

HYP BXL

1.18-04-2009

11462

1

Rep. 3.056

SR/217.395

L'AN DEUX MILLE HUIT.

Le cinq septembre.

En l'étude à Bruxelles.

Par devant Maître Jean VAN den WOUWER, notaire 1000 Bruxelles, et à l'intervention de Maître Paul DAUWE, notaire à Auderghem.

ONT COMPARU :

Madame WARNANT Monique Marie Jeanne, née à Etterbeek, le 28 octobre 1946, inscrite au registre national sous le numéro 461028 358 32, de nationalité belge, épouse de Monsieur MIGUET Freddy, domiciliée à 1160 Auderghem, Avenue Gabriel Emile Lebon, 24.

Mariée à Ixelles, le 4 décembre 1965, sous le régime de la communauté réduite aux acquêts, aux termes de leur contrat de mariage reçu par le Notaire Lucien Timmermans, à Berchem-Sainte-Agathe, le 6 novembre 1965, et qui déclare n'avoir en rien modifié le régime qui lui est applicable.

Ci-après qualifiés invariablement "le vendeur".

Madame JAVADI Tahereh, née à Téhéran (Iran), le 24 décembre 1962, de nationalité iranienne, passeport numéro R1437900, épouse de Monsieur POUR MOHAMMAD Soleiman, domiciliée à Téhéran (Iran) Avenue Pirouzi Boulevard Abourar 5 Av n° 16-14666931 Téhéran.

Mariée le 13 novembre 1979, à Téhéran, sous le régime légal de droit iranien, et qui déclare n'avoir en rien modifié le régime qui lui est applicable.

Ci-après qualifiée invariablement "l'acquéreur".

Lesquels nous ont requis de dresser acte de la convention directement intervenue entre eux.

Le vendeur déclare avoir vendu sous les garanties ordinaires de droit et pour franc, quitte et libre de toutes dettes et inscriptions hypothécaires ou privilégiées quelconques, le bien ci-après décrit, à l'acquéreur qui accepte et qui déclare acquérir le

bien suivant :

**COMMUNE DE FOREST - Troisième Division - Article de la
matrice cadastrale numéro 08071**

Dans un immeuble divisé par appartements, construit sur un terrain sis à front de l'Avenue Victor Rousseau, numéro 162, y présentant une façade de quatorze mètres vingt-cinq centimètres, avec une zone de recul, contenant en superficie quatre ares cinq centiares, cadastré ou l'ayant été section B, partie du numéro 20 X 37, et actuellement Avenue du Domaine, 177, cadastrée section B numéro 20 X 52 pour une même contenance :

**L'appartement sis au 7^{ième} étage façade postérieure,
numéro XXIV (24) comprenant :**

- **En propriété privative et exclusive :** hall avec armoire, cuisine avec deux armoires, salle de bains, séjour avec terrasse et une chambre ainsi que la cave numéro onze.
- **En copropriété et indivision forcée :** cinquante-cinq deux millièmes (55/2.000ièmes) des parties communes y compris le terrain servant d'assiette au bâtiment et au jardin.

Tels que ces biens se trouvent décrits à l'acte de base reçu par le Notaire Carly, ayant résidé à Ixelles, le 8 août 1955, dûment transcrit.

A cet acte se trouvent annexés le règlement général dudit immeuble, réglant son usage, ainsi que les divers plans.

La présente vente est soumise à toutes les clauses et conditions de l'acte de base dont question ci-dessus.

Les parties confirment que le présent acte et ledit acte de base forment un tout pour avoir ensemble valeur d'acte authentique et recevoir en conséquence pleine force exécutoire.

ORIGINE DE PROPRIETE

A l'origine, le bien prédécrit appartenait à Monsieur DUPRET Robert et son épouse Madame VAN DE WEGHE Mathilde, pour en être propriétaire depuis plus de trente ans à compter de ce jour.

Madame VAN DE WEGHE Mathilde est décédée le 26 novembre 1976, laissant pour recueillir sa succession

son époux survivant, Monsieur DUPRET Robert.

Monsieur DUPRET Robert est décédé à Forest, le 10 septembre 1984, sans laisser d'héritier légal et réservataire.

Aux termes de son testament olographe en date du 7 mars 1981, déposé au rang des minutes du Notaire Emile Sohet, ayant résidé à Forest, suivant acte du 18 septembre 1984, le défunt a institué en qualité de légataire universelle, Madame WARNANT Monique, prénommée.

En vertu d'une ordonnance rendue par Monsieur le Président du Tribunal de Première Instance de Bruxelles, en date du 10 décembre 1984, Madame WARNANT Monique a été envoyée en possession.

L'acquéreur déclare se contenter de cette origine de propriété et n'avoir d'autre titre à recevoir qu'une expédition des présentes.

SERVITUDES ET ANALYSE DES TITRES ANTERIEURS :

Le bien se vend dans l'état et la situation où il se trouvait le jour de la signature du compromis de vente, avec toutes les servitudes actives et passives apparentes et occultes, continues et discontinues pouvant 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 et sans intervention du vendeur, ni recours contre lui.

Le vendeur reconnaît n'avoir grevé ce bien d'aucune servitude et savoir que les propriétaires antérieurs n'en ont consenti d'autres que celles pouvant résulter de leur titre et qu'il n'existe pas de servitude non aedificandi.

CONDITIONS GENERALES

1) L'acquéreur déclare bien connaître le bien et l'accepter dans l'état où il se trouvait le jour de la signature du compromis de vente, Le vendeur ne sera tenu à aucune garantie soit pour vices des constructions apparents ou cachés, pour mauvais état des bâtiments, vétusté ou autre cause, soit pour vices du sol ou du sous-sol.

Le vendeur déclare qu'il n'existe à sa connaissance aucun vice caché.

2) Le bien se vend avec toutes les servitudes

actives et passives, apparentes et occultes, continues et discontinues, pouvant 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 exclusifs, sans jamais pouvoir requérir l'intervention du vendeur, ni exercer de recours contre lui.

3) L'acquéreur, ses héritiers et ayants droit devront se conformer à toutes les clauses et conditions de l'acte de base, du règlement de copropriété et du règlement d'ordre intérieur régissant le bien susdit.

Ils seront subrogés dans tous les droits et obligations du vendeur résultant de ces actes, sans intervention ni recours contre lui.

L'acquéreur aux présentes déclare avoir pris connaissance de ces clauses et déclarent parfaitement les comprendre pour en avoir reçu une copie au minimum cinq jours avant la signature des présentes.

L'acquéreur tiendra également compte de toutes les décisions des assemblées générales de copropriétaires subséquentes.

4) En ce qui concerne l'assurance, tant des parties privatives que des parties communes; l'acquéreur devra se conformer aux stipulations de la acte de base et au règlement de copropriété.

L'acquéreur sera subrogé dans les droits et obligations du vendeur relativement aux polices d'assurances collectives contre les risques d'incendie des bâtiments compris dans la présente vente.

L'acquéreur en paiera les primes à partir de son entrée en jouissance.

L'acquéreur devra également continuer, en lieu et place du vendeur, pour le temps restant à courir, tous abonnements aux eau, gaz et électricité qui pourraient exister relativement au bien vendu et en payer les redevances dès qu'elles deviendront exigibles, à compter de l'entrée en jouissance.

Ne sont pas compris dans la présente vente, les conduites, canalisations ou appareils généralement quelconques, notamment de l'eau, du gaz et de

l'électricité, dont la propriété serait établie dans le chef d'administrations publiques ou de sociétés concessionnaires.

5) La contenance énoncée dans le présent acte n'est nullement garantie exacte, toute différence de mesure entre la contenance énoncée et celle réelle, même supérieure à un/vingtième (1/20^{ème}) fera profit ou perte à l'acquéreur sans bonification ni indemnité.

6) Tous les actes translatifs et déclaratifs de propriété et de jouissance y compris les baux ayant pour objet le bien présentement vendu devront contenir la mention expresse que le nouvel intéressé a parfaite connaissance de des statuts du bien et qu'il s'oblige à s'y soumettre tant pour lui-même que pour ses héritiers et successeurs à tous titres.

7) Toutes obligations à résulter du présent acte seront solidairement indivisibles entre les successeurs, ayants droit et ayants cause à tous titres de l'acquéreur.

8) L'acquéreur avisera les sociétés et services des régies des eaux, gaz et électricité du présent transfert de propriété. Les compteurs et canalisations qui se trouveraient dans le bien vendu et qui appartiendraient à des tiers ou à des compagnies concessionnaires ne sont pas compris dans la présente vente.

9) Le vendeur déclare :

- qu'il n'a conféré sur le bien prédécrit aucune option d'achat ni de droit de réméré, droit de préférence ou de préemption.
- Que le bien n'a pas été acquis au moyen d'un prêt accordé par la société coopérative à responsabilité limitée « Fonds Du Logement Des Familles De La Région De Bruxelles-Capitale ».

COPROPRIETE.

Conformément à l'article 577-11 paragraphe 1 du Code Civil, le notaire instrumentant a demandé au syndic, en date du 7 août 2008 notamment l'état des dépenses, frais et dettes de la copropriété.

Les parties reconnaissent avoir été averties par

nous Notaire, que le syndic a répondu à cette lettre le 21 août suivant. Les parties reconnaissent avoir reçu copie de cette lettre et dispense le notaire instrumentant de la reproduire au présentes.

Sauf conventions contraires en ce qui concerne la contribution à la dette l'article 577-11 paragraphe 1 et 2 prévoit, en substance, ce qui suit:

1.- L'acquéreur supportera toutes les charges ordinaires à partir de la date de son entrée en jouissance.

2.- Le vendeur supportera :

1° Toutes les dépenses, frais liés à l'acquisition de parties communes et dette certaines dues par l'Association des Copropriétaires à la suite de litiges, à condition qu'ils soient décidés par l'Assemblée Générale avant la date de transmission et que le paiement soit devenu exigible avant cette date.

2° Toutes les charges ordinaires jusqu'à ce jour.

3° les appels de fonds destinés au fonds de réserve pour autant qu'ils soient décidés par l'Assemblée Générale avant la date de transmission et que le paiement soit devenu exigible également avant cette date.

Les créances nées après ce jour, suite à une procédure entamée avant ce jour, appartiennent à l'Association des Copropriétaires, sans que l'acquéreur soit tenu au paiement d'une indemnité au vendeur.

La loi prévoit également :

- que le vendeur sera créancier de l'Association pour sa quote-part dans le fonds de roulement correspondant à la période où il n'a pas joui des parties communes. Ce décompte sera établi par le syndic.

- que la quote-part du vendeur dans le fonds de réserve restera la propriété de l'Association.

Convention entre les parties - Contribution à la dette :

Par date de transmission les parties entendent la date de ce jour.

Le fonds de réserve ne fera l'objet d'aucun remboursement.

Les parties seront tenues d'informer la gérance du transfert de propriété dans les huit jours de

l'acte authentique, ainsi que de régler directement avec elle toutes les questions relatives à la copropriété.

URBANISME

1) Dispositions générales :

Le vendeur déclare avoir obtenu toutes autorisations nécessaires pour les constructions qu'il aurait lui-même fait ériger et qu'il ne lui a été notifié aucune prescription d'ordre urbanistique, ni projet d'expropriation, ni de mesure prise dans le cadre de la législation nationale ou communautaire sur les monuments et sites.

L'acquéreur s'entendra directement et sans intervention du vendeur avec les autorités compétentes en ce qui concerne l'urbanisme et déclare qu'il a pu se documenter personnellement au sujet de l'existence éventuelle d'un plan particulier ou général d'aménagement du territoire auquel serait soumis le bien vendu.

Le vendeur déclare qu'il n'a connaissance d'aucune infraction urbanistique grevant le bien vendu et qu'il n'a pas connaissance d'un quelconque litige ou d'infractions concernant les constructions érigées par un précédent propriétaire.

Les comparants déchargent le notaire instrumentant de vérifier la conformité des constructions existantes, de leur affectation et de leur utilisation avec les lois et règlements en matière d'urbanisme.

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance il n'existe pas de servitude d'alignement.

L'acquéreur déclare savoir que la destination qu'il souhaite donner au bien devra être conforme à celle qui résulte des renseignements urbanistiques repris ci-après.

L'acquéreur déclare avoir été informé du fait que maintenir d'éventuelles infractions constitue également une infraction aux dispositions légales concernant l'urbanisme.

2) REGION BRUXELLES-CAPITALE

A) En application des articles 99 et 275 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire, entré en

vigueur le cinq juin deux mil quatre, le notaire instrumentant a demandé en date du 7 août 2008 à la Commune de Forest de Bruxelles de délivrer les renseignements urbanistiques qui s'appliquent au bien vendu.

La ville a répondu aux termes de son courrier, que l'affectation prévue par les plans régionaux et communaux est la suivante:

« Le bien ne se trouve pas en Espace de Développement Renforcé du Logement et de la Rénovation définitivement approuvé par Arrêté du Gouvernement du 12.09.2002.

Il est sis dans les limites du plan particulier d'affectation du sol n°1, toutefois par application de l'article 325 §1^{er} alinéa 2 du COBAT, la délivrance des permis et certificats d'urbanisme requiert l'avis conforme du fonctionnaire délégué selon la procédure prévue à l'article 153 du COBAT - exception faite des actes et travaux visés aux articles 98 §2 et 154 du COBAT.

Le bien est sis au plan régional d'affectation du sol approuvé par A.G. du 3 mai 2001, en zone d'habitation à prédominance résidentielle..

La propriété concernée ne fait l'objet d'aucune demande de certificat ou de permis d'urbanisme.

La destination du bien est un immeuble à appartements.

Il est expressément précisé que toute destination autre que celle reprise ci-dessus (notamment celle de bureaux) doit faire l'objet d'une demande de modification d'affectation à la Commune, conformément au 5^{ème} alinéa de l'article 98 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire adopté par l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale en date du 9 avril 2004 (Moniteur Belge du 26 mai 2004). »

L'acquéreur déclare avoir reçu copie de cette lettre et dispense le notaire instrumentant de reproduire dans les présentes la dite lettre dans son intégralité.

B) Le vendeur aux présentes déclare que le bien objet des présentes n'a pas fait l'objet d'un 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 et 99 de l'Ordonnance

C) Le notaire instrumentant signale qu'aucun de ces actes et travaux ne peut être effectué sur le bien objet de l'acte, tant que le permis d'urbanisme n'a pas été obtenu.

D) Le vendeur déclare que le bien objet de la présente vente ne fait pas l'objet d'un droit de gestion public.

DROIT DE PREEMPTION

Le bien vendu n'est pas sis dans un périmètre soumis au droit de préemption tel que visé dans l'ordonnance du dix-huit juillet deux mille deux relative au droit de préemption.

Le vendeur déclare qu'à ce jour il ne lui a pas été notifié dans les formes prévues par l'Ordonnance que le bien serait situé dans le périmètre arrêté par le Gouvernement reprenant les différents immeubles soumis au droit de préemption instauré par ladite Ordonnance, de telle sorte que ledit droit de préemption ne trouve pas à s'appliquer à la présente convention.

CODE DU LOGEMENT

Le notaire instrumentant informe les parties du fait que le Code du Logement bruxellois est entré en vigueur le premier juillet deux mille quatre.

Ce Code impose la mise en conformité de tous les logements donnés en location avec des normes de sécurité, de salubrité et d'équipements des logements, telles que publiées au Moniteur Belge du dix-neuf septembre deux mille trois.

En outre, la mise en location de logements meublés ou de logements dont la superficie est égale ou inférieure à vingt-huit mètres carrés (28m²), doit faire l'objet d'une attestation de conformité délivrée par le Service régional d'inspection, C.C.N., rue du Progrès, 80 à 1030 Bruxelles.

Le vendeur déclare et garantit sous sa propre responsabilité que le bien vendu ne fait pas l'objet

à ce jour d'un droit de gestion publique.

A cet égard, 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'article 1.11° de ladite Ordonnance ;
- n'est pas un « petit logement » au sens de l'article 1.12° de ladite Ordonnance

**ARRETE ROYAL CONCERNANT LES CHANTIERS
TEMPORAIRES OU MOBILES**

Les parties reconnaissent que le notaire instrumentant a attiré leur attention sur l'existence d'obligations mises à leur charge par l'arrêté royal du vingt-cinq janvier deux mille un en matière de coordination sur les chantiers.

L'acquéreur reconnaît que le notaire instrumentant a attiré son attention sur le fait qu'il a l'obligation de conserver tout dossier d'intervention ultérieure, actuel ou futur, pour le remettre, en cas de transmission du bien pour quelque cause que ce soit.

Interrogé par le notaire instrumentant sur l'existence d'un dossier d'intervention ultérieure afférent au bien décrit ci-dessus, le vendeur a répondu de manière négative et a confirmé que, depuis le premier mai deux mil un, aucuns travaux pour lesquels un dossier d'intervention ultérieure devait être rédigé n'ont été effectués par un ou plusieurs entrepreneurs.

ORDONNANCE RELATIVE A LA GESTION DES SOLS POLLUES

Les parties déclarent avoir été informées des dispositions de l'Ordonnance adoptée par le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, le treize mai deux mil quatre, relative à la gestion des sols pollués en vue de garantir la suppression, le contrôle et l'endiguement ou la réduction de la pollution de manière à ce que les sols contaminés, compte tenu de leur utilisation actuelle ou prévue pour l'avenir, ne présente plus de risque grave pour la santé ou l'environnement.

Les vendeurs déclarent et certifient à ce sujet qu'ils n'ont pas exercé des activités à risque sur le

terrain, assiette du bien vendu, et qu'il n'existe à leur connaissance aucun motif pour que ce terrain vienne à être identifié à l'inventaire comme pollué ou pour lequel existent de fortes présomptions de pollution.

L'Institut Bruxellois pour la Gestion de l'Environnement a mentionné dans sa lettre du 13 août 2008 textuellement ce qui suit :

« Forest (21383_B_0020_X_052_00) : Wij Beschikken momenteel over geen enkele informatie voor dit terrein »

Le vendeur déclare qu'il n'existe pour le bien vendu, aucun permis d'environnement relatif à une activité à risque.

INSTALLATION ELECTRIQUE

Le vendeur déclare que l'objet de la présente vente est une unité d'habitation dans le sens de l'article 276 bis du Règlement général sur les Installations électriques du 10 mars 1981, dont 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 24 juillet 2008, dressé par la société AIB VINCOTTE 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 à sa charge. L'acheteur reconnaît avoir reçu un exemplaire du procès-verbal des mains du vendeur.

OCCUPATION - ENTREE EN JOUISSANCE - IMPOTS

Le bien est libre d'occupation.

L'acquéreur en aura la propriété et la jouissance à compter de ce jour.

L'acquéreur paiera toutes les taxes et impositions généralement quelconques mises ou à mettre sur le bien vendu par l'Etat, la Région, la Commune à compter de ce jour.

L'acquéreur paie ce jour au vendeur une somme de **cent quatre-vingt-neuf euros quarante-cinq cents (189,45 EUR)** à titre de contribution forfaitaire dans le précompte immobilier de l'exercice en cours.

Dont quittance.

PRIX

Cette vente est consentie et acceptée moyennant le prix de **NONANTE-QUATRE MILLE EUROS (94.000,00 EUR)**.

Antérieurement aux présentes, une somme de **neuf mille quatre cents euros (9.400,00 EUR)** a été consignée à titre de garantie par l'acquéreur entre les mains de l'agence immobilière Crescendimmo, au moyen d'un chèque Fortis numéro 743253 tiré sur le compte numéro 001-2493459-33.

Le solde, soit la somme de **quatre-vingt-quatre mille six cents euros (84.600,00 EUR)** est payée présentement au moyen d'un chèque Fortis tiré sur le compte 001-2493459-53.

Toutes charges pro fisco et/ou avantages pro fisco inclus.

Le notaire atteste que le paiement qu'il a personnellement constaté a été effectué par le débit du compte mentionné ci-dessus.

DISPENSE D'INSCRIPTION D'OFFICE

Monsieur le Conservateur des hypothèques compétent est formellement dispensé de prendre inscription d'office lors de la transcription des présentes.

FRAIS

Tous les frais, droits et honoraires résultant des présentes, sont à charge de l'acquéreur.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les parties font

élection de domicile en leur demeure, et l'acquéreur fait élection de domicile en l'immeuble présentement acquis.

ETAT-CIVIL - LOI HYPOTHECAIRE - LOI DE VENTOSE

Au vu des pièces officielles requises par la loi hypothécaire, le notaire instrumentant certifie exacts les nom, prénoms, lieu et date de naissance des parties. Pour l'application de la loi de ventose le notaire soussigné a vérifié l'identité des comparants au vu de leur carte d'identité.

Les personnes dont le numéro de registre national est mentionné sur base de leur carte d'identité et/ou de leur carte-SIS ont déclaré expressément y consentir.

Déclarations fiscales :

Les parties reconnaissent que le notaire instrumentant leur a donné lecture :

- de **l'article 203** du Code des Droits d'Enregistrement relatif à la répression des dissimulations dans les prix et les charges indiqués dans un acte présenté à la formalité de l'enregistrement.
- de **l'article 212** du Code des Droits d'Enregistrement relatif à la restitution des droits d'enregistrement en cas de revente de l'immeuble. Le vendeur déclare ne pas pouvoir en bénéficier.
- de **l'article 212bis** du Code des Droits d'Enregistrement relatif à la restitution des droits d'enregistrement en cas de revente de l'immeuble.
Le vendeur déclare ne pas pouvoir en bénéficier.
- des **articles 62 paragraphe 2 et 73** du Code de la Taxe sur la Valeur Ajoutée. Le vendeur déclare ne pas avoir la qualité d'assujetti à cette taxe et ne pas avoir cédé endéans les cinq années antérieurement aux présentes un bâtiment avec application de la taxe sur la valeur ajoutée conformément aux dispositions de l'article 8 paragraphe 2 ou 3 du Code de la Taxe sur la Valeur Ajoutée.

- Le vendeur reconnaît que le notaire instrumentant a attiré son attention sur les dispositions légales relatives à la plus-value réalisée lors de la transmission du bien..
- de **l'article 184bis** du Code des Droits d'Enregistrement. L'acquéreur déclare que les fonds utilisés pour le paiement du prix ne proviennent pas d'un jugement ou d'un arrêt dont les droits d'enregistrement n'ont pas été acquittés.
- de **l'article 46bis** du Code des Droits d'Enregistrement. (Abattement)

L'acquéreur déclare être dans les conditions pour pouvoir bénéficier des dispositions de l'article 46bis du Code des droits d'enregistrement applicable en Région bruxelloise.

L'acquéreur :

- a) déclare qu'il n'est pas propriétaire pour la totalité en pleine propriété d'un autre immeuble destiné en tout ou en partie à l'habitation ;
- b) s'engage à établir sa résidence principale à l'endroit de l'immeuble acquis endéans les deux ans de la date de l'enregistrement de cet acte ;
- c) s'engage à maintenir sa résidence principale dans la Région de Bruxelles-Capitale pendant une durée ininterrompue d'au moins cinq ans à compter de la date de l'établissement de sa résidence principale dans l'immeuble pour lequel la réduction a été obtenue.

L'acquéreur déclare dès lors pouvoir bénéficier de l'abattement prévu à l'article 46 BIS alinéa 6,1° du code des droits d'enregistrement, d'hypothèques et de greffe.

En conséquence, et par application de l'article 46 BIS alinéa 6, 1° du Code des droits d'enregistrement, l'acquéreur sollicite la diminution de la base imposable de soixante mille euros (60.000,00 EUR) : Le bien n'est pas situé dans l'Espace de Développement Renforcé du Logement et de la Rénovation.

Le notaire soussigné attire l'attention des parties sur les sanctions liées à une fausse déclaration de leur part en rapport avec l'application des droits

d'enregistrement telle que prévue dans l'article 202 paragraphe 2 du code des droits d'enregistrement.

Divers :

Les parties déclarent :

- avoir connaissance de l'Arrêté Royal du vingt décembre mil neuf cent nonante-six portant des mesures fiscales diverses et contenant notamment taxation des plus-values réalisées à l'occasion d'une cession à titre onéreux d'immeubles bâtis, dans les cinq ans de la date d'acquisition;
- qu'aucune requête en règlement collectif de dettes en vertu de la loi du cinq juillet mil neuf cent nonante-huit n'a été introduite à ce jour.

Primes et subside

L'acquéreur reconnaît que le notaire instrumentant a attiré son attention sur l'existence des dispositions légales et réglementaires concernant les primes et subsides accordés notamment pour la construction, l'acquisition, la rénovation, le ravalement et les travaux de confort.

Clause finale

Les parties nous déclarent qu'elles ont pris connaissance du projet du présent acte dans le délai légal, et que ce délai leur a été suffisant pour l'examiner utilement.

Déclaration

Sur interpellation du Notaire instrumentant, le vendeur déclare :

- qu'il n'a connaissance d'aucune procédure judiciaire susceptible d'affecter la liberté du bien ;
- qu'aucune saisie, même conservatoire, ne lui a été signifiée;
- qu'il n'a pas introduit de requête en médiation dans le cadre de la loi du cinq juillet mil neuf cent nonante-huit ;
- qu'il n'est pas pourvu d'un administrateur provisoire, ni d'un conseil judiciaire ;
- que de manière générale, il n'a pas été dessaisi de l'administration de ses biens.

Information - Conseil

Les parties reconnaissent que le notaire

Enregistré 7 rôle(s) 3 renvoi(s)
Au 1^{er} Bureau de l'Enregistrement de Woluwe
Le 16/9 20 08
Volume 15 fol. 23 case 05
Reçu: 4.250,00 €

L'inspecteur principal a.i.,
D. PLUQUET

16

instrumentant a attiré leur attention sur les obligations spéciales imposées au notaire par l'article 9 paragraphe 1 alinéas 2 et 3 de la loi Organique du Notariat et leur a expliqué, lorsqu'un notaire constate l'existence d'intérêts manifestement disproportionnés, qu'il doit attirer l'attention des parties et les aviser qu'il est loisible à chacune d'elles de désigner un autre notaire ou de se faire assister par un conseil.

Le notaire doit également entièrement informer chaque partie des droits, obligations et des charges découlant des actes juridiques dans lesquels elles interviennent et conseiller les parties en toute impartialité.

Les comparants ainsi avertis, ont déclaré que leurs intérêts ne sont pas manifestement contradictoires et qu'ils considèrent toute clause au présent acte comme équilibrée et qu'ils les acceptent

Les parties confirment que le notaire les a dûment informé des droits, obligations et charges qui résultent du présent acte et qu'il les a conseillé de manière impartiale

Droits d'écriture

Le droit d'écriture s'élève à cinquante euros (50,00 eur).

Loi organique du notariat

Les comparants reconnaissent avoir reçu lecture de l'article 9 paragraphe 1 alinéa 2 et 3 de la Loi Organique se rapportant au Notariat, avoir été éclairé de manière neutre et équilibrée quant à leurs droits et obligations, ne pas avoir d'intérêts contradictoires et savoir pouvoir faire appel à un second Notaire.

DONT ACTE.

Fait et passé à Bruxelles.

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 et lu partiellement, les comparants signent ainsi que Nous, Notaire.

(Suivent les signatures)

POUR EXPEDITION CONFORME:



Transcrit à HYP-BRUXELLES 2	
Dépôt	0,00 €
Salaire	141,42 €
Total	141,42 €
cent quarante et un euros et quarante-deux cents	
REF.: 214	
CCP 679-2003029-76 Le Conservateur, J.P. VANCOILLIE	
49-T-18/09/2008 - 11462	