par l'acte de base modificatif dont question ci-avant, ainsi que par le règlement d'ordre intérieur s'il existe.

L'acte de base, l'acte de base modificatif, le règlement de copropriété, le règlement d'ordre intérieur et les décisions de l'assemblée générale sont opposables à l'acquéreur.

L'acquéreur reconnaît avoir reçu préalablement aux présentes un exemplaire de l'acte de base avec règlement de copropriété, ainsi que de l'acte de base modificatif.

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.

Renseignements transmis par le syndic

Le notaire instrumentant a interrogé le syndic afin de se voir délivrer les renseignements visés à l'article 577-11§2 du Code civil. Le notaire instrumentant informe les parties que le syndic, étant Cubic Immo, boulevard Brand Whitlock,



125, à 1200 Bruxelles, a répondu par courrier daté du vingt-huit octobre deux mil seize.

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, dont les trois derniers procès-verbaux de l'assemblée générale des copropriétaires, plus particulièrement ceux datés des 29 mai 2013, 7 juin 2014 et 6 juin 2015.

Charges communes et provisionnement du fonds de réserve
Charges communes ordinaires :

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

Charges extraordinaires et provisionnement du fonds de réserve

- Charges extraordinaires

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 la propriété, mais dont le paiement est demandé postérieurement à cette date ;

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

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

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

L'acquéreur déclare que les coûts, frais et dettes dont question ci-dessus et plus amplement décrits dans les renseignements fournis par le syndic lui ont été communiqués par le vendeur préalablement à la signature du compromis de vente.

Toutefois, l'acquéreur sera tenu de payer les charges extraordinaires et les appels de fonds décidés par l'assemblée générale des copropriétaires, qui a eu lieu

entre la conclusion de la convention et la passation de l'acte authentique puisqu'il disposait d'une procuration pour y assister.

Les autres charges seront supportées par le vendeur.

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.

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

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

Propriété du fonds de réserve :

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

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

Créances de la copropriété

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

URBANISME - GESTION DES SOLS POLLUES - DROIT DE PREEMPTION - CODE DU LOGEMENT

1. Urbanisme

Généralités

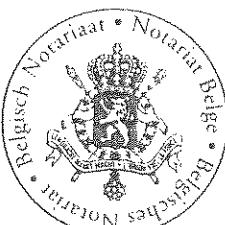
Nonobstant le devoir d'information du vendeur et les renseignements urbanistiques légaux à obtenir, l'acquéreur déclare avoir été informé de la possibilité de recueillir de son côté, antérieurement à ce jour, tous renseignements (prescriptions, permis, etc.) sur la situation urbanistique du bien auprès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

Aucun des actes, travaux et modifications visés à l'article 98, § 1er, et 205/1 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (COBAT) ne peuvent être effectués sur le bien objet de l'acte, tant que le permis d'urbanisme n'a pas été obtenu ou que la déclaration urbanistique préalable n'a pas été faite.

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

La réponse de la commune d'Etterbeek en date du onze février deux mil seize stipule littéralement ce qui suit :
« .../... »



« 1) En réponse à votre demande de renseignements urbanistiques en date du 21 janvier 2016 concernant le bien sis Square de Léopoldville, 11, nous avons l'honneur de vous délivrer le présent document, dressé sous réserve des résultats de l'instruction approfondie à laquelle il serait procédé au cas où une demande de certificat d'urbanisme, de permis d'urbanisme ou de permis de lotir était introduite au sujet du bien considéré.

POUR LE TERRITOIRE OU SE SITUE LE BIEN

En ce qui concerne la destination :

Le bien est situé au plan régional d'affectation du sol de la Région de Bruxelles-Capitale :

- En zone d'habitation à prédominance résidentielle,
- En zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement.

Copie de ces prescriptions est jointe en annexe.

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.

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.

Autres renseignements :

- La construction de l'immeuble a fait suite à une demande de permis d'urbanisme introduite en 1960.
- Le bien n'est pas grevé de servitude pour canalisation de produits gazeux dans le cadre de la loi du 12 avril 1965.

2) Utilisation de droit du bien

Par ailleurs, en réponse à votre demande concernant l'utilisation de droit du bien, selon les documents en notre possession

Permis d'urbanisme

De 1961 tendant à construire un immeuble à six étages.

7653 (en annexe) tendant à isoler, enduire et repeindre en blanc cassé les façades sud-est et sud ouest de l'immeuble.

Le bien comporte

Rez-de-chaussée : garages

Étage 1 à étage 6 chacun un appartement une chambre et un appartement trois chambres soit 12 logements en tout.

« .../... »

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

Expropriation - Monuments/Sites - Alignement - Emprise

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, soumis à une servitude d'alignement, ni grevé d'une emprise souterraine ou de surface en faveur d'un pouvoir public ou d'un tiers.

Immeuble abandonné, inoccupé ou inachevé

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

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.

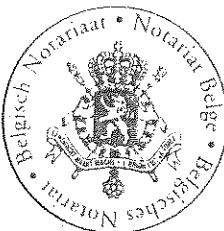
Le vendeur déclare que le bien est actuellement affecté à usage d'habitation. Il déclare que, à sa connaissance, cette affectation est régulière et qu'il n'y a aucune contestation à cet égard. Le vendeur ne prend aucun engagement quant à l'affectation que l'acquéreur voudrait donner au bien, ce dernier 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 la législation régionale applicable 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.

2. Environnement - Gestion des sols pollués

Permis d'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).

Ordonnance relative à la gestion des sols pollués du 5 mars 2009

Les parties déclarent avoir été informées des dispositions de l'Ordonnance du 5 mars 2009 relative à la gestion et à l'assainissement du sol lesquelles imposent notamment au vendeur d'un bien immeuble de transmettre à l'acquéreur, préalablement à la vente, une attestation du sol délivrée par l'Institut Bruxellois pour la Gestion de l'Environnement (ci-après l'IBGE).

L'acquéreur reconnaît avoir été informé du contenu de l'attestation du sol délivrée par l'Institut Bruxellois pour la Gestion de l'Environnement en date du huit août deux mil seize 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. Droits de préemption

Le vendeur déclare que le bien n'est grevé d'aucun droit de préemption ou droit de préférence, promesse de vente 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.

4. Code du logement

Les parties sont informées des dispositions du nouveau Code Bruxellois du Logement lequel impose des normes de sécurité, de salubrité et d'équipements pour tous les logements donnés en location.

A ce sujet le vendeur déclare que le bien :

- n'est pas soumis au droit de gestion publique ;
- n'est pas frappé d'une interdiction de location ou d'une amende administrative pour non-respect des normes ci-dessus ;

- n'est pas pourvu dans les zones d'évacuation du logement d'un détecteur de fumée ;
- n'est pas pourvu d'une attestation de contrôle de conformité délivrée par le Service régional d'Inspection, C.C.N ;
- n'a pas fait l'objet d'un P.V. de constatation de « logement inoccupé » .

DOSSIER D'INTERVENTION ULTERIEURE - INSTALLATIONS
ELECTRIQUES - CERTIFICAT DE PERFORMANCE ENERGETIQUE -
CITERNE A MAZOUT

1. Dossier d'intervention ultérieure

Le Notaire instrumentant attire l'attention des comparants sur les dispositions de l'arrêté royal du vingt-cinq janvier deux mil un imposant notamment à propos du bien vendu, la tenue d'un dossier d'intervention ultérieure signalant les éléments utiles en matière de sécurité et de santé à prendre en compte lors d'éventuels travaux ultérieurs, notamment de construction, de transformation, de rénovation, de réparation et de peinture ou autres.

Le vendeur déclare que, depuis le 1er mai 2001, aucun travail pour lequel un dossier d'intervention ultérieure devait être rédigé n'a été effectué au bien.

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.

2. Installations électriques

Le vendeur déclare que l'objet de la vente est une unité d'habitation au sens de l'article 276bis du Règlement général sur les Installations électriques du 10 mars 1981

Le vendeur déclare que l'installation électrique n'a pas fait l'objet d'un contrôle complet prévu par ledit règlement préalablement à la mise en service de l'installation.

Par procès-verbal du vingt-cinq janvier deux mil seize dressé par Belac il a été constaté que l'installation ne satisfaisait pas aux prescriptions du règlement. Au terme d'un délai de 18 mois à compter de ce jour, il y aura lieu de constater si les manquements ont été rectifiés. L'acheteur est tenu de communiquer son identité et la date du présent acte à l'organisme agréé précité qui a effectué le contrôle. L'acheteur conserve toutefois la liberté de désigner par la suite un autre organisme agréé afin d'effectuer les contrôles ultérieurs. L'acheteur reconnaît avoir été informé par le notaire des sanctions prévues dans le Règlement général, ainsi que des dangers et responsabilités en cas d'utilisation d'une installation qui ne satisfait pas aux prescriptions dudit Règlement, et du fait que

les frais du nouveau contrôle par l'organisme seront charge. L'acheteur reconnaît avoir reçu un exemplaire procès-verbal des mains du vendeur.

3. Certificat de performance énergétique

Le certificat de performance énergétique bâtiments portant le numéro 201601240000322580015 et se rapportant bien, objet de la présente vente, a été établi par Th Vandensteen le vingt-quatre janvier deux mil seize (de maximum dix ans). Ce certificat mentionne informations suivantes relatives au bien :

- classe énergétique : G
- émissions annuelles de CO₂ : 106

Le vendeur déclare ne pas avoir connaissance modifications des caractéristiques énergétiques du susceptible de modifier le contenu de ce certificat. L'acquéreur reconnaît avoir reçu l'original du certificat du vendeur.

4. Citerne à mazout

Le vendeur déclare qu'il ne se trouve pas de citerne zout dans le bien vendu.

P R I X - QUITTANCE

Après la lecture de l'article 203 du Code de l'Enregistrement relatif à la dissimulation du prix dans les actes comparants déclarent que la présente vente est consentie moyennant le prix de deux cent vingt mille (220.000,- €).

Dont quittance, entière et définitive, faisant doublet ploi avec toute autre délivrée pour le même objet.

Provenance des fonds

Le notaire soussigné atteste que les paiements réalisés dans le cadre du présent acte sont effectués :

- à concurrence de vingt-deux mille euros (22.000,- €) entièrement à ce jour par virement du compte n° 0635 8826 0070 au compte du notaire instrumentant.
- et le solde, soit cent nonante-huit mille (198.000,- €) présentement par virements des comptes n° BE84 0753 4042 9759 et BE60 0635 8826 0070 au compte du notaire instrumentant.

Frais

Les droits, frais, honoraires et taxes (en ce compris sur la valeur ajoutée) de l'acte de vente sont à charge de l'acquéreur. Sont à charge du vendeur les frais liés à la délivrance du bien.

Dispense d'inscription d'office

Monsieur le Conservateur des Hypothèques compétent est expressément dispensé de prendre inscription d'office le

la transcription des présentes, pour quelque cause que ce soit.

DECLARATIONS FISCALES

1. L'ACQUEREUR :

Abattement (art.46 bis du Code des Droits d'Enregistrement) : L'acquéreur déclare avoir été parfaitement informé par le notaire des conditions à remplir pour pouvoir bénéficier de l'abattement visé à l'article 46 bis du Code des droits d'enregistrement.

Il déclare :

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

* qu'aucun d'entre eux n'est actuellement propriétaire pour la totalité en pleine propriété d'un autre bien immeuble destiné en tout ou en partie à l'habitation, en Belgique ou à l'étranger et qu'ils ne possèdent actuellement pas ensemble la totalité en pleine propriété d'un autre bien immeuble destiné en tout ou en partie à l'habitation, en Belgique ou à l'étranger;

* qu'ils s'engagent à établir leur résidence principale à l'endroit de l'immeuble acquis dans le délai légal de deux ans suivant la date de l'enregistrement de l'acte authentique qui constatera la présente vente ;

* qu'ils s'engagent chacun à maintenir sa résidence principale dans l'immeuble acquis pendant une durée ininterrompue d'au moins cinq ans à compter de la date de l'établissement de sa/leur résidence principale dans l'immeuble pour lequel la réduction a été obtenue.

2. LE VENDEUR :

- *Restitution* (art.212 du Code des Droits d'Enregistrement) : Le vendeur déclare avoir été parfaitement informé des dispositions de l'article 212 CE qui permet la restitution de trente-six pour cent (36%) des droits perçus lors de l'achat, en cas de revente de l'immeuble acquis dans les deux ans de la date de l'acte authentique d'acquisition. Il déclare ne pas se trouver dans les conditions pour pouvoir solliciter cette restitution.

- *Abattement par restitution* (art.212 bis du Code des Droits d'Enregistrement) :

Le vendeur déclare avoir été parfaitement informé des dispositions de l'article 212 bis CE 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.

Il déclare ne pas se trouver dans les conditions de l'éventualité de la vente d'un bien qui a fait l'objet de vente d'une somme professionnelle ou en cas de vente d'une somme dans les cinq ans ou d'un terrain dans les cinq ans.

3. Taxation sur les plus-values - information :

Le vendeur déclare avoir été parfaitement informé par le notaire soussigné de l'éventualité de la plus-value réalisée sur des immeubles bâties en cas de vente d'un bien qui a fait l'objet de vente d'une somme professionnelle ou en cas de vente d'une somme dans les cinq ans ou d'un terrain dans les cinq ans.

4. Assujettissement à la TVA

Les parties reconnaissent que le notaire instruit a donné lecture des prescriptions édictées par l'article 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;
- n'avoir aliéné durant les cinq années précédentes, aucun bien immobilier avec application de l'article 8 paragraphes 2 et 3 du Code de fait assujetti à la Taxe sur la Valeur Ajoutée;
- ne pas être un associé (commandité) d'une société collective (SNC), une société coopérative à responsabilité limitée (SCRI) ou une société en commandite assujettie à la Taxe sur la Valeur Ajoutée;
- ne pas faire partie d'une unité de T.V.A.

DISPOSITIONS FINALES

1. Election de domicile

Pour l'exécution des présentes, les parties élisent leur domicile respectif susindiqué.

2. Certificat d'identité et d'état civil

Le Notaire instrumentant certifie, tels qu'il apparaît :

- l'identité des parties (noms, prénoms et domiciles au vu de documents d'identité probants à l'article 11 de la Loi du quatre mai mil neuf cent neuf (carnet de mariage et/ou registre national d'identité);

- l'état civil des parties (noms, prénoms, lieu de naissance), au vu des pièces officielles requises (registres de l'état civil, carnet de mariage, registre national des personnes physiques).

Pour autant que de besoin, le Notaire soussigné l'intitulé de comparution des sociétés comparantes

3. Chacun des comparants déclare individuellement

- être capable ;

- ur po
par l
on d
i bât
ctiss
e rés
ans.
t le
ticl
Vale
ie;
s pr
spos
TVA
lati
n n
ilit
(SC
icil
ci
éta
s d
int
cart
late
r l
re
ifi
- 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 ;

Le vendeur déclare en outre ne pas avoir signé de mandat hypothécaire gérant le bien.

4. Loi contenant organisation du notariat

Le notaire a informé les parties des obligations de conseil impartial imposées au notaire par les lois organiques du notariat. Ces dispositions exigent du notaire, lorsqu'il constate l'existence d'intérêts contradictoires ou non proportionnels, d'attirer l'attention des parties sur le droit au libre choix d'un conseil, tant en ce qui concerne le choix du notaire que d'autre conseiller juridique. Le notaire est tenu d'informer les parties de leurs droits et obligations en toute impartialité. Les comparants, après avoir été informés 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.

DONT ACTE

Fait et passé en l'étude, date que dessus.

Les comparants déclarent avoir pris connaissance du projet du présent acte il y a plus de cinq jours et que ce délai leur a suffi pour l'examiner utilement.

Les parties attestent que le Notaire instrumentant soussigné les a totalement informées sur tous les droits, obligations et charges découlant du présent acte ainsi que d'avoir été conseillées en toute impartialité.

Et après lecture commentée, intégrale en ce qui concerne les passages visés à cet égard par la Loi et partielle en ce qui concerne les autres dispositions, les parties ont signé avec Nous, Notaires, la minute des présentes restant au notaire WILMUS.

Suivent les signatures.