

L'an deux mil neuf,

Le deux juillet,

Par devant Maître **Olivier JAMAR**, notaire à la résidence de **Chaumont-Gistoux**,

A l'intervention de son confrère, Maître **Stephan BORREMANS**, notaire à Bruxelles

ONT COMPARU

Monsieur **JACOBS François** Jean Henri, né à Anderlecht le 19 décembre 1951 (NN : 12.19.51-031.69), divorcé et non remarié;

Domicilié et demeurant à Jette (1090 Bruxelles), 458, rue de l'exposition, bte 11/C;

N'ayant fait aucune déclaration de cohabitation légale en Belgique et n'étant soumise à aucun statut de cohabitation entre personnes non mariées dans un autre pays auquel il n'aurait pas été valablement mis fin;

Ci-après dénommé : "LE VENDEUR";

D'une part

Madame **DEMARET Charlotte** Amélie Claudine, déléguée médicale, née à Ottignies le 4 juin 1976 (NN 760.604.146.14), Divorcée et non remariée;

Domiciliée et demeurant à Schaerbeek (1030 Bruxelles), 71, rue Paul Devigne;

N'ayant fait aucune déclaration de cohabitation légale en Belgique et n'étant soumis à aucun statut de cohabitation entre personnes non mariées dans un autre pays auquel il n'aurait pas été valablement mis fin;

Ci-après dénommée : "L'ACQUEREUR";

D'autre part

Le notaire Jamar soussigné déclare certifier l'identité et l'état civil (nom, prénoms, lieu et date de naissance, ainsi que domicile) des comparants préqualifiés, lesquels ont été établis sur base des documents probants exigés par la loi.

En outre, chaque comparant, présent ou représenté,

- confirme l'exactitude des déclarations faites concernant son identité et son état civil telles qu'elles ont été rapportées ci-dessus lors de sa comparution;
- pour le cas où son numéro d'inscription au registre national serait mentionné dans l'acte, déclare donner son accord expresse sur l'indication de ce numéro, tant dans l'acte que dans les expéditions et extraits qui en seront faits,
- déclare jouir de la plénitude de ses droits et capacité et, notamment

:

* ne pas être soumis à un régime de minorité ou d'administration de ses biens, ni pourvu d'un conseil judiciaire;

* n'avoir à ce jour déposé aucune requête en règlement collectif de dettes ou en concordat judiciaire, ni être en état de faillite non clôturée;

Le vendeur déclare en outre avoir son domicile fiscal en Belgique.

Lesquels comparants ont requis le notaire Jamar soussigné de leur donner acte de leur comparution et de conférer l'authenticité au contrat de vente conclu entre eux.

Et, à cet effet, ils ont préalablement exposé ce qui suit :

I - EXPOSE

Monsieur JACOBS François comparant d'une part, déclare qu'il est propriétaire du bien immeuble dont la désignation suit :

COMMUNE DE SCHAEARBEEK **(Quatrième division dite de "Schaerbeek")** **(R.C non indexé : 865,00 €)**

Dans un immeuble à appartements multiples sis à front du Boulevard Léopold III, 21 et de la rue Henri Chômé;

Cadastré d'après titre et d'après extrait récent de la matrice cadastrale datant de moins d'un an, section B, numéro 106/L/3 comme « P.IM.AP » pour une superficie de 24 ares et 10 centiares (antérieurement d'après titre 24 ares 15 centiares 29 dix/milliares).

1-L'appartement dénommé E17 sis au troisième étage, et la cave EC5 au sous-sol, comprenant:

a) en propriété privative et exclusive : hall, living, cuisine, chambre de bain, water-closet, deux chambres à coucher, actuellement, il ne reste qu'une chambre et la cave EC5.

b) en copropriété et indivision forcée : les vingt-quatre/trois millièmes dans les parties communes dont le terrain.

2-La réserve E.R.1, au sous-sol bloc E, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : la réserve proprement dite.

b) en copropriété et indivision forcée : un/trois millièmes dans les parties communes de l'immeuble parmi lesquelles parties dont le terrain;

Il est également précisé que font partie notamment de la vente le lave-vaisselle, le four, le frigo, le congélateur, la taque vitro-céramique avec sa hotte.

Statut immobilier

Tel et ainsi que ledit bien se trouve décrit et voit son statut juridique établi par l'acte de base et le règlement de copropriété de l'immeuble de la « Résidence Léopold III » reçu par Maître Van Winckel, le 23 juin 1959, transcrit au troisième bureau des hypothèques à Bruxelles le 24 juillet suivant, volume 5070, numéro 1.

Ci-après identifié sous le terme "LE BIEN".

ORIGINE DE PROPRIETE

Originellement, les biens prédécrits appartenaient à Madame Marie Josée Nyssen, secrétaire, à Schaerbeek, pour les avoir acquis de la société anonyme Entreprise Amelinckx, à Anvers, à savoir :

-l'appartement aux termes d'un acte reçu par le notaire Maurice Hendrick, à Schaerbeek, du 20 octobre 1960, transcrit au troisième bureau des hypothèques de Bruxelles, le 16 novembre suivant, volume 5271, numéro 20.

-la petite réserve aux termes d'un acte reçu par le notaire Gaston Borremans, à Schaerbeek, du 5 octobre 1978, transcrit au troisième bureau des hypothèques de Bruxelles, le 20 octobre suivant, volume 8402, numéro 16.

Madame Marie Josée Nyssen est décédée à Woluwé Saint-Lambert le 12 juin 1980.

Aux termes de son testament authentique dicté au notaire Gaston Borremans, à Schaerbeek, en date du 1^{er} février 1979, enregistré, elle a institué comme légataire universel, sa sœur, Madame Lily Juliette Nyssen.

Madame Lily Nyssen est décédée intestat le 12 février 1996, laissant pour seules et uniques héritières légales et réservataires ses filles, Mesdames Brigitte et Jutta Thomas.

Monsieur Jacobs François Jean Henri, contrôleur à la poste, divorcé, né à Anderlecht, le 19 décembre 1951, était propriétaire du bien pour l'avoir acquis de 1) Madame Brigitte Marie-Louise Hutz, 2) Jutta Marie L.D Thomas aux termes d'un acte reçu par le notaire Stephan Borremans, à Schaerbeek, en date du 19 février 1999, transcrit au troisième bureau des hypothèques de Bruxelles en date du Volume... numéro...

"L'ACQUEREUR" déclare se contenter de l'origine de propriété qui précède à l'appui de laquelle il ne pourra réclamer d'autre titre de propriété qu'une expédition des présentes à ses frais.

CHARGES DU FONDS

Charges de la copropriété

"LE VENDEUR" déclare :

- que l'appartement ci-dessus désigné est régi par la société de syndic OMNIUM REAL ESTATE SERVICES, à 1030 Bruxelles, avenue de Rodebeek, 89;

- que la répartition des charges prévue au règlement de copropriété ci-dessus énoncé n'a pas été modifiée;

- qu'aucune dépense n'a été engagée pour la réfection et l'amélioration de l'immeuble;

- et qu'il est à jour de ses participations dans les charges communes envers la copropriété.

Le tout ainsi que l'atteste une lettre de Monsieur Luc Penninckx (consultant), syndic de la copropriété, adressée au notaire soussigné en date du 19 juin 2009.

Occupation

"LE VENDEUR" déclare que « LE BIEN » ci-dessus désigné est libre de tout de bail et de toute occupation.

Servitudes

"LE VENDEUR" déclare qu'il n'a personnellement conféré aucune servitude sur "LE BIEN" vendu et qu'il n'est pas à sa connaissance qu'il en existe à l'exception de celles qui résultent du statut immobilier prérappelé.

A cet égard, "L'ACQUEREUR" déclare avoir une parfaite connaissance de toutes les charges, clauses et conditions, prescriptions, stipulations figurant à l'acte de base régissant ledit immeuble ainsi que de ses annexes.

La présente vente est soumise à toutes les clauses et conditions de cet acte de base qui a été commenté par le notaire Jamar soussigné aux parties qui reconnaissent en avoir reçu communication préalable cinq jours au moins avant les présentes. Les parties déclarent bien comprendre ledit acte de base, vouloir s'y soumettre, et 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.

"L'ACQUEREUR" sera subrogé par le seul fait de la présente vente dans tous les droits et obligations du "VENDEUR" à cet égard.

Les termes dudit acte de base ainsi que ses annexes sont censés ici textuellement reproduits et "L'ACQUEREUR" déclare prendre à sa charge les obligations y stipulées obligeant ses héritiers et ayants droit à tous titres indivisiblement à leur exécution.

Lors de toute mutation en propriété ou en jouissance ayant pour objet "LE BIEN" présentement vendu, tous actes translatifs ou déclaratifs de la propriété ou de la jouissance, y compris les baux devront contenir la mention expresse que le nouvel intéressé a une parfaite connaissance dudit statut immobilier et des décisions des assemblées générales des copropriétaires et qu'il est subrogé de plein droit par le seul fait d'être devenu propriétaire ou occupant d'une partie quelconque de l'immeuble dans tous les droits et dans toutes les obligations qui en résultent.

Vices

"LE VENDEUR" déclare qu'à sa connaissance "LE BIEN" vendu n'est affecté d'aucun vice grave caché en ce compris la présence de mэрule.

Assurances

"LE VENDEUR" déclare que "LE BIEN" vendu est couvert contre les risques d'incendie par une assurance souscrite par la copropriété.

Charges administratives

"LE VENDEUR" déclare :

- n'avoir érigé sur "LE BIEN" vendu aucune construction qui n'aurait pas fait l'objet des autorisations administratives requises;
- que "LE BIEN" vendu est actuellement libre de toute expropriation ou emprise de la part des pouvoirs publics et qu'à sa connaissance il n'est pas menacé d'en faire l'objet;
- qu'à sa connaissance il n'est pas concerné par les mesures de protection susceptibles d'être prises en application de la législation sur les monuments et les sites;

- qu'aucune taxe de recouvrement pour l'ouverture ou l'élargissement des rues ni pour des travaux de voirie ne frappe "LE BIEN" vendu.

Prescriptions urbanistiques

"LE VENDEUR" déclare :

Que le bien ne fait pas 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 dès lors aucun engagement quant à la possibilité d'effectuer sur le bien des actes et travaux visés à l'article 98, §1 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire.

En outre, le notaire soussigné indique à "L'ACQUEREUR" qu'aucun des actes et travaux visés à l'article 98, paragraphe premier dudit Code ne peut être effectué sur le bien objet du présent acte tant que le permis d'urbanisme n'a pas été obtenu.

Il résulte d'une lettre adressée par la Commune de Schaerbeek au notaire Jamar soussigné en date du juin 2009, notamment ce qui suit :

« en ce qui concerne la destination:

-le bien est soumis aux prescriptions :

-du Plan Régional d'Affectation du Sol, (Arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001, paru au Moniteur Belge du 14 juin 2001) où il repris en zone d'habitation à prédominance résidentielle, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement et en bordure d'un espace structurant.

en ce qui concerne les conditions auxquelles un projet de construction serait soumis, sont d'application:

- le Règlement Régional d'Urbanisme.
- Le Règlement Général sur les Bâtisses de la Commune.
- Le Règlement Communal d'Urbanisme sur le placement

en ce qui concerne une expropriation éventuelle qui porterait sur le bien:

- à ce jour, l'administration communale n'a connaissance d'aucun plan d'expropriation concernant le bien considéré;

en ce qui concerne l'existence d'un périmètre de préemption:

- à ce jour, l'administration communale n'a connaissance d'aucun périmètre de préemption dans lequel le bien considéré serait repris;

Autres renseignements :

- si l'immeuble a été construit avant 1932, il est inscrit à l'inventaire du patrimoine immobilier (art.333 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire) ;
- le bien NE se situe PAS en zone d'Espace de développement renforcé du logement et de la rénovation. »

Il est fait observer que le droit de l'urbanisme sanctionne le fait de commettre ou de maintenir une infraction à un permis ou à une règle d'urbanisme dont le non respect est directement sanctionné par le COBAT ou en vertu de celui-ci. A cet égard "LE VENDEUR" déclare qu'à sa connaissance il n'a ni commis ni maintenu sur "LE BIEN" vendu aucun acte, construction ou travaux qui n'auraient pas fait l'objet des autorisations administratives requises.

Code du logement

Les parties déclarent être informées du fait :

- que le Code du Logement bruxellois est entré en vigueur le 1er juillet 2004 et que 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 19 septembre 2003, sous la référence 2003031-454;

- que la mise en location de logements meublés ou de logements dont la superficie est égale ou inférieure à 28 mètres carrés doit faire l'objet d'une attestation de conformité délivrée par le Service Régional d'Inspection.

"LE VENDEUR" déclare que "LE BIEN" ci-dessus désigné ne fait pas l'objet à ce jour d'un droit de gestion publique.

Coordination de chantier de bâtiments et de génie civil

** Parties privatives*

"LE VENDEUR" déclare que depuis le premier mai deux mil un, "LE BIEN" a fait l'objet de travaux ou chantiers susceptibles d'être soumis à la loi du 4 août 1996 relative au "bien-être des travailleurs lors de l'exécution de leur travail", et à son arrêté royal d'application du 25 janvier 2001.

En conséquence, "LE VENDEUR" remet à l'instant à "L'ACQUEREUR" qui le reconnaît le dossier d'intervention ultérieure.

En outre, il reconnaît avoir été informé par le notaire Jamar Poussigné, que ce type de travaux ou chantiers implique l'intervention d'un coordinateur de chantier (au niveau du projet et de sa réalisation), ainsi que de l'obligation de dresser un dossier d'intervention ultérieure (DIU) qui doit être transmis à tout nouveau propriétaire lors de chaque mutation du "BIEN", et celle de faire mention de cette transmission dans l'acte de mutation du "BIEN".

Le D.I.U. contient les éléments d'information en matière de sécurité et de santé relatifs à un chantier, qu'il est utile de prendre en considération lors d'éventuels travaux qui seraient réalisés ultérieurement au "BIEN" qui a fait l'objet de ce chantier.

** Parties communes*

"LE VENDEUR" déclare que le dossier d'intervention ultérieure éventuel pour les parties communes peut être consulté par "L'ACQUEREUR" directement auprès du syndic de la copropriété ou de l'association des copropriétaires.

Assainissement du sol en région de Bruxelles-Capitale

Les parties déclarent avoir été informées par le notaire instrumentant des prescriptions de l'Ordonnance du 13 mai 2004 "relative à la gestion des sols pollués" et plus particulièrement de l'obligation pour le cédant d'un droit réel de faire réaliser, avant toute aliénation de droits réels sur un terrain identifié comme pollué ou pour lequel existent de fortes présomptions de pollution ou sur un terrain sur lequel s'est exercée ou s'exerce une activité à risque, "une reconnaissance de l'état du sol" et le cas échéant "une étude à risque" avec pour conséquence éventuelle la prise de mesures conservatoires, de contrôle, de garantie et de traitement ou de mesures d'assainissement.

"LE VENDEUR" déclare ne pas avoir été avisé de l'insertion du "BIEN" dans "l'inventaire des sols pollués ou pour lesquels existent de fortes présomptions de pollution importante", établi par "l'Institut Bruxellois de Gestion de l'Environnement".

En application de l'Ordonnance, "LE VENDEUR" déclare :

- Ne pas avoir exercé sur "LE BIEN" présentement vendu d'activités à risque pouvant engendrer une pollution du sol;

- Qu'à sa connaissance, le terrain sur lequel a été érigé le bien prédécrit n'est pas pollué et qu'il n'existe pas de fortes présomptions que ledit terrain soit pollué.

- Ne pas avoir connaissance qu'un permis d'environnement aurait été délivré pour tout ou partie du "BIEN" vendu ni de l'existence présente ou passée sur ce même "BIEN" d'un établissement ou de l'exercice présent ou passé d'une activité figurant sur la liste des établissements et activités susceptibles de causer une pollution du sol au sens de ladite Ordonnance en vigueur en Région de Bruxelles-Capitale;

- Qu'aucune reconnaissance de l'état du sol au sens de l'Ordonnance n'a été effectuée sur "LE BIEN" présentement vendu et que par conséquent aucune garantie ne peut être donnée quant à la nature du sol et son état de pollution éventuel.

"L'ACQUEREUR" déclare avoir été informé de la possibilité de recourir aux services d'un expert, aux fins d'analyser la qualité du terrain objet des présentes.

Ensuite de quoi, et, pour autant que ces déclarations aient été faites de bonne foi par le "VENDEUR", "L'ACQUEREUR" prend à sa charge tous les risques éventuels de pollution de sol, tous les dommages ainsi que les frais qui peuvent en résulter et déclare que le vendeur n'est pas tenu de s'en porter garant.

Les parties ont été informées de l'inopposabilité éventuelle de cette clause à l'égard des autorités administratives compétentes.

Enfin, il résulte d'une lettre adressée au notaire Olivier Jamar soussigné par l'Institut Bruxellois pour la Gestion de l'Environnement le 10 avril 2009 ce qui suit « *Nous ne disposons actuellement d'aucune information pour le terrain en question. (...) Ces informations vous sont données sous toute réserve puisque le projet d'inventaire fait actuellement l'objet d'une validation*

telle que prévue par l'ordonnance du 13/05/04 relative à la gestion des sols pollués. »

Installations électriques

Anciennes installations déclarées

"LE VENDEUR" déclare que le bien vendu est une unité d'habitation au 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 tel que prévu par ledit Règlement préalablement à la mise en service de l'installation.

Par procès-verbal du 24 mars 2009 dressé par l'asbl "CIB", il a été constaté que l'installation électrique ne satisfait pas aux prescriptions dudit règlement. Aux termes d'un délai de 18 mois à compter de ce jour, il y aura lieu de constater si les manquements ont été rectifiés. L'acquéreur est tenu de communiquer son identité et la date du présent acte à l'organisme agréé précité qui a effectué le contrôle. L'acquéreur conserve toutefois la liberté de désigner par la suite un autre organisme agréé afin d'effectuer les contrôles ultérieurs. L'acquéreur reconnaît avoir été informé par le notaire rédacteur de la présente convention des sanctions prévues par ledit 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 agréé seront à sa charge.

L'acquéreur reconnaît avoir reçu du vendeur une copie du procès-verbal de contrôle de l'installation électrique.

II - CONTRAT DE VENTE

Ces faits exposés, la comparante d'une part a déclaré vendre sous les garanties ordinaires et de droit, pour franc, quitte et libre de toutes dettes, privilèges et hypothèques, au comparant d'autre part qui déclare accepter, pour lui-même et en son nom personnel, "LE BIEN" immeuble dont la désignation, l'origine et les charges précèdent.

En outre, "LE VENDEUR" déclare qu'il n'a conféré aucun mandat hypothécaire portant sur "LE BIEN" prédécrit.

Accessoires

Tel au surplus que ledit "BIEN" se poursuit et comporte, avec tous les droits et actions y attachés, sans aucune exception ni réserve, à savoir :

- l'action en responsabilité contre l'auteur du plan ou du procès-verbal de mesurage;
- l'action en bornage contre les propriétaires voisins;
- le règlement des mitoyennetés;
- la garantie décennale des architectes et des entrepreneurs;

Avec tous ses accessoires et tout ce qui est destiné à son usage perpétuel, à savoir :

- les objets ayant le caractère d'immeuble par destination;
- les choses attachées à perpétuelle demeure;
- les servitudes actives;
- la mitoyenneté des murs séparatifs.

Hormis cependant :

- toutes conduites et compteurs d'eau, de gaz et d'électricité qui appartiendraient à un service public ou privé et qui seraient placés dans le "BIEN" vendu à titre de dépôt ou de location;
- tous les objets mobiliers dont des tiers justifieraient être propriétaires.

Agréation

"L'ACQUEREUR" déclare parfaitement connaître "LE BIEN" vendu pour l'avoir vu et visité et l'avoir trouvé à sa convenance.

CONDITIONS GENERALES

La présente vente est faite sous les clauses et conditions générales énoncées ci-après, que toutes les personnes physiques ou morales formant l'une ou l'autre des parties contractantes s'obligent solidairement et indivisiblement entre elles à exécuter et accomplir, savoir :

Transfert de propriété

Par la délivrance qui lui en est faite au moyen des présentes "L'ACQUEREUR" se trouve investi de la propriété du "BIEN" vendu, pour en faire et disposer comme de chose lui appartenant en toute propriété à compter de ce jour.

Entrée en jouissance

"L'ACQUEREUR" entrera en jouissance du "BIEN" vendu par la prise de possession réelle à compter de ce jour.

Etat des lieux

"L'ACQUEREUR" prendra "LE BIEN" vendu dans l'état où il se trouve actuellement, sans recours contre le "vendeur" pour quelque cause que ce soit et notamment pour raison,

- de mitoyenneté des clôtures, murs et pignons;
- de défaut d'alignement;
- de dégradation, vétusté, mauvais état des bâtiments, grosses ou menues réparations qui pourraient être à y faire;

- de vices de toute nature, vices du sol ou du sous-sol, vices de construction, apparents ou cachés, même rédhibitoires;

- d'erreur dans la désignation ou dans la contenance ci-dessus indiquées, la différence entre cette contenance et celle réelle excédât-elle un vingtième en plus ou en moins devant faire le profit ou la perte de "L'ACQUEREUR".

Copropriété

"L'ACQUEREUR" supportera :

1° le coût des dépenses de conservation, d'entretien, de réparation et de réfection décidées par l'assemblée générale avant la date de la transmission, mais dont le paiement ne devient exigible que postérieurement à cette date;

2° les frais éventuels liés à l'acquisition des parties communes, décidés par l'assemblée générale avant la date de la transmission, mais dont le paiement ne devient exigible que postérieurement à cette date;

3° les dettes certaines dues par l'association des copropriétaires à la suite de litiges nés antérieurement à la date de la transmission, mais dont le paiement ne devient exigible que postérieurement à cette date.

Par "date de transmission", les parties entendent la date du 10 mars 2009

Sans préjudice aux dispositions qui précèdent, les charges communes (périodiques) seront supportées par "L'ACQUEREUR" à compter de son entrée en jouissance (à savoir à compter de ce jour). Les parties donnent dès à présent mandat au syndic afin d'établir un décompte à cet égard. Néanmoins, les parties conviennent expressément que les charges de copropriété relatives au point 1, 2 et 3 seront supportées par « l' ACQUEREUR ».

Les créances nées avant cette date de la transmission suite à une procédure entamée avant cette date appartiennent à l'association des copropriétaires sans que l'acquéreur soit tenu au paiement d'une indemnité au vendeur.

En outre "L'ACQUEREUR" reconnaît être en possession des trois derniers procès-verbaux des assemblées générales et reconnaît être parfaitement au courant des dépenses et des appels de fonds destinés au fonds de réserve qui deviendraient exigibles après le 10 mars 2009.

Litige

"L'ACQUEREUR" reprend toutes les obligations et tous les droits du vendeur concernant les procédures éventuellement en cours entre la copropriété et des tiers et entre la copropriété et des tiers et entre la copropriété et des copropriétaires. « LE VENDEUR » déclare qu'il n'y a pas de litige en cours.

Quote-part 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.

Information du syndic

Enfin, les parties reconnaissent avoir reçu une copie de la lettre adressée par ledit syndic au notaire Jamar soussigné, en date du 29 juin 2009; conformément à l'article 577-11 paragraphe premier inséré dans le Code civil en vertu de la loi du 30 juin 1994 modifiant et complétant les dispositions du Code civil relatives à la copropriété.

Les parties reconnaissent en outre avoir été parfaitement informées par le notaire Jamar du contenu de ladite lettre et le dispensent de leur en fournir plus amplement mention.

Servitudes

Il souffrira les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues pouvant grever "LE BIEN" vendu, sauf à s'en défendre et à profiter en retour de celles actives, le tout s'il en existe, mais à ses risques et périls et sans que la présente clause puisse donner à qui que ce soit des droits autres ni plus grands qu'il ne justifierait en avoir soit en vertu de titres réguliers et non prescrits, soit en vertu de la loi.

Impôts

Il acquittera à compter de son entrée en jouissance le précompte immobilier, ainsi que les impôts, taxes, contributions et charges publiques de toute nature auxquels ledit "BIEN" peut et pourra être assujéti.

A cet égard, "L'ACQUEREUR" paie ce jour au "VENDEUR " qui le reconnaît une somme forfaitaire de huit cent nonante deux Euros (892,00 €) représentant sa quote-part dans le précompte immobilier de l'exercice 2009, dont quittance.

Assurances

"L'ACQUEREUR" se conformera en tous points aux décisions de l'assemblée générale quant à l'assurance groupe à souscrire ou à continuer.

Abonnements

Il fera son affaire personnelle de tous contrats et abonnements pouvant exister pour le Service public de l'eau, du gaz, de l'électricité et du téléphone et en fera opérer la mutation à son nom dans le plus bref délai, sauf à accomplir à ses frais toutes formalités pour obtenir la résiliation des contrats en cours.

Frais

Enfin il acquittera tous les frais, droits et honoraires auxquels la présente vente donnera ouverture.

PRIX

Les comparants déclarent que la présente vente a été consentie et acceptée pour et moyennant le prix de **cent trente cinq mille (135.000,00) EUROS.**

Payement

Lequel prix "L'ACQUEREUR" a payé au "VENDEUR", qui le reconnaît, savoir :

- antérieurement, à concurrence de treize mille cinq cents (13.500,00 €) euros, dont quittance faisant double emploi;
- présentement, à concurrence de cent vingt et un mille cinq cents (121.500,00 €) euros payés au moyen d'un chèque...

"L'ACQUEREUR" déclare que les fonds utilisés pour le paiement du prix de vente ne proviennent pas d'un jugement dont les droits d'enregistrement n'auraient pas été payés.

III - DECLARATIONS

1. Hypothèque

1.1. Dispense d'inscription d'office

"LE VENDEUR" déclare dispenser formellement le Conservateur des hypothèques de prendre, lors de la transcription des présentes, inscription d'office pour quelque cause que ce soit.

1.2. Inscription conventionnelle

Si, toutefois, pour une raison quelconque imputable au tireur, le chèque mis en paiement du prix ne pouvait être payé lors de sa présentation pour encaissement à l'établissement tiré, "LE VENDEUR" pourra prendre, en vertu des présentes, une inscription hypothécaire qui n'aura rang qu'à sa date pour sûreté du prix ou du solde en principal, intérêts et accessoires sur la simple production de l'avis de refus de paiement émanant de l'établissement tiré.

2. Election de domicile

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élection de domicile en l'étude du notaire Jamar soussigné, étant fait réserve au profit de chacune d'elles du droit de ne considérer, le cas échéant, que le domicile réel de l'autre.

3. Déclarations fiscales

3.1. Droit d'enregistrement

3.1.1. Répression des dissimulations

Les parties reconnaissent que le notaire Jamar soussigné leur a donné lecture de l'article 203 du Code des droits d'enregistrement, ainsi libellé : "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."

3.1.2 Réduction des droits d'enregistrement

« L' ACQUEREUR » expressément interpellé à ce sujet par le notaire Jamar soussigné, déclare qu'il ne réunit pas les conditions fixées par la loi pour bénéficier de la réduction des droits d'enregistrement.

3.1.2 Abattement en matière de droits d'enregistrement (soixante mille euros (60.000,00 €))

En vue de bénéficier de l'abattement en matière de droits d'enregistrement prévue par l'article 46 bis du code des droits d'enregistrement, "L'ACQUEREUR":

1. 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;

2. s'engage à établir sa résidence principale à l'endroit de l'immeuble acquis dans les deux ans à compter de la date d'enregistrement du présent acte;

3. 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.

3.1.3. Restitution des droits d'enregistrement

Les parties reconnaissent expressément que le notaire Jamar soussigné leur a donné tous les renseignements concernant la possibilité d'un remboursement éventuel des droits d'enregistrement en cas de revente tombant sous l'application de l'article 212 du code des droits d'enregistrement.

3.2. Taxe sur la valeur ajoutée

Les parties reconnaissent que le notaire Jamar soussigné leur a donné lecture des articles 62 paragraphe 2 et 73 du Code de la taxe sur la valeur ajoutée.

Interpellé par le notaire Jamar soussigné, "LE VENDEUR" a déclaré :

- qu'il n'a pas la qualité d'assujetti à la taxe sur la valeur ajoutée et qu'il n'est pas contribuable d'un numéro d'immatriculation à cette taxe;
- qu'il n'a pas vendu dans les cinq ans précédant les présentes d'immeuble sous le régime de l'assujettis- serment occasionnel;
- qu'il ne fait partie d'aucune association de fait, ni d'aucune association momentanée, qui aurait la qualité d'assujettie à la taxe sur la valeur ajoutée.

Droit d'écriture (Code des droits et taxes divers)

Le droit s'élève à cinquante euros.

Article 9 de la loi de Ventôse

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

Les comparants, après avoir été informés par le notaire Jamar soussigné des droits, obligations et charges découlant du présent acte, déclarent considérer les engagements pris par chacun comme proportionnels et en accepter l'équilibre.

DONT ACTE

Fait et passé au lieu et à la date indiquée ci-dessus.

Les parties déclarent qu'elles ont pris connaissance du projet du présent acte au moins cinq jours ouvrables avant la signature des présentes.

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 avec nous, Notaire.

Renvois :

Lignes nulles dans le texte : , dans la marge:

Mots nuls dans le texte : , dans la marge:

Lettres nulles dans le texte : ,dans la marge:
Chiffres nuls,dans le texte: ,dans la marge: