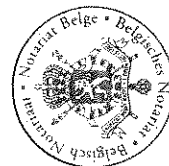


JV/MOREAU-RIGO.VTE
DoMa: 2013/2334
Rép.: 26098
Annexes :

VENTE APPARTEMENT En région de Bruxelles-Capitale	
L'AN DEUX MIL TREIZE. Le vingt-cinq septembre.	
Par devant Nous, Maître <u>Dimitri CLENEWERCK de CRAYENCOUR</u> , Notaire associé résidant à Bruxelles, faisant partie de la Société Civile sous forme de Société Privée à Responsabilité Limitée "Gérard INDEKEU - Dimitri CLENEWERCK de CRAYENCOUR", BCE n° 0890.388.338, dont le siège social est établi à Bruxelles, avenue Louise, 126 et à l'intervention de Maître <u>Jean-Paul ROUVEZ</u> , Notaire à Charleroi.	
ONT COMPARU :	
D'une part :	
Monsieur <u>RICO Jean-Louis Alain</u> , né à Charleroi le 4 avril 1968, NN 680404-11953, époux de Madame <u>PLUQUET Murielle Bernadette Maurice Ghislaine</u> , domicilié à 6001 Charleroi (Marcinelle), rue du Sanatorium 35. Marié sous le régime de la séparation de biens pure et simple aux termes de son contrat de mariage reçu par le Notaire <u>ROUVEZ</u> , prénommé, le trente avril deux mil huit. Régime non modifié ainsi qu'il le déclare. Ci-après dénommé "le vendeur".	
D'autre part :	
Madame <u>MOREAU Anne Marguerite Marie</u> , née à Bruxelles le 24 septembre 1960, registre national numéro 600924-008.13, veuve de Monsieur <u>YGER Christophe Daniel</u> , demeurant à Evere, Avenue du Cimetière de Bruxelles 68. Ci-après dénommée "l'acquéreur".	
Lesquels comparants Nous ont requis d'acter en la forme authentique la convention suivante directement intervenue entre eux :	
VENTE	
Le vendeur déclare avoir vendu sous les garanties ordinaires de droit, sous le régime de la copropriété et de l'indivision forcée et pour franc, quitte et libre de toutes dettes et charges privilégiées et hypothécaires généralement quelconques, à l'acquéreur, ici présent et qui accepte, le bien suivant :	
DESCRIPTION DU BIEN	
COMMUNE DE EVERE - DEUXIEME DIVISION CADASTRALE Dans le périmètre du plan particulier d'Aménagement numéro 710 « Quartier Astrid » et faisant partie de la phase I de ce PPA :	



Dans le lotissement « TUINBOUW » sis au lieu-dit « TUINBOUW », entre la rue Pierre Dupont, la rue de Genève, l'avenue des Anciens Combattants et l'avenue Henry Dunant :

Faisant partie de l'immeuble à appartements dénommé « Résidence PICASSO » sis avenue de l'Andalousie, 10-20, construit sur une parcelle de terrain située à l'angle de la rue du Kent et de l'avenue de l'Andalousie et à front de la rue du Tuinbouw, développant d'après le mesurage ci-après relaté une façade brisée de 55, 51 m le long de la rue du Kent et de l'Avenue de l'Andalousie et de 24, 25 m le long de la rue du Tuinbouw, contenant en superficie d'après mesurage 36 a 85 ca, cadastré selon titre section D parties des numéros 319 R, 321 F 2, 321 G 2, 321 M 2, 321 N 2, 319 S, 318 H et 318 E, formant le lot 24 dudit lotissement et actuellement cadastré section D numéro 31922; tel que ce terrain est décrit et figure en teinte rouge au procès-verbal avec plan de mesurage dressé par Monsieur Théo De Bisschop, géomètre expert immobilier, associé au bureau Mosselmans, dont les bureaux sont établis à 1020 Bruxelles, Avenue de la Niveole, 25, le 31 août 1992, dont un exemplaire est resté annexé à l'acte de base.

1. L'appartement n° A 30, situé au rez-de-chaussée de la Section A, situé à droit du hall d'entrée en regardant l'immeuble face aux entrées, comprenant :

a) En propriété privative et exclusive :

Hall d'entrée avec vestiaire, water-closet, cuisine équipée, réserve avec local « chauffage », living, terrasse côté parking, hall de nuit donnant sur la chambre 1, la chambre 2, la salle de bains, un water-closet et la salle de douche, terrasse côté rue du Tuinbouw.

b) En copropriété et indivision forcée:

Cent septante-cinq dixmillièmes (175/10.000èmes) indivis des parties communes de l'immeuble dont le terrain.

2. La cave n° C 13 située au sous-sol de l'immeuble, comprenant:

a) En propriété privative et exclusive:

La cave proprement dite.

b) En copropriété et indivision forcée :

Un dixmillième (1/10.000ème) indivis des parties communes de l'immeuble dont le terrain.

Identification cadastrale : A.Rsz/A30/C13

Tel que ce bien est décrit et figuré à l'acte de base reçu par le Notaire James Dupont, à Bruxelles, le 17 février 1993, transcrit au troisième bureau des hypothèques de Bruxelles le 12 mars suivant volume 11.155 numéro 7, suivi d'un acte constatant la réalisation de la condition suspensive y contenue, reçu par le même notaire

DONT ACTE

Fait et passé en l'Etude, avenue Louise, 126.
A la date pré-indiquée.
Après qu'il ait été donné lecture intégrale des mentions visées à l'article 12 alinéa premier de la loi organique du notariat et que le reste de l'acte ait été commenté, les comparants ont signé avec Nous, Notaire.

(suivent les signatures)

**POUR EXPEDITION CONFORME
DELIVREE AVANT ENREGISTREMENT EN APPLICATION
DE L'ARTICLE 173 DU CODE DE L'ENREGISTREMENT**



[Signature]

Salaires par case	€ 219
Salaires simple de transcription	€ 180,35
Total	€ 182,55

Transcrit au bureau des hypothèques de :
Bruxelles 3
Le quatre octobre deux mille treize
Réf : 50-T-04/102013-12114
A verser sur le compte du bureau
IBAN BE80 6792 0030 3077 - BIC PCHQBE33
Le montant de
cent quatre-vingt-deux euros cinquante-cinq cents

Conservateur - Bewaarder
Vande Velde Walter

le 26 mai 1993, transcrit au troisième bureau des hypothèques de Bruxelles le 1^{er} juin suivant, volume 11.174 numéro 18.

Ci-après dénommé « le bien vendu ».

ORIGINE DE PROPRIETE

Le vendeur déclare être propriétaire du bien présentement vendu pour l'avoir acquis de la société anonyme ASTRID PROPERTY HOLDINGS (IV), à Bruxelles, aux termes d'un acte reçu par Maître James DUPONT, notaire à Bruxelles et l'intervention de Maître Jean-Paul ROUVEZ, notaire à Charleroi, le 27 juin 1997, transcrit au troisième bureau des hypothèques à Bruxelles le 2 juillet suivant, volume 12.323 numéro 11.

La société anonyme ASTRID PROPERTY HOLDINGS (IV) en était propriétaire, les constructions pour les avoir fait ériger à ses frais et le terrain pour lui avoir été apporté sous plus grande contenance par la société anonyme en liquidation ASTRID PROPERTY HOLDINGS à Bruxelles, par voie de scission de celle-ci, aux termes d'un procès-verbal dressé par le Notaire James DUPONT, prénommé, le 16 décembre 1991, transcrit au troisième bureau des hypothèques de Bruxelles le 3 janvier 1992, volume 10.862 numéro 2.

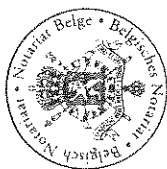
TITRE

La partie acquéreur devra se contenter de la qualification de propriété qui précède, sans pouvoir exiger de la partie venderesse d'autre titre qu'une expédition des présentes.

OCCUPATION - JOUISSANCE - IMPOTS - CHARGES

1. Propriété.
La partie acquéreur aura la propriété du bien prédécrit à compter de ce jour.
2. Occupation et Jouissance
Le bien présentement vendu est libre de toute occupation.
La partie acquéreur en aura la jouissance à compter de ce jour par la prise de possession réelle à partir de ce moment.
3. Impôts

La partie 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. Le vendeur déclare encore qu'aucune taxe de recouvrement ne reste due. Les taxes de voiries, trottoirs, bordures, égouts, et cetera dues à dater de ce jour, même pour des travaux déjà réalisés, seront à charge de l'acquéreur.



L'acquéreur paiera au prorata de sa jouissance, les éventuelles taxes de voiries, d'égouts et autres frappant le bien.

L'attention des parties est spécialement attirée sur le fait que d'après les dispositions fiscales en vigueur, les propriétaires d'un bien au premier janvier sont seuls responsables vis-à-vis de l'administration des contributions du paiement du précompte immobilier.

A cet effet, le vendeur déclare avoir reçu de l'acquéreur la somme forfaitaire de trois cent euros soixante-cinq cents (300,65) en paiement de sa quote-part du précompte immobilier de l'année en cours. Dont quittance totale et définitive.

CONDITIONS GENERALES

La présente vente est consentie et acceptée aux clauses et conditions suivantes :

1. État du Bien

Le bien est vendu tel qu'il se trouve et s'étend dans son état au moment de la signature du 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. 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 mètre ou d'amiante.

Pour autant que le bien ne soit pas loué, tous meubles meublants et objets ne faisant pas partie de la vente qui s'y trouvent seront enlevés par le vendeur à ses frais, et il sera mis en état de propreté.

2. Garantie décennale

L'acquéreur est purement et simplement subrogé dans tous les droits que le vendeur aurait pu invoquer ou a invoqués dans le cadre de la garantie décennale (articles 1792 et 2270 du Code civil et article 6 de la loi Breyné). Toutefois, l'acquéreur sera tenu, à l'entière décharge du vendeur, de supporter toutes les charges et frais exigibles en résultant dans la mesure où le paiement en est exigé à compter de ce jour.

Le vendeur déclare ne pas avoir invoqué ladite garantie.

- qu'il n'a à ce jour déposé aucune requête en règlement collectif de dettes;
 - qu'il n'est pas pourvu d'un administrateur provisoire ou d'un conseil judiciaire;
 - qu'il n'a pas déposé de requête en réorganisation judiciaire;
 - qu'il n'est pas pourvu d'un administrateur provisoire désigné par le Tribunal de Commerce;
 - qu'il n'a pas été déclaré en faillite non clôturée à ce jour; et d'une manière générale, qu'il n'est pas dessaisi de l'administration de ses biens.
- L'acquéreur déclare expressément que les fonds utilisés pour financer la présente acquisition ne proviennent pas d'un jugement ou arrêt soumis au droit proportionnel d'enregistrement.

LOI ORGANIQUE RELATIVE A L'ORGANISATION DU NOTARIAT

Conformément à l'article 12 de la Loi Organique sur le Notariat les parties reconnaissent avoir reçu un projet du présent acte au moins cinq jours ouvrables avant la signature des présentes.

Les parties reconnaissent que le notaire sousigné leur a signalé les obligations spéciales imposées au notaire par l'article 9, paragraphe premier, alinéa 2 et 3 de la Loi Organique sur le Notariat et leur a expliqué que le notaire, quand il constate des intérêts contradictoires ou la présence d'engagements disproportionnés, doit attirer l'attention des parties et les informer que chaque partie a le libre choix de désigner un autre notaire ou de se faire assister par un conseiller. Le notaire doit aussi entièrement informer chaque partie des droits, obligations et charges résultant des actes juridiques dont elle est engagée et il doit donner avis de manière impartiale à toutes les parties.

Sur ce, les parties ont déclaré que selon eux il n'y a pas de contradictions des intérêts dans les présentes et ils considèrent toutes les conditions mises dans les présentes comme équilibrées et ils les acceptent.

Les parties confirment aussi que les notaires sousignés les ont informés convenablement des droits, obligations et charges résultant des présentes et qu'ils leur a/ont donné avis de manière impartiale. Ils renoncent à toutes actions en nullité qu'ils pourraient invoquer à cet égard.

**DROITS D'ECRITURE
(Code des droits et taxes divers)**

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

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 l'immeuble qui empêchait l'application de ladite réduction lors de cette acquisition.

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

Divers

En application de l'article 184 Bis du Code des Droits d'Enregistrement, la partie acquéreur déclare que les fonds utilisés pour le paiement du prix de vente ne proviennent pas d'un jugement ou arrêt dont les droits d'enregistrement n'ont pas été acquittés.

Plus values

Les parties déclarent avoir été informées par les notaires soussignés de la législation sur les taxations sur les plus values en cas de revente dans les cinq ans, à l'exception de logement familial.

CERTIFICAT D'ÉTAT CIVIL

1. Afin de satisfaire aux dispositions de la Loi Organique du Notariat le notaire soussigné certifie que l'identité des parties signant l'acte a été établie au moyen de leur carte d'identité.

2. Afin de satisfaire aux dispositions de la Loi Hypothécaire, le notaire instrumentant certifie le nom, prénoms, lieu et date de naissance et domicile des parties-personnes physiques au moyen de leur carte d'identité.

3. Les parties-personnes physiques confirment l'exactitude de ces données et déclarent expressément marquer leur accord sur la mention de leur numéro du Registre national dans l'acte et dans toutes copies et extraits qui en seront fait.

DISPENSE D'INSCRIPTION D'OFFICE

Monsieur le Conservateur des hypothèques compétent est formellement dispensé de prendre inscription d'office pour quelque motif que ce soit, lors de la transcription du présent acte.

ÉLECTION DE DOMICILE

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

DECLARATIONS FINALES

Chaque comparant déclare :

- que son état civil est conforme à ce qui est précisé ci-avant;

3. Conditions spéciales - servitudes et mitoyennetés

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

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance, le bien 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.

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance, à l'exception de celles éventuellement reprises dans l'acte de base dont question ci-dessus, il n'existe pas d'autre condition spéciale ou servitude sur le bien, et que personnellement, il n'en a conféré aucune, et qu'il n'existent pas dans ledit acte de base de conditions extraordinaires susceptibles de diminuer la valeur du bien ou d'emporter d'importants troubles de jouissance.

Le vendeur décline toute responsabilité quant aux servitudes qui auraient pu avoir été concédées par des propriétaires antérieurs.

4. Contenance

La contenance suséprimée 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.

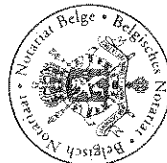
Les indications cadastrales ne sont données qu'à titre de simple renseignement et l'acquéreur ne pourra se prévaloir d'une inexactitude ou d'une omission dans lesdites indications.

5. Assurance

Le transfert de risque s'effectue ce jour.

Le bien vendu fait partie d'un bâtiment dont les risques d'incendie sont couverts par une police d'assurance collective conformément à l'acte de base, sans garantie quant au montant assuré; la partie acquéreur continuera en lieu et place de la partie vendeuse 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.

La partie acquéreur déclare avoir reçu de la partie vendeuse une copie de la police incendie couvrant



l'immeuble.

Il est loisible à l'acquéreur de souscrire dès à présent, à ses frais, toutes polices complémentaires.

6. Contrats de raccordement

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.

L'acquéreur sera tenu de continuer tous contrats ou abonnements aux eau, gaz, électricité et/ou autres services d'utilité publique pouvant exister relativement au bien vendu et il en paiera et supportera toutes redevances à partir des plus prochaines échéances suivant la date de son entrée en jouissance.

COPROPRIETE

Statut immobilier

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

L'acte de base, le règlement de copropriété, le règlement d'ordre intérieur et les décisions de l'assemblée générale sont opposables à l'acquéreur. Celui-ci déclare qu'il en a pris connaissance préalablement à ce jour ou, si tel n'est pas le cas, qu'il renonce à tout recours contre le vendeur en raison des obligations qui résultent pour lui desdits règlements et décisions, sans préjudice de ce qui est prévu ci-après en matière de contribution aux charges extraordinaires.

Le vendeur a remis préalablement à la signature des présentes à l'acquéreur, qui le reconnaît, un exemplaire de l'acte de base ainsi que, s'il échet, un exemplaire du règlement d'ordre intérieur.

Informations - Charges communes - fonds de réserve - litige

1. Charges ordinaires

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

2. Charges et frais communs extraordinaires

Conformément à l'article 577-11 paragraphe 2 du Code civil, le notaire instrumentant a demandé au syndic, par pli recommandé daté du 21 août 2013, 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 2 septembre suivant. Les parties reconnaissent en avoir reçu

- ne pas être assujettie à la dite taxe et ne pas l'avoir été depuis plus de cinq ans ;

- ne pas faire partie soit d'une association de fait soit d'une association momentanée laquelle a qualité d'association assujettie en fonction de ses activités, ni d'une unité TVA ;

- ne pas avoir vendu dans les cinq ans qui précèdent les présentes un immeuble avec application de la Taxe sur la Valeur Ajoutée conformément aux stipulations de l'article 8 paragraphe 2 ou 3 du Code de la Taxe sur la Valeur Ajoutée, ni faire partie d'une association de fait ou d'une association momentanée soumise à la TVA, et ni faire partie d'une unité TVA.

Abattement

En vue de bénéficier de l'abattement de soixante mille Euros (60.000,00 €) applicable en vertu de l'ordonnance de la Région de Bruxelles-Capitale du vingt décembre deux mil deux modifiant le Code des droits d'Enregistrement, d'hypothèque et de Greffe, l'acquéreur déclare que :

• l'immeuble sous rubrique sera affecté son habitation principale ;

• il s'engage à s'inscrire dans le registre de la population ou dans le registre des étrangers de la commune où est situé le bien, dans les deux ans de l'enregistrement de la présente acquisition ;

• il s'engage à maintenir sa résidence principale dans le bien présentement acquis pendant une durée ininterrompue de cinq ans à compter de la date de l'établissement de sa résidence principale dans l'immeuble acquis ;

• la présente acquisition concerne la totalité en pleine propriété de l'immeuble ;

• qu'il n'est pas propriétaire, ensemble ou séparément, de la totalité d'un autre bien immobilier affecté en tout ou en partie à l'habitation ;

• que le bien n'est pas situé dans un espace de développement renforcé du logement et de la rénovation.

Le notaire détenteur de la minute attire l'attention de l'acquéreur sur les amendes encourues en cas de non-respect des engagements ci-avant.

Restitution 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

Le vendeur déclare avoir été parfaitement informé des

L'acquéreur reconnaît avoir été informé par le notaire soussigné des sanctions prévues dans le Règlement général, ainsi que des dangers et responsabilités en cas d'utilisation d'une installation qui ne satisfait pas aux prescriptions dudit Règlement et du fait que les frais du nouveau contrôle par l'organisme seront à sa charge.

L'acquéreur reconnaît avoir reçu présentement un exemplaire du procès-verbal des mains du vendeur.

PRIX

La présente vente est consentie et acceptée pour le prix de **DEUX CENT SEPTANTE-CINQ MILLE EUROS (€ 275.000,00)** que le vendeur reconnaît avoir reçu de l'acquéreur, à savoir:

- antérieurement à ce jour la somme de VINGT-SEPT MILLE SEPT CENTS EUROS (€ 27.700,00), payé par débit du compte numéro 375-1031010-76, dont quittance;
- et le solde, soit DEUX CENT QUARANTE-SEPT MILLE TROIS CENTS EUROS (€ 247.300,00) présentement en un virement depuis le compte numéro 230-0920044-19.

Dont quittance et décharge entière et définitive faisant double emploi avec toute autre délivrée pour le même objet sous réserve d'encaissement en cas de paiement par chèque.

FRAIS

Tous les frais, droits et honoraires du présent acte seront supportés par l'acquéreur à l'exception des frais de délivrance restant à charge du vendeur.

DECLARATIONS FISCALES

Article 203 du Code des Droits d'Enregistrement

Les parties reconnaissent que le notaire instrumentant a donné lecture de l'article 203 premier alinéa du Code des Droits d'Enregistrement relatif à la répression des dissimulations dans le prix et les charges, libellé comme suit :

«En cas de dissimulation au sujet du prix et des charges ou de la valeur conventionnelle, il est dû individuellement par chacune des parties contractantes, une amende égale au droit éludé. Celui-ci est dû indivisiblement par toutes les parties».

Taxe sur la valeur ajoutée

Le notaire instrumentant a donné lecture aux parties de l'article 62 paragraphe 2, et des articles 73 du Code de la Taxe sur la Valeur Ajoutée, et après qu'il ait spécialement demandé à la partie vendeuse si elle possède la qualité d'assujéti pour l'application du Code de la Taxe sur la Valeur Ajoutée, celle-ci a répondu :

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.

L'acquéreur déclare avoir été éclairé par le notaire instrumentant sur le fait que, conformément à la loi, il est tenu, nonobstant toute clause contraire, à l'égard de la copropriété, au paiement des dépenses, frais et dettes énoncées par le paragraphe 2, 1°, 2°, 3° et 4° de l'article 577-11 du Code civil.

Les parties ont en outre 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 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 ;

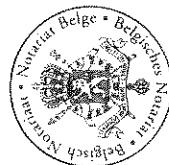
4° un état des dettes certaines dues par l'association des copropriétaires à la suite de litiges nés antérieurement à la date certaine du transfert de la propriété, mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date.

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.

B.- Les autres charges seront supportées par le vendeur.

C.- La quote-part du vendeur dans le fonds de réserve demeure la propriété de l'association des copropriétaires.

D.- Les créances résultant éventuellement de tous litiges concernant l'association des copropriétaires appartiennent à celle-ci, sans que l'acquéreur soit tenu au paiement d'une indemnité au 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'elle établira son domicile dans le bien présentement acquis.

Le vendeur déclare maintenir son domicile à l'adresse sus-indiquée.

DISPOSITIONS REGIONALES ET ADMINISTRATIVES

1. Généralités

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

En outre, les notaires sous-signés ont attiré tout spécialement l'attention de l'acquéreur, ce qu'il reconnaît expressément, sur l'importance et la nécessité qu'il vérifie personnellement, en surplus de la recherche urbanistique effectuée par le notaire conformément à la législation régionale applicable, la conformité du bien vendu avec les permis délivrés par les autorités compétentes ainsi que la légalité des travaux qui ont ou auraient été effectués depuis le jour de sa construction en s'adressant au service de l'urbanisme de la commune où se situe le bien, service auquel il peut demander la production de tous les permis délivrés depuis le jour de la construction de l'immeuble jusqu'à ce jour, afin de vérifier qu'aucun acte ou travaux n'ont été effectués dans le bien en contravention avec les prescriptions urbanistiques figurant aux différents permis d'urbanisme.

2. Dispositions légales - Renseignements urbanistiques

En application de l'article 275 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire du 9 avril 2004 (ou COBAT), le Notaire soussigné a demandé à la Commune de Evere par lettre recommandée du 20 août 2013, de délivrer les renseignements urbanistiques qui s'appliquent au bien vendu.

Dans sa réponse du 10 septembre 2013 suivant, cette dernière a indiqué que l'affectation prévue par les plans régionaux et communaux est la suivante :

"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 à prédominance résidentielle;
- 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;
- selon le PPAS 710, appelé "ASTRID", approuvé le

2. Certificat de performance énergétique

Le certificat de performance énergétique bâtiments (PEB) portant le numéro 20130919-0000187108-01-1 et se rapportant au bien présentement vendu, objet de la présente vente, a été établi par Monsieur Luc Lejeune, le 19 septembre 2013 (durée de maximum dix ans). Ce certificat mentionne les informations suivantes relatives au bien :

- classe énergétique : C-
- émissions annuelles de CO₂ : 30

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.

3. Installation électrique

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

Le vendeur remet présentement à l'acquéreur l'original du procès-verbal de visite de contrôle établi par l'Asbl Apropaz en date du 17 septembre 2013.

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

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

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

L'acquéreur reconnaît avoir été informé de son obligation :

- de faire constater la mise en conformité de l'installation électrique dans les 18 mois de la passation de l'acte authentique de vente.
- de communiquer par écrit son identité et la date du présent acte à l'organisme agréé qui a effectué la visite de contrôle dont question ci-dessus.

L'acquéreur conserve toutefois la liberté de désigner par la suite un autre organisme agréé afin d'effectuer le contrôle de mise en conformité de l'installation électrique. En cas de changement d'organisme agréé, l'acquéreur devra en informer l'organisme agréé ayant effectué la visite de contrôle précédente.

Les parties déclarent savoir qu'à défaut d'avoir respecté les obligations imposées par ladite Ordonnance, outre les sanctions pénales énumérées à l'article 75 de ladite Ordonnance, le cessionnaire du droit réel pourra invoquer l'annulation de la présente cession devant les Cours et Tribunaux de l'Ordre judiciaire et l'Institut Bruxellois pour la Gestion de l'Environnement pourra invoquer l'inopposabilité de la présente cession à son égard.

ATTESTATIONS/DOCUMENTS

1. Dossier d'intervention ultérieure

Le Notaire instrumentant attire l'attention du vendeur sur l'obligation qui lui incombe en vertu de l'article 48 de l'arrêté royal du 25 janvier 2001 concernant les chantiers temporaires ou mobiles, modifié par l'arrêté royal du 19 janvier 2005, lequel stipule :

« Afin de permettre au nouveau propriétaire de répondre à ses obligations futures en tant que maître d'ouvrage d'éventuels travaux ultérieurs à l'ouvrage, la personne ou les personnes qui cèdent l'ouvrage, remettent, lors de chaque mutation totale ou partielle de l'ouvrage, le dossier d'intervention ultérieure (D.I.U.) au nouveau propriétaire. Cette remise est enregistrée dans l'acte confirmant la mutation. »

Interrogé par le Notaire instrumentant sur l'existence d'un dossier d'intervention ultérieure (D.I.U.), le vendeur déclare qu'il n'y a pas eu des travaux effectués par un ou plusieurs entrepreneurs et que dès lors la remise d'un dossier d'intervention ultérieure n'est pas obligatoire.

L'acquéreur reconnaît être avertit quant à l'obligation de tout maître d'ouvrage d'établir lors de tous travaux prévus par ledit arrêté un dossier d'intervention ultérieure (D. I. U.) lequel doit contenir les éléments utiles en matière de sécurité et de santé à prendre en compte lors d'éventuels travaux ultérieurs et qui est adapté aux caractéristiques de l'ouvrage (article 34) et qui comportera au moins :

- 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 (article 36).

29.10.1990 : zone pour immeubles à appartements;

- le bien se trouve dans le lotissement n° 97 approuvé le 29.10.1990 (lot 24) modifié par le lotissement n° 110, approuvé le 15.02.1993 avec maintien des prescriptions urbanistiques du lotissement n° 97.

- Le bien ne se trouve pas dans un périmètre de plan de préemption.

Le texte/résumé de ces prescriptions est disponible à la commune.

* en ce qui concerne les conditions auxquelles un projet de construction serait soumis: celles des prescriptions générales d'urbanisme;

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

A ce jour, l'administration communale n'a connaissance d'aucun plan d'expropriation dans lequel le bien considéré serait repris.

* Autres renseignements: nihil

* remarque: nihil. »

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

Le vendeur déclare qu'à l'exception de ce qui est stipulé ci-avant, le bien objet des présentes n'a pas fait l'objet d'un autre permis d'urbanisme ou 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 aucun des actes et travaux visés à l'article 98 § 1er du COBAT. Par conséquent, aucun des actes et travaux dont question ne peut être effectué sur le bien vendu, tant que le permis d'urbanisme n'a pas été obtenu.

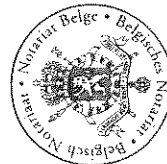
3. Expropriation - Monuments/Sites - Alignement

Le vendeur déclare que, à sa connaissance, le bien n'est pas concerné par des mesures d'expropriation ou de protection prises en vertu de la législation sur les monuments et les sites ni soumis à une servitude d'alignement.

4. Situation existante

Le vendeur garantit à l'acquéreur la conformité des actes et travaux qu'il a personnellement effectués sur le bien avec les prescriptions urbanistiques. Il déclare en outre qu'à sa connaissance le bien n'est affecté, par le fait d'un tiers, d'aucun acte ou travail irrégulier.

Le vendeur déclare que le bien est actuellement affecté à usage d'habitation. Il déclare 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'autre 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.

5. 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.

6. Code bruxellois du logement

Le vendeur déclare que le bien vendu :

- ne fait pas l'objet d'une location meublée, en vertu d'un bail ou de deux baux distincts, au sens de l'ordonnance du 17 juillet 2003 portant le Code bruxellois du logement;
- n'est pas un « petit logement » au sens de ladite ordonnance;
- n'est pas frappé d'une interdiction de location ni d'amende administrative;
- ne fait pas l'objet d'un droit de gestion publique tel que défini aux articles 18 et suivants du Code;
- est pourvu dans les zones d'évacuation du logement d'un détecteur de fumée certifié par un organisme agréé. (http://www.jeminforme.be/logement/legislation/15_04_2004ar_rete_prevention_incendies_bruxelles.pdf)

7. Droits de préemption conventionnel

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 notamment au bénéfice des éventuels occupants.

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance, le bien n'est grevé d'aucun droit de préemption ou droit de préférence légal ou réglementaire.

8. Environnement – gestion des sols pollués

Permis

La partie vendeuse déclare que le bien objet des présentes n'a, à sa meilleure connaissance, pas fait l'objet d'un permis d'environnement et qu'il n'est pas est pas exercé ou qu'il n'y 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).

Le vendeur déclare qu'à sa meilleure connaissance aucune activité pouvant engendrer une pollution du sol a

été exercé par lui ou par tout tiers sur le bien objet du présent compromis.

Le vendeur déclare en outre ne pas avoir abandonné des déchets sur ce bien pouvant engendrer une telle pollution et qu'aucune citerne n'est enfouie dans le bien présentement vendu.

Le vendeur déclare qu'à sa meilleure connaissance, aucune étude de sol quelle qu'elle soit n'a été effectuée sur le bien présentement vendu.

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

Les parties déclarent avoir été informées des prescriptions de l'ordonnance bruxelloise du 5 mars 2009 relative à la gestion et à l'assainissement des sols pollués et ses arrêtés d'exécution et notamment de l'obligation pour le cédant d'un droit réel, dans certaines circonstances, de réaliser préalablement à cette aliénation une reconnaissance de l'état de sol et de traiter l'éventuelle pollution.

La partie acquéreur reconnaît avoir été informée du contenu de l'attestation du sol relative au bien objet des présentes, délivrée au notaire soussigné par l'Institut Bruxellois pour la Gestion de l'Environnement en date du 22 août 2013, portant la référence «INSP/-nkiesecoms/Inv-009885055/20130822» et mentionnant les informations détaillées de l'inventaire de l'état du sol.

Cette attestation, dont la partie acquéreur reconnaît avoir reçu une copie antérieurement aux présentes, stipule ce qui suit, ici littéralement reproduit :

«1. Identification de la parcelle

N° de commune : 21372

Section : A

N° de parcelle : 21372_D_0319_2_002_00

2. Statut de la parcelle

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

Ensuite de quoi la partie vendeuse a déclaré qu'elle 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 bien vendu.

Pour autant que ces déclarations aient été faites de bonne foi, la partie vendeuse est exonérée vis-à-vis de la partie acquéreur de toute charge relative à une éventuelle pollution du sol qui serait constatée dans le futur et des éventuelles obligations d'assainissement du sol relatives au bien vendu.