



***Nathalie GUYAUX***

*Notaire - Notaris*

---

*Boulevard Lambertmontlaan, 374*

***1030 Bruxelles - Brussel***

---

*Tél. : +32 (0)2 216 88 33*

*Fax : +32 (0)2 215 37 54*

*E-mail : [nathalie.guyaux@belnot.be](mailto:nathalie.guyaux@belnot.be)*

*Notre site : [www.notaireguyaux.be](http://www.notaireguyaux.be)*

Perception proposée : 1.437,50 €  
Annexe : /  
Enregistrement : Bruxelles 3

**Nathalie Guyaux**  
**Notaire**  
TVA BE 0.542.418.753  
Boulevard Lambermont, 374  
1030 Schaerbeek

**VENTE CSERNOK - MERTENS à  
ALLATTA - GIACIRA**

D. CF/20160361

Rép.2489

L'an deux mille seize  
Le dix-neuf décembre  
A Schaerbeek, en l'étude  
Devant nous, **Nathalie Guyaux**, notaire de résidence à  
Schaerbeek à l'intervention de **Jean-François Cayphas**, notaire de  
résidence à Orp-Jauche (Jauche).

**ONT COMPARU**

1. Monsieur **CSERNOK Stéphane Georges Ghislain**, né à Ixelles  
le 6 août 1975, registre national numéro 750806 269-18, et son  
épouse Madame **MERTENS Anne-Sophie**, née à Charleroi le 14 janvier  
1980, registre national numéro 800114 196-04, domiciliés  
ensemble à 1140 Evere, avenue de l'Optimisme 95 boîte 50.

Mariés à Evere le 18 mai 2013 sous le régime de séparation  
de biens aux termes de leur contrat de mariage reçu par le  
Notaire Jean-François Cayphas, à Jauche, le 15 avril 2013, non  
modifié à ce jour, ainsi déclaré.

Ci-après invariablement dénommés « le vendeur ».

2. Monsieur **ALLATTA Nunzio**, né à Villarosa (Italie) le 12  
novembre 1943, registre national numéro 431112 043-92, et son  
épouse Madame **GIACIRA Vincenza**, née à Villarosa (Italie) le 25  
juillet 1953, registre national numéro 530725 006-18, domiciliés  
ensemble à 1140 Evere, avenue de l'Optimisme 93 boîte 3.

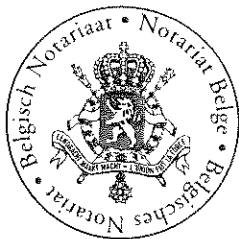
Mariés à Schaerbeek le 19 juillet 1969 sous le régime légal  
de communauté à défaut d'avoir fait précéder leur union de  
conventions matrimoniales, modifié par adoption d'un régime  
conventionnel de communauté aux termes d'un acte reçu par le  
Notaire Patrick Lefèbvre, à Bruxelles, le 19 novembre 2012.

Ci-après invariablement dénommés « l'acquéreur ».

**DECLARATIONS PREALABLES**

**DÉCLARATIONS DES PARTIES**

Le vendeur déclare ne pas avoir de connaissance d'un litige  
ou d'une procédure judiciaire en cours concernant le bien objet



des présentes.

Chaque partie déclare :

- être capable ;
- qu'elle n'est pas pourvue d'un administrateur provisoire ou d'un conseil judiciaire ;
- d'une manière générale, qu'elle n'est pas dessaisie de l'administration de ses biens ;
- qu'elle n'a pas été déclarée en faillite à ce jour ;
- qu'elle n'a pas introduit de requête en médiation de dettes et qu'elle n'a pas l'intention de le faire ;
- que son identité / comparution - représentation est conforme à ce qui est mentionné ci-dessus ;
- que son attention a été attirée sur le fait que sa possible qualité de professionnel de l'immobilier peut fonder les tribunaux à apprécier plus sévèrement ses obligations tant conventionnelles que légales.

#### **Droits dans le bien**

Le vendeur certifie être seul propriétaire du bien vendu et jouir des pouvoirs requis pour en disposer.

#### **CONVENTION :**

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 quelconques à l'acquéreur qui déclare accepter pour le compte de la communauté, le bien suivant :

#### **DESCRIPTION DU BIEN**

##### **COMMUNE D'EVERE - deuxième division**

Dans un immeuble à appartements multiples, dénommé « Résidence GREEN GARDEN », sis au coin de l'avenue Henry Dunant 20/22 et de l'avenue de l'Optimisme, quartier Haren Heideveld, érigé sur un terrain cadastré selon titre section C, numéro 15/P, pour une superficie de 28 ares 79 centiares et selon extrait cadastral récent section C numéro 15PP0000 :

Dans la sous résidence « Green Garden III » :

Au sous-sol -1 :

L'emplacement de parking numéro 31, portant le numéro parcellaire P0267 et comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : le parking proprement dit délimité par des lignes de peintures au sol.

b) en copropriété et indivision forcée : les quatorze/dix millièmes (14/10.000èmes) indivis des parties communes de l'immeuble y compris le terrain

Revenu cadastral non indexé : quatre-vingt-neuf euros (89 €).

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.

Acte de base

Tels que ces biens se trouvent décrits à l'acte de base dressé par le Notaire Jacques de Mol, ayant résidé à Bruxelles, le 28 mars 2002, transcrit au troisième bureau des hypothèques à Bruxelles sous la formalité 50-T-09/04/2002-03563, modifié par acte reçu par le même notaire le 13 février 2003, transcrit au troisième bureau des hypothèques à Bruxelles sous la formalité 50-T-13/03/2003-02820, modifié par acte du même notaire le 23 juin 2003, transcrit au troisième bureau des hypothèques à Bruxelles sous la formalité 50-T-03/09/2003-10057, dont les nouveaux statuts ont été rédigés par le Notaire Jean-Luc Indekeu, ayant résidé à Bruxelles, le 29 mars 2007, transcrit au troisième bureau des hypothèques à Bruxelles sous la formalité 50-T-19/04/2007-05236. L'acte du 29 mars 2007 a été suivi d'un acte rectificatif portant sur des lots privatifs non concernés par la présente vente.

Ci-après invariablement dénommé « le bien ».

L'acquéreur reconnaît avoir visité le bien et dispense le vendeur d'en fournir plus ample description aux présentes.

Origine de propriété

Monsieur et Madame CSERNOK - MERTENS, vendeurs aux présentes, sont propriétaires du bien prédécrit pour l'avoir acquis avec d'autres de la société anonyme « Compagnie de Terrains Européens », en abrégé « C.T.E. », à Evere, aux termes d'un acte de vente reçu par le Notaire Benoît Ricker, à Ixelles, à l'intervention du Notaire Jean-François Cayphas, à Jauche, le 19 février 2016, transcrit au troisième bureau des hypothèques à Bruxelles sous la formalité 50-T-03/03/2016-02783.

L'acquéreur devra se contenter de l'origine de propriété qui précède sans pouvoir exiger d'autre titre qu'une expédition des présentes.

**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 trouve et s'étend dans son état lors de la convention 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 est sans recours contre le vendeur pour raison de vices cachés, mais uniquement dans la mesure où le vendeur ne les connaissait pas.



W

Le vendeur déclare ne pas avoir connaissance de l'existence de vices cachés, de mérule ou d'amiante.

#### 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.

#### **2. 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 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.

#### Conditions spéciales

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-dessous, il n'existe pas d'autre condition spéciale ou servitude sur le bien, et que personnellement, il n'en a conféré aucune. Le vendeur décline toute responsabilité quant aux servitudes qui auraient pu avoir été concédées par des propriétaires antérieurs.

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance, en dehors des clauses classiques résultant de la mise du bien sous le régime de la copropriété forcée, il n'existe pas dans ledit acte de base de conditions extraordinaires susceptibles de diminuer la valeur du bien ou d'emporter d'importants troubles de jouissance.

#### **3. Contenance**

La contenance susénoncée 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.

#### **4. 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 deux euros nonante et un cents (2,91 €). Dont quittance.

Le vendeur déclare qu'aucune taxe de recouvrement pour l'ouverture et l'élargissement des rues ou pour tous autres travaux de voirie exécutés à ce jour ne reste due. Si par impossible il en existait, le vendeur devra s'en acquitter à première demande.

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

5

#### **5. 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.

#### **6. Occupation - Propriété - Jouissance**

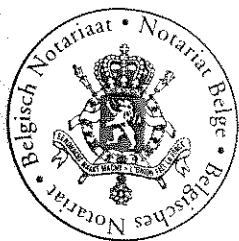
Le transfert de propriété a lieu ce jour.

L'acquéreur aura la jouissance du bien à compter de ce jour par la perception des loyers ; le bien étant loué aux conditions bien connues de l'acquéreur. L'acquéreur déclare avoir reçu la quote-part de loyer du mois en cours ainsi que la garantie locative, dont quittance.

#### **COPROPRIETE**

##### **1. Acte de base**

L'immeuble dont dépend le bien vendu est régi par l'acte de base dressé par le Notaire Jacques de Mol, ayant résidé à



Bruxelles, le 28 mars 2002, transcrit au troisième bureau des hypothèques à Bruxelles sous la formalité 50-T-09/04/2002-03563, modifié par acte reçu par le même notaire le 13 février 2003, transcrit au troisième bureau des hypothèques à Bruxelles sous la formalité 50-T-13/03/2003-02820, modifié par acte du même notaire le 23 juin 2003, transcrit au troisième bureau des hypothèques à Bruxelles sous la formalité 50-T-03/09/2003-10057, dont les nouveaux statuts ont été rédigés par le Notaire Jean-Luc Indekeu, ayant résidé à Bruxelles, le 29 mars 2007, transcrit au troisième bureau des hypothèques à Bruxelles sous la formalité 50-T-19/04/2007-05236, ainsi que par le règlement d'ordre intérieur s'il existe. L'acte du 29 mars 2007 a été suivi d'un acte rectificatif portant sur des lots privatifs non concernés par la présente vente.

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 s'engage à remettre au plus tard dans les quinze jours des présentes à l'acquéreur, un exemplaire de l'acte de base avec règlement de copropriété et des actes de base modificatifs.

## **2. Charges ordinaires**

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

## **3. Charges extraordinaires**

### **1. Charges extraordinaires**

Conformément à l'article 577-11 paragraphe 2 du Code civil, le notaire Cayphas a demandé au syndic notamment l'état des dépenses, appels de fonds, frais et dettes qui y sont mentionnés.

Les parties reconnaissent avoir été averties par le Notaire soussigné que le syndic a répondu à cette lettre le 21 novembre 2016. Les parties reconnaissent en avoir reçu une copie ainsi que de ses annexes et dispensent le notaire instrumentant de les reproduire aux présentes.

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

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 nous déclarent avoir convenu que l'acquéreur supportera :

1° les 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.

#### 2. 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.

#### 3. Créances de la copropriété

Les créances de la copropriété, qui naîtront après ce jour, appartiennent à l'association des copropriétaires, sans que l'acquéreur soit tenu au paiement d'une indemnité au vendeur.

#### 4. Information

Le vendeur déclare, qu'à sa connaissance :

- aucun litige impliquant l'association des copropriétaires n'est actuellement en cours ;

- l'association des copropriétaires n'a contracté aucun emprunt pour financer des travaux réalisés à ce jour aux parties communes.

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

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

Le vendeur déclare qu'il ne se trouve pas dans le bâtiment dont fait partie le bien, de citerne à mazout commune.



✓



## URBANISME - GESTION DES SOLS POLLUES - DROIT DE PREEMPTION

### 1. Urbanisme

#### a. 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.

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

La réponse de la commune, en date du 28 novembre 2016, stipule littéralement ce qui suit :

« POUR LE TERRITOIRE OU SE SITUE LE BIEN :

\* en ce qui concerne la destination :

- selon le PRAS (Arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 modifié partiellement par AGRBC du 2 mai 2013 ) : Zone d'habitation ;
- selon le PRD (Arrêté du Gouvernement du 12 septembre 2002) carte 1 - Projet de ville : ne se situe pas en espace de développement renforcé du logement et de la rénovation ;
- le bien se situe dans le PPAS n° 710 « ASTRID » approuvé le 12.07.1990 : zone de construction d'habitation existante , zone de cours et jardins. La prescription littérale « Article 14 - A.1 » du PPAS est abrogée;
- 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 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 :

La situation de droit : un permis d'urbanisme :

- réf. **2000-183** autorisé le **07/08/2001** pour la construction d'un immeuble à appartements de 70

logements et 67 place de parking ;

- réf. **2002-161** autorisé le **18/02/2003 avec refus partiel** pour la modification du nombre et

répartition des logements ;

- réf. **2005-65** autorisé le **14/06/2005** pour la modification partielle de l'utilisation d'un immeuble à

appartements, (logement en résidence service) ;

- réf. **2006-168** autorisé le **15/05/2007** pour l'Extension de la salle commune de la résidence pour personnes âgées au rez-de-chaussée.

Le service urbanisme et environnement n'a pas connaissance à ce jour d'infraction pour l'adresse car aucune visite sur place n'a été effectuée. Il est vivement conseillé de consulter les archives communales.

Les renseignements ci-dessus sont certifiés exacts à la date du 15/11/2016. »

9

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

c. 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 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.

d. 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'emplacement pour véhicules. Il déclare qu'à sa connaissance, cette affectation est régulière et qu'il n'y a aucune contestation à cet égard. Le vendeur ne prend aucun engagement quant à l'affectation que l'acquéreur voudrait donner au bien, ce dernier faisant de cette question son affaire personnelle sans recours contre le vendeur.

Le vendeur déclare que le bien ci-dessus n'a fait l'objet

d'aucun permis à l'exception de ceux dont question dans la lettre de la commune reproduite ci-avant, ou certificat d'urbanisme laissant prévoir la possibilité d'y effectuer ou d'y maintenir aucun des actes et travaux visés par les législations régionales applicables et qu'il ne prend aucun engagement quant à la possibilité d'exécuter ou de maintenir sur le bien aucun des actes et travaux visés par lesdites législations.

Par conséquent aucun des actes et travaux visés à l'article 98 paragraphe 1 dudit Code, ne peuvent être effectués sur le bien objet de l'acte, tant que le permis d'urbanisme n'a pas été obtenu.

Le notaire attire l'attention de l'acquéreur sur la nécessité de vérifier sur le site internet <http://www.klimcicc.be> la présence de toutes canalisations de gaz naturel ou autres sur le bien vendu, notamment en cas de travaux qui seraient réalisés sur ledit bien.

#### e. Code du Logement Bruxellois

Les parties sont informées des dispositions du 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 énoncées ;
- 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 ».

#### f. Droit de préemption

Le vendeur déclare que le bien n'est grevé d'aucun droit de préemption ou droit de préférence ou de rachat conventionnel.

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

Le vendeur déclare qu'à ce jour, il ne lui a pas été notifié que le bien serait situé dans le périmètre arrêté par le Gouvernement reprenant les différents immeubles soumis au droit de préemption visé par l'ordonnance du 19 mars 2009.

## **2. Gestion des sols pollués**

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).

Les parties déclarent avoir été informées des dispositions contenues dans l'Ordonnance du 5 mars 2009 relative à la gestion et à l'assainissement du sol lesquelles imposent notamment au vendeur d'un bien immobilier 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) et, s'il ressort de cette attestation que la parcelle concernée est potentiellement polluée, de faire procéder à une reconnaissance de l'état de sol ainsi que, le cas échéant, au traitement de la pollution.

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 26 octobre 2016 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.

#### **DOSSIER D'INTERVENTION ULTERIEURE**

Les parties reconnaissent avoir été informées par le notaire instrumentant de la portée de l'Arrêté Royal du 25 janvier 2001, imposant à tout vendeur la remise d'un dossier d'intervention ultérieure pour les travaux qu'il a effectués ou fait effectuer après le 1<sup>er</sup> mai 2001.

Interrogé par le notaire instrumentant sur l'existence d'un dossier d'intervention ultérieure afférent au bien, le vendeur a répondu de manière négative et a confirmé que, depuis le 1<sup>er</sup> mai 2001, aucuns travaux pour lesquels un dossier d'intervention ultérieure devait être constitué n'ont été effectués.

### **PRIX - QUITTANCE**

Après avoir entendu lecture de l'article 203 du Code des droits d'enregistrement, les parties ont déclaré que la vente est consentie et acceptée pour le prix de onze mille cinq cents euros (11.500 €).

Le vendeur reconnaît avoir reçu cette somme de l'acquéreur, présentement en un virement du compte du notaire instrumentant sur le compte du vendeur ; dont quittance entière et définitive sous réserve de bonne exécution du virement.

#### **Constatation du paiement**

Le notaire instrumentant constate que le solde du prix de vente et les frais d'acte ont été payés à partir du compte BE12 0010 5244 9592.

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

Après que le(s) notaire(s) ai(en)t attiré l'attention du vendeur sur les conséquences et la portée d'une telle dispense, et singulièrement sur la déchéance du privilège et de l'action résolutoire qui en résulte, le vendeur dispense formellement le Conservateur des hypothèques de prendre inscription d'office, lors de la transcription des présentes, pour quelque cause que ce soit.

### **FRAIS**

Tous les frais, taxes et honoraires de l'acte de vente sont à charge de l'acquéreur, à l'exception des frais de délivrance qui restent à charge du vendeur.

12

### **DECLARATIONS FISCALES**

#### **1. L'ACQUEREUR**

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

Il déclare à ce propos ne pas pouvoir bénéficier dudit abattement.

#### **2. LE VENDEUR**

1. Restitution (art.212 du Code des Droits d'Enregistrement) :

Le vendeur déclare avoir été parfaitement informé par le(s) notaire(s) soussigné(s) de la possibilité d'un remboursement des droits d'enregistrement en cas de revente tombant sous l'application de l'article 212 du Code des droits d'enregistrement.

Le vendeur déclare se trouver dans les conditions pour pouvoir solliciter cette restitution et déposera prochainement une requête en restitution.

2. Abattement par voie de restitution (art.212 bis du Code des Droits d'Enregistrement) :

Le vendeur déclare avoir été parfaitement informé par le(s) notaire(s) soussigné(s) des dispositions de l'article 212 bis du Code des droits d'enregistrement qui permet de bénéficier de la réduction de la base imposable prévue à l'article 46bis du même code, par voie de restitution, en cas de revente, dans le délai légal de deux ans suivant la date de son acte authentique d'acquisition, de(s) l'immeuble(s) qui empêchai(en)t l'application de ladite réduction lors de cette acquisition.

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

### 3. Taxation sur les plus-values - information

Le vendeur déclare avoir été parfaitement informé par le(s) notaire(s) soussigné(s) de l'éventualité de la taxation des plus-values réalisées sur des immeubles bâtis et non bâtis en cas de vente d'un bien qui a fait l'objet d'amortissements professionnels ou en cas de vente d'une seconde résidence dans les cinq ans ou d'un terrain dans les huit ans.

### 4. Assujettissement à la TVA

Les parties reconnaissent que le Notaire instrumentant leur a donné lecture des prescriptions édictées par les articles 62 paragraphe 2 et 73 du Code de la Taxe sur la Valeur Ajoutée.

Le vendeur déclare :

- ne pas être assujetti à la Taxe sur la Valeur Ajoutée ;
- ne pas l'avoir été endéans les cinq dernières années ;
- ne pas être membre ou avoir été membre d'une association de fait assujettie à la Taxe sur la Valeur Ajoutée ;
- n'avoir aliéné durant les cinq années précédant les présentes, aucun bien immobilier avec application des dispositions de l'article 8 paragraphes 2 et 3 du code de la TVA.

## **DISPOSITIONS FINALES**

### 1. Election de domicile

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile en leur domicile respectif susindiqué.

### 2. Confirmation d'identité - Certification d'état civil

Pour satisfaire aux dispositions de la loi hypothécaire et à l'article 11 de la Loi de Ventôse, le(s) Notaire(s) certifie(nt) les noms, prénoms lieu et date de naissance et domicile des parties-personnes physiques au moyen d'un extrait du registre national et de la carte d'identité ou passeport.

Les parties dont le numéro national est repris dans la comparution du présent acte déclarent expressément être d'accord avec cette mention.

### 3. Loi contenant organisation du notariat

Pour l'acte avec n° de répertoire 2489, passé le 19 décembre 2016

#### FORMALITÉS DE L'ENREGISTREMENT

Enregistré 14 rôles, 0 renvois,  
au Bureau de l'Enregistrement Actes Authentiques Bruxelles 3  
le 21 décembre 2016,  
référence 5, volume 0, folio 0, case 26528.  
Reçu mille quatre cent trente-sept euros cinquante cents (€ 1.437,50).  
Le receveur

#### FORMALITÉS HYPOTHÉCAIRES

Transcription au Conservation des hyp. Bruxelles III, le 21 décembre 2016,  
avec réf. 50-T-21/12/2016-17076.  
Frais: deux cent dix euros un cent (€ 210,01)

Les parties reconnaissent que leur attention a été attirée sur le droit de chaque partie de désigner librement un autre notaire ou de se faire assister par un conseil, en particulier quand l'existence d'intérêts contradictoires ou d'engagements disproportionnés est constatée.

**DROIT D'ECRITURE**

Un droit d'écriture de cinquante euros (50 €) sera payé sur déclaration par le notaire détenteur de la minute, nommé en tête.

**DONT ACTE.**

Fait et passé lieu et date que dessus.

Les parties nous déclarent qu'elles ont pris connaissance du projet du présent acte il y a plus de cinq jours ouvrables, ou si tel n'est pas le cas, que ce délai leur 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, les parties ont signé ainsi que Nous, Notaires.

(Suivent les signatures)  
Pour expédition conforme.

