

Chantal Loché & Jean Van de Putte
 Notaires Associés
 Société civile à forme de S.P.R.L.
 R.S.C. Bruxelles n° 866572561
 Avenue Paul Deschanel, 50
 1030 Bruxelles

VENTE APPARTEMENT BRUXELLES

CM

L'AN DEUX MIL ONZE.

Le trente et un août

Devant Nous, Maître **Jean Van de Putte**, Notaire associé de la société civile à forme de société privée à responsabilité limitée dénommée « Chantal Loché & Jean Van de Putte, Notaires associés », établie à 1030 Schaerbeek, avenue Paul Deschanel, 50.

ONT COMPARU :

1. Monsieur **ÖZGÜR Mehmet**, né à Saint-Josse-ten-Noode, le treize février mil neuf cent septante-sept, numéro national 77.02.13 021-56, carte d'identité numéro 590-6047175-27, et son épouse Madame **KÖSE Hülya**, née à Bruxelles, le dix août mil neuf cent quatre-vingt-deux, de nationalité turque, numéro national 82.08.10 238-76, carte d'identité d'étranger numéro B04-3723455-, domiciliés à 1030 Schaerbeek, Rue Artan, 103, mais résidant actuellement à Woluwé-Saint-Etienne, Bevrijdingslaan, 61.

Mariés à Schaerbeek, le vingt-sept avril deux mille un, sous le régime légal, à défaut de contrat de mariage, non modifié jusqu'à présent, ainsi qu'ils le déclarent.

Ci-après dénommés « **LE VENDEUR** ».

Premier feuillet

Lequel a, par les présentes, déclaré **VENDRE** sous les garanties ordinaires de droit, et pour franc, quitte et libre de toutes dettes et charges privilégiées et hypothécaires quelconques, à :

2. Monsieur **HÜYÜK Kemal**, né à Emirdag (Turquie), le dix novembre mil neuf cent quatre-vingt-sept, de nationalité turque, numéro national 87.11.10 511-26, carte d'identité numéro B09-3710888-, et son

épouse Madame **KÖSE Güllü**, née à Bruxelles, le dix-neuf juillet mil neuf cent quatre-vingt-huit, numéro national 88.07.19 366-88, carte d'identité numéro 591-1587701-10, domiciliés à 1030 Schaerbeek, Avenue Milcamps, 121, mais résidant actuellement à Schaerbeek, rue Artan, 103.

Mariés à Emirdag (Turquie), le onze mars deux mille dix, sous le régime légal, à défaut de contrat de mariage, non modifié jusqu'à présent, ainsi qu'ils le déclarent.

Ci-après dénommés « **L'ACQUEREUR** ».

Ici présents et acceptant, pour le patrimoine commun qui existe entre eux, le bien immeuble ci-après décrit, plus loin désigné par les termes « **LE BIEN** » :

OBJET DE LA VENTE

DESCRIPTION DU BIEN

COMMUNE DE SCHAERBEEK (sixième division)

Dans un immeuble à appartements sis rue Artan, 103, cadastrée selon titre et extrait cadastral récent section D numéro 50/G/4 pour une contenance de quatre-vingt-cinq centiares.

L'APPARTEMENT dénommé "APPARTEMENT TROISIÈME ETAGE", comportant :

En propriété privative et exclusive

Le séjour avec le coin cuisine, le dégagement menant à la salle de bain ainsi qu'aux deux chambres.

En copropriété et indivision forcée

Cent quatre-vingt-deux/millièmes (182/1000 ièmes) indivis des parties communes dont le terrain.

Tel que ce bien se trouve plus amplement décrit dans les statuts de copropriété reçu par le notaire Fernand Jacquet, à Bruxelles, le vingt et un décembre deux mil un, transcrit au troisième bureau des hypothèques de Bruxelles, le vingt-huit janvier suivant sous la référence 50-T-28/01/2002-00862.

Le revenu cadastral non indexé du bien présentement acquis : Cinq cent dix-huit euros (518,00 €).

ORIGINE DE PROPRIÉTÉ

Monsieur Mehmet ÖZGÜR et son épouse Madame Hülya KÖSE, déclarent être propriétaires du bien précédent pour l'avoir acquis de

Monsieur Christian Serge MADROLLE, et son épouse Madame Marie-France Gabrielle Agnès HERICHE, à Schaerbeek, aux termes d'un acte reçu le trente mai deux mille deux par le notaire Fernand Jacquet à Bruxelles et à l'intervention du notaire Pierre Van den Eynde à Saint-Josse-ten-Noode, transcrit au troisième bureau des hypothèques à Bruxelles, le neuf juillet deux mille deux référence 50-T-09/08/2002-07207.

Monsieur et Madame MADROLLE - HERICHE, prénommés, en étaient propriétaires pour l'avoir acquis de : 1) Monsieur Mohammed BOURAS SOUSSI, et son épouse Madame Zohra NOUINOU, à Schaerbeek et de 2) Mademoiselle Soâd ben Ahmed OUASSINI, à Schaerbeek, aux termes d'un acte de vente reçu par le notaire Fernand Jacquet, et le notaire Guy Dubaere, à Jette, en date du quatre février mil neuf cent nonante-sept, transcrit au troisième bureau des hypothèques à Bruxelles, en date du quatorze février suivant volume 12213 numéro 5. Les époux BOURAS SOUSSI - NOUINOU et Mademoiselle OUASSINI en étaient propriétaires comme suit :

- les époux BOURAS SOUSSI - NOUINOU : à concurrence d'une moitié en pleine propriété - soit chacun pour un/quart,
- mademoiselle OUASSINI : à concurrence de l'autre moitié indivise en pleine propriété;

pour l'avoir acquis de Madame Marie Antoinette Ghislaine DE COCK, épouse de Monsieur Adrien Edouard Henri VAN ROEY, à Schaerbeek, aux termes d'un acte de vente reçu par les notaires Guy Dubaere, prénomme et Joseph Verbist, à Schaerbeek, en date du trois septembre mil neuf cent nonante, transcrit au troisième bureau des hypothèques à Bruxelles, le sept septembre suivant, volume 10563 numéro 17.

Madame Marie DE COCK, prénommée, était propriétaire dudit bien, à titre personnel pour l'avoir acquis aux termes d'un acte de partage, reçu par le notaire Prosper Hubert Delzaert, à Schaerbeek, le trente juillet mil neuf cent quarante-huit, transcrit au bureau des hypothèques compétent.

Ce partage est intervenu entre elle et sa soeur, Madame Marie Jeanne Marthe Ghislaine DE COCK, épouse de Monsieur Sylvain Joseph SWYSEN, à Schaerbeek, concernant les biens immeubles recueillis dans les successions de leurs père et mère, les époux DE COCK - FRISQUE, de leur vivant propriétaires, à Schaerbeek, dont elles étaient les seuls enfants.

TITRE

L'acquéreur devra se contenter de la qualification de propriété qui précède et ne pourra exiger d'autre titre de son acquisition qu'une expédition des présentes.

CONDITIONS DE LA VENTE

OCCUPATION - ENTREE EN JOUSSANCE - IMPOTS

Le bien est libre de tout bail et de toute occupation quelconque.

L'acquéreur aura la propriété du bien à compter de ce jour.

Il en aura la jouissance par libre disposition à compter de cette même date.

Il paiera et supportera toutes les taxes, charges, impositions et contributions généralement quelconques mises ou à mettre sur ledit bien également à compter de ce jour.

Le vendeur restera tenu des annuités non échues des taxes de recouvrement pour l'ouverture et l'élargissement des rues et pour tous autres travaux de voirie exécutés à ce jour.

Le vendeur déclare avoir reçu, à l'instant, de l'acquéreur, la somme de cent vingt-six euros septante-sept cents (126,77 Eur) étant la quote-part de ce dernier dans le précompte immobilier exercice d'imposition deux mil onze. Dont quittance.

CONDITIONS GENERALES

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

1/ L'acquéreur prendra le bien vendu dans la situation et l'état dans lesquels le bien se trouvait au moment de la signature du compromis, sans garantie d'absence de vices apparents ou cachés et sans pouvoir prétendre à aucune indemnité pour vices du sol ou du sous-sol, soit pour erreur dans la contenance ci-dessus indiquée, toute différence entre cette contenance et celle réelle, excédât-elle le vingtième, devant faire profit ou perte pour elle, sans recours contre le vendeur de bonne foi.

A cet égard, le vendeur certifie qu'à sa connaissance le bien ne présente aucun vice caché, en ce compris de mérule ou d'amiante.

Le bien est vendu libre de tous encombrants et des meubles meublants qui se trouveraient dans le bien vendu.

A défaut, de ce faire pour le jour de la libération du bien par le vendeur, le bien sera vidé aux dépens de celui-ci.

2/ Le bien est vendu avec toutes les charges et servitudes qui peuvent l'avantagez ou le grever. L'acquéreur souffrira les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, pouvant grever le bien vendu, sauf à s'en défendre et à profiter de celles actives, le tout s'il en existe à ses frais, risques et périls, sans intervention du vendeur et sans que la présente clause puisse donner à qui que ce soit plus de

droit qu'il n'en aurait, soit en vertu de la loi, soit en vertu de titres réguliers non prescrits.

Le vendeur déclare qu'il n'a conféré aucun droit réel ou droit personnel sur le bien vendu, et qu'à sa connaissance il n'existe pas d'autres servitudes qui résultent de l'acte de base.

3/ Le vendeur déclare que l'immeuble dont fait partie le bien vendu est assuré aux termes d'une police d'assurance collective contre les risques de l'incendie et les périls connexes. L'acquéreur sera tenu de continuer ledit contrat d'assurance, sauf décision contraire de l'assemblée générale, et s'oblige à payer sa quote-part dans les primes à partir de son entrée en jouissance.

Il devra en outre se conformer aux stipulations prévues dans le règlement de copropriété à ce sujet. Le vendeur déclare en outre qu'aucune déclaration de sinistre concernant le bien vendu, pouvant donner lieu à indemnisation n'a été introduite antérieurement aux présentes.

4/ L'acquéreur devra continuer, et en conséquence payer les redevances à échoir à compter de son entrée en jouissance, tous contrats souscrits par le vendeur concernant l'alimentation en eau, gaz et/ou électricité du bien vendu, sauf le droit pour lui d'accomplir, à ses frais, toutes formalités pour obtenir la résiliation desdits contrats.

5/ Les compteurs, conduites, canalisations, appareils et autres installations généralement quelconques placés dans le bien vendu par une administration privée ou publique qui n'aurait donné ces objets qu'à titre de location, ne font pas partie de la vente et sont réservés à qui de droit.

6/ Les mentions cadastrales, les mesures et les superficies sont données à titre indicatif. Le bien est vendu sans garantie de mitoyenneté.

GARANTIE DECENNALE – RE COURS

Sans préjudice de ce qui est stipulé ci-dessus, le vendeur transfère à l'acquéreur tous ses droits et actions éventuelles relatives au bien vendu, en ce compris celles dérivant de la garantie décennale due par les architectes et entrepreneurs visé aux articles 1792 et 2270 du code civil.

L'acquéreur sera toutefois tenu à l'entièvre 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.

ACTE DE BASE – COPROPRIETE

L'acquéreur est subrogé dans tous les droits et obligations du vendeur résultant de l'acte de base régissant ledit immeuble reçu par le notaire Fernand JACQUET, dont question plus haut et qu'il s'engage à

respecter. Il déclare en avoir parfaite connaissance pour en avoir reçu copie.

A l'acte de base est annexé le règlement général de copropriété qui forment ensemble le statut de l'immeuble réglant tout ce qui concerne la division de la propriété, la conservation, l'entretien et éventuellement la reconstruction de l'immeuble et le règlement d'ordre intérieur relatif à la jouissance de l'immeuble.

Tous actes translatifs ou déclaratifs de propriété ou de jouissance devront contenir la mention expresse que les nouveaux intéressés ont une parfaite connaissance de l'acte de base, des règlements de copropriété et d'ordre intérieur ainsi que des décisions régulièrement adoptées par l'assemblée générale et qu'ils sont subrogés de plein droit et par le seul fait d'être devenus propriétaires ou occupants d'une partie quelconque de l'immeuble dans tous les droits et obligations qui en résultent ou en résulteront.

Conformément à l'article 577-11 paragraphe 2 du Code civil, le notaire instrumentant a demandé au syndic, par pli recommandé daté du vingt mai deux mil onze, notamment l'état des dépenses, appels de fonds, frais et dettes qui y sont mentionnés.

Les parties reconnaissent avoir été averties par nous notaire que le syndic a répondu à cette lettre le six juin suivant. Les parties reconnaissent en avoir reçu une copie ainsi que de ses annexes et dispensent le notaire instrumentant de la reproduire aux présentes.

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

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

Les parties ont en outre convenu ce qui suit en ce qui concerne la contribution à la dette :

1. L'acquéreur supportera :

1° le montant des dépenses de conservation, d'entretien, de réparation et de réfection décidées par l'assemblée générale ou le syndic avant ce jour, mais dont le paiement est demandé postérieurement à cette date ;

2° les appels de fonds approuvés par l'assemblée générale des copropriétaires ce jour et le coût des travaux urgents dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date ;

3° les frais liés à l'acquisition de parties communes, décidés par l'assemblée générale avant ce jour, mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date ;

4° les dettes certaines dues par l'association des copropriétaires à la suite de litiges nés antérieurement à ce jour, mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date.

De plus, l'acquéreur sera tenu de payer les charges extraordinaires et les appels de fonds décidés par l'assemblée générale des copropriétaires, qui a eu lieu entre la conclusion de la convention et la passation de l'acte authentique puisqu'il disposait d'une procuration pour y assister.

2. Les autres charges seront supportées par le vendeur.
3. La quote-part du vendeur dans le fonds de réserve demeure la propriété de l'association des copropriétaires.
4. Les créances résultant éventuellement de tous litiges concernant l'association des copropriétaires appartiennent à celle-ci, sans que l'acquéreur soit tenu au paiement d'une indemnité au vendeur.

Tous les frais d'informations et de remises des documents visés par l'article 577-11 paragraphes 1 et 2 du Code civil sont à charge du vendeur.

L'acquéreur déclare qu'il sera domicilié dans le bien acquis.

Le vendeur déclare qu'il sera prochainement domicilié à Zaventem, Bevrijdingslaan, 61.

Il est encore déclaré par le vendeur qu'à sa connaissance, il n'y a pas d'instance en justice pendante concernant la copropriété, et que l'association des copropriétaires n'a contracté aucun emprunt pour financer des travaux réalisés à ce jour aux parties communes.

DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES

Conformément à l'article 275 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire, le notaire instrumentant a demandé à la commune de Schaerbeek, par lettre recommandée du vingt mai deux mil onze, de lui délivrer les renseignements urbanistiques sur les dispositions réglementaires, régionales ou communales, qui s'appliquent au bien.

La réponse de la commune de Schaerbeek en date du onze août deux mille onze est repris littéralement aux présentes :

"Pour le territoire où se situe le bien :

En ce qui concerne la destination : ce bien est soumis aux prescriptions :

du plan régional d'affectation du sol (Arrêté du Gouvernement du 3 mai 2011, paru au Moniteur belge du 14 juin 2001) où il est repris en zone d'habitation.

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

le Règlement Régional d'Urbanisme

le Règlement Communal d'Urbanisme

*Quatrième
feuillet*

H

A

Y

L

Kon.

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

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

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

A 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 se situe en zone d'Espace de développement renforcé du logement et de la rénovation."

Le notaire instrumentant a particulièrement attiré l'attention de la partie acquéreuse sur le fait qu'elle sera tenue de s'entendre directement avec les autorités compétentes et notamment avec les services de l'urbanisme pour tout ce qui concerne les constructions, démolitions, reconstructions, alignements, niveaux, changements d'alignement, taxes de bâtisse ou autres, le tout sans intervention de la partie venderesse ni recours contre elle.

La partie venderesse déclare que le bien vendu 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, paragraphe § 1 du COBAT et que ceux-ci ne peuvent être effectués tant que le permis d'urbanisme n'a pas été obtenu.

Si le bien mis en vente est sujet à expropriation partielle ou totale, à alignement à l'avant ou à l'arrière de la construction, à des exigences urbanistiques ou d'autres arrêtés ou règlements émanant des autorités l'acquéreur respectera toutes ces prescriptions sans pouvoir exercer quelques recours que ce soit à l'encontre du vendeur.

Le vendeur déclare que le bien vendu aux présentes est affecté à l'habitation et que cette affectation est régulière et non-contestée.

Tout changement d'affectation demandée par l'acquéreur sera soumis à une demande de permis, sans que le refus donne droit à un recours contre le vendeur.

Le vendeur déclare encore que tous les travaux ou changements d'affectation qu'il a personnellement réalisé dans le bien vendu ont été exécutés dans le respect de la législation urbanistique en vigueur. Il déclare en outre n'avoir réalisé aucun travaux soumis à un permis d'urbanisme.

CODE DU LOGEMENT BRUXELLOIS

Le Notaire soussigné 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 sous la référence 20030331-454.

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

Le vendeur déclare que le bien vendu n'est pas une habitation pour laquelle la délivrance d'un certificat de conformité, d'une attestation de conformité ou d'une attestation de contrôle de conformité a été refusée.

Le vendeur déclare que ni la commune, ni le Centre Public d'Aide, ni une régie communale autonome, ni la Régie Foncière, ni la Société de Logement de la Région Bruxelloise, ni une société immobilière de service public, ni le Fonds du Logement des Familles de la région de Bruxelles-Capitale ne dispose d'un droit de gestion publique sur le bien vendu.

GESTION DES SOLS POLLUES

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 douze mai deux mille onze et mentionnant les informations détaillées de l'inventaire de l'état du sol relative à la parcelle sur laquelle est érigé l'immeuble dont fait partie le lot privatif vendu.

Cette attestation stipule textuellement ce qui suit : « *La parcelle n'est actuellement pas inscrite à l'inventaire de l'état du sol* ».

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

Le vendeur déclare qu'il ne détient pas d'information supplémentaire susceptible de modifier le contenu de l'attestation du sol ou de remettre en cause la dispense de procéder à une reconnaissance de l'état 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 et sous réserve de l'activité mentionnée sur l'attestation du sol, aucune de ces activités n'est ou n'a été exercée dans les parties communes ou dans le lot privatif vendu.

DROIT DE PREEMPTION DE LA REGION DE BRUXELLES CAPITALE

Le vendeur déclare qu'à ce jour, il ne lui a pas été notifié dans les formes prévues par l'Ordonnance du dix-huit juillet deux mille deux



Céline
Fenellier

X

X

Y

K.

Kos

relative au droit de préemption en Région de Bruxelles-Capitale que le bien serait situé dans un périmètre arrêté par le Gouvernement reprenant les différents immeubles soumis au droit de préemption instauré par ladite ordonnance.

LES CHANTIERS TEMPORAIRES OU MOBILES

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

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

1. les éléments architecturaux, techniques et organisationnels qui concernent la réalisation, la maintenance et l'entretien de l'ouvrage;
2. l'information pour les exécutants de travaux ultérieurs prévisibles, notamment la réparation, le remplacement ou le démontage d'installations ou d'éléments de constructions;
3. la justification pertinente des choix en ce qui concerne entre autres les modes d'exécution, les techniques, les matériaux ou les éléments architecturaux (article 36).

INSTALLATIONS ELECTRIQUES

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

Le vendeur remet présentement à l'acquéreur le procès-verbal de visite de contrôle établi par la société Electrotest ASBL, à Melsbroek, en date du vingt-neuf août deux mille onze.

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

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

L'acquéreur est informé que ladite attestation est valable pour une durée de vingt-cinq ans à compter de ladite date.

L'acquéreur reconnaît avoir été informé du fait que, conformément à l'article 271 du Règlement général, l'installation doit faire l'objet d'un nouveau contrôle par un organisme agréé dans les 25 ans à dater du seize janvier deux mille huit soit pour le seize janvier deux mille trente-trois.

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

CERTIFICAT DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

L'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles Capitale du dix-sept février deux mille onze relatif au certificat PEB a été publié au Moniteur Belge du premier mai deux mille onze.

L'arrêté est entré en vigueur le premier mai deux mille onze.

La législation vise l'obligation d'établir un certificat de performance énergétique PEB préalablement à la mise en vente des habitations individuelles au premier mai deux mille onze.

Ladite clause ne trouve pas à s'appliquer, le compromis de vente ayant été signé avant le premier mai deux mille onze.

DECLARATIONS DES PARTIES

Le vendeur garantit la conformité des travaux effectués et constructions érigées par lui aux prescriptions urbanistiques.

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance, il n'existe aucun litige avec les propriétaires voisins, entrepreneurs, architectes, ni aucune procédure en cours et que le bien prédecrit :

- n'est pas inscrit à l'inventaire du patrimoine immobilier ;
- n'est pas inscrit sur la liste de sauvegarde et ne fait pas non plus l'objet d'une procédure d'inscription sur la liste de sauvegarde ;
- n'est pas classé et ne fait non plus l'objet d'une procédure de classement ;
- n'est affecté, par le fait d'un tiers, d'aucun acte ou travail irrégulier ;
- ne fait pas l'objet d'un arrêté d'expropriation, ni d'une mesure prise dans le cadre de la législation sur la protection des monuments et des sites ;
- n'a pas fait l'objet d'une prime d'assainissement, de transformations ou de réhabilitation et ce, depuis cinq ans à compter de ce jour ;
- n'est grevé d'aucun droit de préemption conventionnel, d'aucune option d'achat ou droit de réméré.

Il déclare en outre qu'il n'a conféré aucun mandat hypothécaire sur le bien et qu'il n'a fait aucune déclaration d'insaisissabilité

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 à la construction, l'acquisition, la rénovation et le ravalement de façades.



Suzanne
Lemellet

H
A

Y
K

Koen

MODALITES DE PAIEMENT - SURETE

PRIX

Après avoir reçu lecture de l'article 203 du code des droits d'enregistrement, les parties déclarent que la présente vente est consentie et acceptée pour le prix de **CENT SOIXANTE MILLE EUROS (160.000,00 €)**, lequel prix le vendeur reconnaît avoir reçu ce jour de l'acquéreur au moyen d'un chèque

- antérieurement à ce jour, une somme de dix mille euros (10.000,00 €) en espèces a été remis entre les mains du vendeur, ce qu'il reconnaît.
- à l'instant, le solde soit cent cinquante mille euros (150.000,00 €), payé sous forme de *chèques*,

Le vendeur donne quittance du prix de vente en précisant :

- que celle-ci faisant double emploi avec toute autre délivrée pour le même objet.
- que dans la mesure où cette quittance constate un paiement par chèque, la quittance est donnée sous réserve d'encaissement de celui-ci.

FRAIS

Tous les frais, droits et honoraires à résulter du présent acte seront payés et supportés par la partie acquéreuse.

DISPENSE D'INSCRIPTION D'OFFICE

Informée des conséquences de cette dispense, conséquences étant qu'il perd le droit à l'action résolutoire et le privilège, étant avertie du droit de prendre, le cas échéant, en vertu des présentes et sans autre justification, inscription hypothécaire qui n'aura rang qu'à sa date, le vendeur dispense formellement Monsieur le Conservateur du bureau des hypothèques de prendre inscription d'office pour quelque cause que ce soit lors de la transcription d'une expédition des présentes.

DISPOSITIONS DIVERSES

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile en leur domiciles respectifs sus-indiqués.

DECLARATION D'ETAT CIVIL

- a) Conformément à l'article 11 de la loi de Ventôse, le notaire instrumentant atteste l'identité des parties au vu des pièces officielles requises par la loi, et plus spécialement au vu de leur carte d'identité.
- b) Conformément à l'article 139 de la Loi hypothécaire, le notaire instrumentant certifie l'exactitude des nom, prénoms, lieu et date de naissance des parties, tels que mentionnés ci-avant.

CAPACITE DES PARTIES

Les parties déclarent au notaire instrumentant, avoir la capacité et la compétence pour accomplir les actes juridiques constatés dans le présent acte et ne pas être sujet à une mesure qui pourrait entraîner une incapacité à cet égard.

Les parties déclarent en outre n'avoir introduit à ce jour aucune requête en règlement collectif de dettes.

ARTICLE 9 LOI VENTOSE

Les comparants reconnaissent que le notaire a attiré leur attention 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.

INTENTION DES PARTIES

En cas de contradiction entre les termes du présent acte et ceux de la convention sous seing privé, il y a lieu de considérer que les comparants ont souhaité faire primer les clauses du présent acte.

DISPOSITIONS D'ORDRE FISCAL

RESTITUTION DES DROITS D'ENREGISTREMENT

Le vendeur déclare avoir été informé des dispositions du code bruxellois des droits d'enregistrement prévoyant la restitution de trente-six pour cent des droits initialement payés en cas de revente du bien constatée par un acte authentique passé dans les deux ans de la date de l'acte authentique d'acquisition. Il déclare ne pas pouvoir bénéficier de cette restitution.

ABATTEMENT IMMEDIAT

Les acquéreurs déclarent qu'ils remplissent la condition mentionnée au 1^o du sixième alinéa de l'article 46 bis du Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe et demandent dont l'application de la réduction de droits sur **SEPTANTE-CINQ MILLE EUROS (75.000,00 €)**, le bien étant situé dans une zone « EDRLR ».

a) ils déclarent qu'aucun d'entre eux n'est propriétaire pour la totalité en pleine propriété d'un autre immeuble destiné en tout ou en partie à



l'habitation et qu'ils ne possèdent pas ensemble la totalité en pleine propriété d'un autre immeuble destiné en tout ou en partie à l'habitation ;

b) ils s'engagent à établir leur résidence à l'endroit de l'immeuble acquis dans les deux ans de la date de l'enregistrement de cet acte,

c) 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 d'établissement de leur résidence principale dans l'immeuble pour lequel la réduction a été obtenue.

Les acquéreurs déclarent avoir été valablement informés par le notaire soussigné des sanctions encourues en cas de non respect d'une ou des conditions précitées.

TAXE SUR LA VALEUR AJOUTEE

Après lecture des articles 62§2 et 73 du code de la taxe sur la valeur ajoutée, le vendeur déclare ne pas avoir la qualité d'assujetti à la TVA et ne pas avoir non plus dans les cinq années précédentes aliéné un immeuble avec application du régime TVA conformément à l'article 8 du code TVA ni fait partie d'une association de fait ou d'une association momentanée soumise à la TVA.

PLUS-VALUES

Les parties déclarent avoir été informées 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 bâties, dans les cinq ans de l'acquisition.

ORIGINE DES FONDS

Le notaire instrumentant certifie, pour l'avoir constaté personnellement, que le paiement a été effectué par débit du compte numéro 750-6309537-39 au moyen d'un virement Axa et d'un chèque Axa numéro 335724 tiré sur compte numéro 750-0015521-62.

En outre, l'acquéreur déclare expressément que les fonds utilisés pour financer la présente acquisition ne proviennent pas d'un jugement ou arrêt soumis au droit proportionnel d'enregistrement non acquitté à ce jour.

DROITS D'ECRITURE (CODE DES DROITS ET TAXES DIVERS)

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

approuvé la nature de
lettre(s) nulle(s)
chiffre(s) nul(s)
mot(s) nul(s)
ligne(s) nulle(s)

DONT ACTE.

Passé et signé à Schaerbeek, en l'Etude.

Date que dessus

Après lecture intégrale et commentaire de ce qui précède, les parties
ont signé avec nous, notaire.

H

X

Kon. J

K

M. Liboton

Spoden

K. Hermet

✓



Salaire par case	€ 2,05
Salaire simple de transcription	€ 150,24
Total	€ 152,29

Transcrit au bureau des hypothèques de :
Bruxelles 3

Le six septembre deux mille onze

Réf. : 50-T-06/09/2011-11573

A verser sur le compte du bureau

IBAN 679-2003030-77 - BIC

Le montant de

cent cinquante-deux euros vingt-neuf cents

Conservateur
Spoden August

pater

Spoden August

M. LIBOTON

Enregistré... Huit rôle(s) Sans renvol(s)

Au 1er bureau de l'Enregistrement Schaerbeek

Le 13 Septembre 2011

Volume 81 folio 77 case 07

Reçu Dix mille neuf cent vingt cinq euros (10.625,00 €)

Signature du Receveur

Pour Le Receveur

LAM BiLLON o.

POUR EXPÉDITION CONFORME AVANT ENREGISTREMENT

