



Etude des Notaires
Kantoor van Notarissen

VRONINKS & RICKER

NOTAIRES ASSOCIÉS, SPRL société civile à forme commerciale
GEASSOCIEERDE NOTARISSEN, BVBA burgerlijke vennootschap met handelsvorm

Ixelles (Bruxelles) / Elsene (Brussel)

Rue Capitaine Crespel/Kapitein Crespelstraat 16 - 1050 Bruxelles/Brussel
Tel: +32(0)2 513 75 74 - Fax: +32(0)2 512 43 87 - info@notassoc.be
0821.778.060 RPM Bruxelles / RPR Brussel

Vincent VRONINKS & Benoit RICKER, dépositaires des minutes des notaires/opvolgers van notarissen:
Edwin Van Laethem, Xavier Carly, Ernest Bourgeois, Lucien Carly, Charles Devos, Maurice Fauquel,
Guibert Gérard, Arthur Mahy, Isidore Gustave Maroy, Félix Pierret, Hilaire Martin Pierret,
Pierre-Edouard Timmermans, Emile François Timmermans, Louis Waucquez, Edouard Wydemans.

OC-11/0884

REP. N° 2011/1364

VENTE APPARTEMENT

L'an deux mil onze.

Le vingt-neuf septembre.

A Ixelles, rue Capitaine Crespel, 16.

Par devant nous, Maître **Vincent Vroninks**, notaire associé à Ixelles.

COMPARAISSENT :

I. Madame **LIMBOURG Frédérique** Jenny Marie, née à Bruxelles, le 28 novembre 1969 (registre national numéro 69.11.28 362-33), célibataire, domiciliée à B-1640 Rhode-Saint-Genèse, Dreef 14.

Laquelle comparante déclare ne pas avoir fait de déclaration de cohabitation légale auprès de l'officier de l'état civil compétent.

Ci-après invariablement dénommée : « **le vendeur** ».

II. Monsieur **VELNIDIS Christos**, de nationalité grecque, né à Tholo Serron (Grèce) le 02 juillet 1953, (carte d'identité E+ numéro B 0572369 69 - registre national numéro 53.07.02 413-10), et son épouse, Madame **BEELDENS Marie-Claire**, de nationalité belge, née à Uccle le 09 décembre 1956, (carte d'identité numéro 590-9459069-43 - registre national numéro 56.12.09 090-27), domiciliés à Evere (B-1140 Bruxelles), rue Edouard Deknoop, numéro 25 boîte 2.

Mariés sous le régime de la séparation de biens aux termes de leur contrat de mariage reçu le 10 octobre 1979 par le notaire Joseph Vanderkelen, à Schaerbeek ; régime non modifié à ce jour, ainsi déclaré.

Ci-après invariablement dénommés ensemble : « **l'acquéreur** » ou « **les acquéreurs** ».

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

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

Commune D'EVERE - première division

Dans un immeuble de rapport, sis à front de la **rue Jacques Ballings 24**, cadastré suivant titre et extrait de la matrice cadastrale délivré le 28 janvier 2010, section A, numéro 392 S 2, pour un are cinq centiares (1a 5ca) :

LE LOT 2 «APPARTEMENT AU PREMIER ETAGE», comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

Au premier étage : un hall d'entrée, une chambre, un

living, une cuisine, une salle de bain;

Au sous-sol : la cave 'premier étage' (en façade).

b) en copropriété et indivision forcée : deux cent soixante-huit/millièmes (268/1.000èmes) indivis dans les parties communes de l'immeuble, dont le terrain.

Revenu cadastral non indexé : 580,00 euros.

Acte de base

Tel que ce bien se trouve décrit à l'acte de base dressé par le notaire Vincent Vroninks, à Ixelles, en date du 25 octobre 2010, transcrit au troisième bureau des hypothèques de Bruxelles, sous la formalité 50-T-29/10/2010-13230.

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

Madame LIMBOURG Frédérique, prénommée, est propriétaire du bien pour l'avoir acquis de Monsieur BIAL Georges Léon, époux de Madame DAVENEL Chantal Françoise Isabelle Renée, à Wavre, et de Monsieur BRAET Alfons Marie Jan Georges Julia, époux de Madame NOLENS Marie Paule, à Québec (Canada), aux termes d'un acte reçu par le notaire Jean-Marie Bombeeck, à Walhain Saint Paul, à l'intervention du notaire Philippe Jacquet, à Evere, le 6 décembre 1991, transcrit au troisième bureau des hypothèques de Bruxelles, le 18 décembre 1991, volume 10815, numéro 13.

Originaiement le bien prédecris appartenait à Monsieur SMITS Félix et son épouse Madame ALDERWEIRELD Elisa, à Evere, à savoir:

- Le bien dépendait de la communauté ayant existé entre les époux prénommés, pour en avoir fait l'acquisition aux termes d'un acte de vente reçu par le notaire Proper-Hubert Delzaert, à Schaerbeek, le 10 novembre 1937.

- Et les constructions pour les avoir fait ériger à leurs frais.

Monsieur SMITS Félix, prénommé, est décédé le 25 avril 1969 laissant pour seule héritière légale et réservataire sa fille unique Madame SMITS Marguerite, épouse de Monsieur DE TROCH Jan, à Evere, sous réserve de moitié en usufruit revenant à son épouse survivante. Usufruit qui a pris fin par suite du décès de la bénéficiaire.

Madame ALDERWEIRELD Elisa, prénommée, est décédée le 23 janvier 1981 laissant pour seule héritière légale et réservataire sa fille unique Madame SMITS Marguerite, prénommée.

Madame SMITS Marguerite, prénommée, est décédée le 26 avril 1985, sans laisser d'héritier réservataire ascendant ni descendant.

Sa succession a été recueillie en totalité en pleine propriété par son époux survivant Monsieur DE TROCH Jan, en vertu du testament olographe de la défunte en date du 6 mars 1975, déposé au rang des minutes du notaire Jacquet, à

Evere, le 21 août 1985.

Monsieur DE TROCH Jan, prénommé, est décédé le 30 août 1990, sans laisser d'héritier réservataire ascendant ni descendant.

Aux termes de son testament holographie daté du 15 janvier 1988 et déposé au rang des minutes du notaire Philippe Jacquet, à Evere, le 16 octobre 1990, le défunt a institué comme légataires universels de sa succession : 1/ Monsieur BIAL Georges, prénommé, et 2/ Monsieur BRAET Alfons, prénommé.

Monsieur BIAL Georges et Monsieur BRAET Alfons, prénommés, ont été envoyés en possession de la succession du défunt en vertu d'une ordonnance rendue par le Président du Tribunal de Première Instance de Bruxelles, le 28 décembre 1990. 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. Etat du bien

Le bien est vendu tel qu'il se trouvait dans son état à la date de la signature de la convention sous seing privé, soit en date du 28 juillet 2011, bien connu de l'acquéreur, qui déclare 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 et que l'acquéreur a pu lui-même constater. L'acquéreur sera sans recours contre le vendeur pour raison de vices cachés, mais uniquement dans la mesure où le vendeur ne les connaissait pas. Sans que cette affirmation puisse entraîner un quelconque recours de la part de l'acquéreur envers le vendeur compte tenu de l'ancienneté éventuelle du bâtiment et de l'absence de connaissances techniques du vendeur, le vendeur déclare ne pas avoir connaissance de l'existence de vices cachés, en ce compris de mérile ou d'amiante.

Le vendeur déclare que tous meubles meublants et objets ne faisant pas partie de la vente ont été enlevés à ses frais, et que le bien a été mis en état de propreté.

2. Garantie décennale

L'acquéreur est purement et simplement subrogé dans tous les droits que le vendeur aurait pu invoquer ou a invoqués dans le cadre de la garantie décennale (articles 1792 et 2270 du Code civil et article 6 de la loi Breyne). Toutefois, l'acquéreur sera tenu, à l'entièr 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.

3. 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.

4. Conditions spéciales

L'acquéreur sera subrogé dans tous les droits et obligations du vendeur qui résultent du ou des titres de propriété du vendeur.

Dans l'acte pré rappelé, reçu par le notaire Jean-Marie Bombeeck, à Walhain Saint Paul, à l'intervention du notaire Philippe Jacquet, à Evere, le 6 décembre 1991 et dont question à l'origine de propriété ci-dessus, fait référence à l'acte reçu par le notaire Prosper Hubert Delzaert, à Schaerbeek, le 10 novembre 1937, et qui contient les conditions spéciales ci-après textuellement reproduites :

«Les acquéreurs doivent s'entendre avec les autorités compétentes au sujet des droits d'égout, de pavage et de trottoir, des autorisations et taxes de bâtisse, des alignements, zone de recul et nivellements imposés, le tout sans l'intervention des vendeurs ni recours contre eux.

Ils devront payer aux vendeurs ou à qui de droit, les taxes et frais qui seront dus de ce chef.

Les acquéreurs bonifieront à qui de droit en temps opportun et suivant coutume, la mitoyenneté des murs existants dont le règlement n'aurait pas été effectué, le maçonnerie de ces murs n'était pas compromise dans la vente.

Ils ne pourront éléver de réclamations relativement à des servitudes qui pourrait être dues à des tiers et qui ne figureraient pas au plan ou de toutes autres pouvant résulter d'anciens titres.»

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance, à l'exception de celles éventuellement reprises dans l'acte de base dont question ci-dessus, il n'existe pas de condition spéciale ou servitude sur le bien, et que personnellement, il n'en a conféré aucune. Le vendeur décline toute responsabilité quant aux servitudes qui auraient pu avoir été concédées par des propriétaires antérieurs.

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

troubles de jouissance.

5. Contenance

La contenance susexprimée dans la description du bien n'est pas garantie, toute différence avec la contenance réelle, fût-elle même supérieure à un/vingtième, faisant profit ou perte pour l'acquéreur, sans modification quant au prix.

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

6. Contributions - Impôts

L'acquéreur supportera toutes les contributions et taxes généralement quelconques grevant le bien, *pro rata temporis*, à compter du 1^{er} août 2011, jour de la remise de la clé, à l'exception des taxes sur la seconde résidence et de celles recouvrables par annuités.

L'acquéreur paiera notamment, au prorata de sa jouissance, le précompte immobilier frappant le bien.

Le vendeur reconnaît avoir reçu ce jour de l'acquéreur la quote-part de précompte immobilier relative à l'année en cours, s'élevant à cent cinquante-six euros vingt-quatre cents (156,24€). 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.

7. Compteurs

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

Les compteurs, canalisations et tout autre objet appartenant aux sociétés distributrices ou à des tiers ne font pas partie de la vente et sont réservés à qui de droit.

8. 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.

9. Occupation - Propriété - Jouissance

Le transfert de propriété a lieu ce jour.

3^e 2011

L'acquéreur aura la jouissance du bien à compter de ce jour par la prise de possession réelle et par la remise par le vendeur de toutes les clefs en sa possession. Il est précisé que le vendeur dispose d'une clé depuis le 1^{er} août 2011, en vertu d'une convention de remise de clés.

A ce sujet, le vendeur déclare que le bien est libre de toute occupation généralement quelconque et vide de tout mobilier.

COPROPRIETE

1. Acte de base

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

Le vendeur déclare qu'à ce jour la copropriété n'est pas encore organisée et qu'aucun fonds de roulement ou de réserve n'a été constitué.

Le vendeur a remis préalablement à la signature des présentes à l'acquéreur qui le reconnaît, un exemplaire de l'acte de base avec règlement de copropriété.

Le vendeur déclare qu'aucune assemblée générale ne s'est tenue et dès lors qu'aucune décision n'a été prise.

2. Charges Communes - fonds de réserve - litiges

L'acquéreur supportera les charges ordinaires à compter du jour de son entrée en jouissance des parties communes, au prorata de la période en cours, et les charges extraordinaires à partir du transfert de propriété.

URBANISME - GESTION DES SOLS POLLUES

DROIT DE PREEMPTION

1. Urbanisme

1. Généralités

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

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

2. 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 de Evere, en date du 27 juin 2011 suivant, stipule littéralement ce qui suit :

"En réponse à votre demande de renseignements urbanistiques en date du 31.05.2011, reçue au Service Urbanisme le 06.06.2011, concernant le bien sis Rue Jacques Ballings 24, cadastré Evere division I, section A 392/S/2, nous avons l'honneur de vous délivrer le présent document dressé sous réserve des résultats de l'instruction approfondie à laquelle il serait procédé au cas où une demande de certificat d'urbanisme, de permis d'urbanisme ou de permis de lotir serait introduite au sujet du bien considéré.

Pour le territoire où se situe le bien :

A. En ce qui concerne la destination :

- selon le PRAS (Arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001) : Zone d'habitation ;
- selon le PRD (Arrêté du Gouvernement du 12 septembre 2002) carte I - Projet de ville : ne se situe pas en espace de développement renforcé du logement de la rénovation ;
- selon le PPAS 5, appelé « BALLINGS », approuvé le 20.06.1953 : zone de construction d'habitation fermée, zone de cours et jardins ;
- 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.

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

C. En ce qui une expropriation éventuelle qui porterai sur le bien :

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

D. Autres renseignements : Nihil.

E. Remarque : Nihil

Les renseignements ci-dessus sont certifiés exacts à la date du 20.06.2011.»

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

3. Expropriation - Monuments/Sites - Alignement/Sites inexploités

Le vendeur déclare que, à sa connaissance, le bien n'est pas concerné par des mesures d'expropriation ou de

protection prises en vertu de la législation sur les monuments et les sites ni soumis à une servitude d'alignement.

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance le bien n'est pas repris à l'inventaire des sites d'activité inexploités tel que prévu aux articles 251 et suivants du Code bruxellois de l'aménagement du territoire.

4. Situation existante

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

Le vendeur déclare que le bien est actuellement affecté à usage de logement. 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 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.

2. Gestion des sols pollués

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 immeuble de transmettre à l'acquéreur, préalablement à la vente, une attestation du sol délivrée par l'Institut Bruxellois pour la Gestion de l'Environnement (ci-après l'IBGE) 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 1^{er} juin 2011 et mentionnant les informations détaillées de l'inventaire de l'état du sol relatives à la parcelle sur laquelle est érigé l'immeuble dont fait partie le lot privatif vendu.

Cette attestation stipule textuellement ce qui suit : « La parcelle n'est actuellement pas inscrite à l'inventaire de

l'état du sol.»

Le vendeur déclare qu'il ne détient pas d'information supplémentaire susceptible de modifier le contenu de cette attestation du sol et précise notamment, après avoir pris connaissance de la liste des activités à risque au sens de l'Ordonnance, qu'à sa connaissance aucune de ces activités n'est ou n'a été exercée dans les parties communes ou dans le lot privatif vendu.

L'acquéreur déclare avoir reçu une copie de l'attestation du sol.

3. 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.

DOSSIER D'INTERVENTION ULTÉRIEURE **INSTALLATIONS ELECTRIQUES - CODE DU LOGEMENT**

1. Dossier d'intervention ultérieure

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^{er} 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^{er} mai 2001, aucun travail pour lesquels un dossier d'intervention ultérieure devait être constitué n'a été effectué.

2. Installations électriques

Le vendeur déclare que le bien 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 prévu par ledit Règlement préalablement à la mise en service de l'installation. Par procès-verbal du 6 juin 2011 dressé par l'organisme de contrôle O.C.B., 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'acquéreur est tenu de communiquer son identité et la date du présent acte à l'organisme agréé précité qui a effectué le contrôle. Il conserve toutefois la liberté de

5^e étage

désigner par la suite un autre organisme agréé afin d'effectuer les contrôles ultérieurs.

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

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

3. Code du Logement Bruxellois

Les parties sont informées que le Code Bruxellois du Logement impose la mise en conformité de tous les logements donnés en location avec des normes de sécurité, de salubrité et d'équipements des logements.

En outre, 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:

- 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;
- n'est pas frappé d'une interdiction de location ou d'une (ni) d'amende administrative;
- ne fait pas l'objet d'un droit de gestion publique;
- est pourvu dans les zones d'évacuation du logement d'un détecteur de fumée certifié par un organisme agréé.

4. Certificat de performance énergétique des bâtiments

Les vendeurs remettent présentement aux acquéreurs l'original du certificat de performance énergétique bâtiments (PEB) portant le numéro 20110615-0000001369-02-8 et se rapportant au bien vendu, établi par Monsieur Christian BAYET, le 15 juin 2011. Ce certificat mentionne les informations suivantes relatives au bien :

- classe énergétique : « G ».
- émissions annuelles de CO₂ : « 107 ».

Les vendeurs déclarent ne pas avoir connaissance de modifications des caractéristiques énergétiques du bien susceptibles de modifier le contenu de ce certificat.

Ce certificat est valable durant dix ans à compter de la date de sa délivrance.

PRIX - QUITTANCE

La vente est consentie et acceptée pour le prix de **CENT VINGT-CINQ MILLE EUROS (125.000,00 EUR)**.

Le vendeur reconnaît avoir reçu cette somme de l'acquéreur, comme suit :



A/ DOUZE MILLE CINQ CENTS EUROS (12.500,00 EUR), antérieurement à ce jour en un chèque numéro 44 5385 tiré sur le compte 001-2495234-82 auprès de la banque BNP PARIBAS FORTIS.

Elle est convertie à ce jour en un acompte sur le prix de vente, lequel est payé au vendeur, qui le reconnaît, par l'intermédiaire de la comptabilité du notaire Vincent Vroninks, soussigné.

Dont quittance entière et définitive, faisant double emploi avec toutes autres quittances délivrées antérieurement à ce jour pour le même objet;

B/ CENT DOUZE MILLE CINQ CENTS EUROS (112.500,00 EUR), étant le solde du prix, présentement, par l'intermédiaire de la comptabilité du notaire soussigné; dont quittance entière et définitive sous réserve de bonne exécution.

Constatation du paiement

Le notaire instrumentant constate que le solde du prix de vente et les frais d'acte ont été payés de la manière suivante : deux virements provenant des comptes 210-0478882-45 et 001-0612888-21.

Dispense d'inscription d'office

Après que le notaire ait 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 formellement dispense 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.

L'acquéreur supportera une quote-part dans les frais d'établissement de l'acte de base/acte de division, à savoir la somme de QUATRE CENTS EUROS (400,00 EUR).

DECLARATIONS FISCALES

1. REPRESSION D'UNE DISSIMULATION SUR LE PRIX OU LES CHARGES

Les comparants reconnaissent que le notaire instrumentant, leur a donné lecture de l'alinéa premier de l'article 203 du Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe, relatif à la répression des dissimulations dans le prix et les charges indiqués dans un acte présenté à la formalité de l'enregistrement, libellé comme suit :

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

C. 12/10/2014

2. L'ACQUEREUR

Les acquéreurs déclarent avoir été parfaitement informés par le notaire soussigné des conditions à remplir pour pouvoir bénéficier de l'abattement visé à l'article 46 bis du Code des droits d'enregistrement.

Ils déclarent à ce propos pouvoir bénéficier dudit abattement et à cet effet, ils déclarent :

* qu'aucun d'entre eux n'était, à la date de la convention d'acquisition sous seing privé, propriétaire pour la totalité en pleine propriété d'un autre bien immeuble destiné en tout ou en partie à l'habitation et qu'ils ne possédaient pas ensemble, à la même date, la totalité en pleine propriété d'un autre bien immeuble destiné en tout ou en partie à l'habitation;

* qu'ils s'engagent à établir leur résidence principale dans le bien acquis dans le délai légal de deux ans suivant la date de l'enregistrement du présent acte authentique de vente;

* qu'ils s'engagent à maintenir leur 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 leur résidence principale dans l'immeuble pour lequel la réduction a été obtenue.

3. LE VENDEUR

1. Restitution

Le vendeur déclare avoir été parfaitement informé par le notaire soussigné 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 ne pas se trouver dans les conditions pour pouvoir solliciter cette restitution.

2. Abattement par voie de restitution

Le vendeur déclare avoir été parfaitement informé par le notaire soussigné 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, des immeubles qui empêchaient 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 notaire soussigné 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. Consentement - approbation globale et finale

Les parties déclarent que, dans le cas où les clauses et conditions de cet acte s'écarteraient de celles contenues dans toute convention qui pourrait être intervenue antérieurement, ayant le même objet, le présent acte, qui est le reflet exact de la volonté des parties, prévaudra.

2. Election de domicile

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

3. Confirmation d'identité

Pour satisfaire aux dispositions de la loi hypothécaire et à l'article 11 de la Loi de Ventôse, le notaire certifie les noms, prénoms, lieu et date de naissance et domicile des parties-personnes physiques au moyen de la carte d'identité.

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

4. Déclarations diverses

Le vendeur déclare :

- ne pas avoir de connaissance d'une procédure judiciaire en cours qui pourrait empêcher la jouissance du bien ou la vente de ce dernier.
- qu'il n'a pas fait de déclaration de cohabitation légale.

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 déposé de requête en réorganisation judiciaire (dans le cadre de la loi relative à la

7^e J. Daniel

- continuité des entreprises) ;
- qu'elle n'a pas introduit de requête en médiation de dettes et qu'elle n'a pas l'intention de le faire ;
 - que son identité est conforme à ce qui est mentionné ci-dessus ;

5. Loi contenant organisation du notariat

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'écriture

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

DONT ACTE.

Passé et signé, lieu et date que dessus.

Les parties reconnaissent chacun avoir reçu un projet du présent acte le 12 septembre 2011.

Lecture faite intégralement et commentée du présent acte, ce que les parties reconnaissent, ceux-ci ont signé avec nous, notaire.

Suivent les signatures.

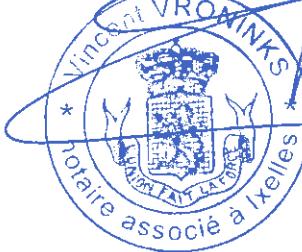
Enregistré 6 rôles, 1/ renvois au 3ème Bureau de l'Enregistrement
d'Ixelles, le 12 octobre deux mille onze.

Volume 56, folio 91, case 18

Reçu : 8.175 € euros (EUR).

L'Inspecteur principal (signé) : MARC HALD.

- POUR EXPÉDITION CONFORME -



Salaire par case	€ 2,05
Salaire simple de transcription	€ 131,46
Total	€ 133,51

Transcrit au bureau des hypothèques de :

Bruxelles 3

Le dix octobre deux mille onze

Réf. : 50-T-10/10/2011-13175

A verser sur le compte du bureau

IBAN 679-2003030-77 - BIC

Le montant de

cent trente-trois euros cinquante-et-un cents

Conservateur
Spoden August

