

V E N T E

Dossier : FDP/EDP

Répertoire : 400

L'AN DEUX MIL TREIZE,

Le deux avril,

Par devant Nous, Maître Frank DEPUYT, notaire associé, membre de la société civile sous forme de société privée à responsabilité limitée "DEPUYT, RAES & de GRAVE, notaires associés", ayant son siège à Molenbeek-Saint-Jean, détenteur de la minute,

ONT COMPARU :

Monsieur VERNAEVE Hugo Maria Juliaan Leo (numéro national 42.04.19-153.90), né à Jette, le 19 avril 1942, et son épouse Madame MAGONETTE Françoise Hélène Maurice Henriette (numéro national 53.06.26-064.20), née à Bruxelles, le 26 juin 1953, domiciliés à 1910 Kampenhout, Fazantendal 12.

Mariés sous le régime de la séparation de biens en vertu de leur contrat de mariage reçu par le Notaire Pierre BLANCHART à Drogenbos, le onze janvier mil neuf cent quatre-vingt-cinq, non modifié depuis lors, ainsi qu'ils le déclarent.

De première part, ci-après dénommés : « le vendeur ».

1. Monsieur VERNAEVE Bruno Paul Gilbert (numéro national 71.02.20-353.67), né à Bruxelles, le 20 février 1971, célibataire, domicilié à 1435 Mont-Saint-Guibert, Rue des Hirondelles 19.

2. Madame DESCHRYVER Carine Germaine Ghislaine (numéro national 67.12.22-266.80), née à Louvain, le 22 décembre 1967, célibataire, domiciliée à 1435 Mont-Saint-Guibert, Rue des Hirondelles 19.

De deuxième part, ci-après dénommés : « l'acquéreur ».

Lesquels comparants ont requis de dresser acte authentique des conventions suivantes négociées et conclues entre eux.

V E N T E.

Le vendeur déclare vendre aux conditions spécifiées ci-après, sous les garanties ordinaires de droit, pour franc, quitte et libre de toute inscription ou transcription privilégiée ou hypothécaire généralement quelconque, à l'acquéreur, comparant de deuxième part, qui accepte chacun pour une moitié indivise en pleine propriété, avec une clause d'accroissement comme dit ci-après, le bien immeuble suivant :

Premier rôle



1/2

1/2

+ acc. PPOU US

DESCRIPTION DU BIEN.

COMMUNE DE SCHAERBEEK-cinquième division

Dans un immeuble à appartements et bureaux multiples dénommé « Res. Roma », érigé sur une parcelle de terrain sis à l'angle de l'avenue Emile Max 104 et du square Eugène Plasky, cadastré selon titre et selon extrait récent de la matrice cadastrale section C numéro 68W15 pour une contenance de un are septante-deux centiares.

Tenant ou ayant tenu à : VAN GESTEL, Marc Andre à Schaerbeek ; ORCUM Turi, à 1200Woluwe-Saint-Lambert.

L'appartement type A au 3^{ième} étage dénommé « A3 » comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : un hall, un vestiaire, un living, comprenant coin cuisine, une chambre à coucher, une salle de bains.

b) en copropriété et indivision forcée : les quarante-trois/millièmes des parties communes dont le terrain.

Revenu cadastral non indexé: huit cent nonante-quatre euros (€ 894,00)

ACTE DE BASE.

Telles que ces parties privatives et communes sont décrites à l'acte de base de l'immeuble « Résidence Roma » reçu par le Notaire Daniel Pauporté, jadis à Bruxelles, le 21 octobre 1976, transcrit au troisième bureau des hypothèques à Bruxelles le 26 novembre suivant, volume 8073, numéro 1.

Ci-après dénommé: « **le bien** ».

ORIGINE DE PROPRIETE.

Le vendeur déclare être propriétaire du bien décrit pour l'avoir acquis de Madame DE FRANCESCO Diana, à Naples (Italie) suivant acte reçu par le notaire Katrien DEVIJVER, à Kampenhout et à l'intervention du notaire Frédérique PAUPORTE, à Bruxelles, le 4 mars 2008 transcrit au troisième bureau des Hypothèques de Bruxelles sous la référence 50-T-16/04/2008-05094.

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

CONDITIONS GENERALES.

La présente vente est faite et acceptée sous les clauses et conditions suivantes:

1. Le bien prédécrit est vendu avec toutes les mitoyennetés éventuelles et avec les servitudes actives et passives, apparentes et occultes, continues et discontinues,

dont il pourrait être avantagé ou grevé, sauf à l'acquéreur, à faire valoir les uns à son profit et à se défendre des autres, mais à ses frais, risques et périls, sans intervention du vendeur ni recours contre lui.

2. Le bien est vendu dans l'état où il se trouvait le 5 janvier 2013, sans garantie des vices apparents et occultes, ni pour les vices du sol ou du sous-sol, ni concernant l'état des constructions.

3. Les contenances et mesures éventuellement indiquées dans la description du bien vendu, ne sont pas garanties, la différence en plus ou en moins, s'il en existe, fût-elle de plus d'un/vingtième, fera profit ou perte pour l'acquéreur et ne donnera lieu à aucune bonification ni indemnité.

4. Les indications cadastrales ne sont données qu'à titre de simples renseignements.

5. L'acquéreur a la pleine propriété du bien vendu à partir de ce jour.

6. Il a la jouissance du bien à partir de ce jour, par la prise de possession réelle.

7. Le vendeur déclare que le bien est libre d'occupation.

8. L'acquéreur devra payer et supporter à partir de ce jour tous impôts, taxes et charges qui grèvent le bien vendu.

Le vendeur reconnaît avoir reçu de l'acquéreur sa quote-part dans le précompte immobilier pour l'année en cours, soit un montant de cinq cents euros trente-trois cents (€ 503,33), dont quittance.

Le vendeur déclare à ce sujet que le bien n'est grevé d'aucune taxe de recouvrement ; si tel était le cas, il sera personnellement tenu au paiement.

9. Conformément à l'article 577-11 du Code civil, le notaire instrumentant a demandé au syndic, par pli recommandé daté du premier février 2013, 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 27 février 2013. Les parties reconnaissent en avoir reçu une copie ainsi que de ses annexes et dispensent le notaire instrumentant de les reproduire aux présentes.

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

Deuxième rôle



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.

(Le cas échéant, reprendre les clauses qui seraient contraires à la loi mais bien opposables entre les parties.)

Les parties ont en outre convenu ce qui suit :

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 la date certaine du transfert de la propriété, mais dont le paiement est demandé postérieurement à cette date ;

2° un état des appels de fonds approuvés par l'assemblée générale des copropriétaires avant la date certaine du transfert de la propriété et le coût des travaux urgents dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date ;

3° un état des frais liés à l'acquisition de parties communes, décidés par l'assemblée générale avant la date certaine du transfert de la propriété, mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date ;

4° un état des dettes certaines dues par l'association des copropriétaires à la suite de litiges nés antérieurement à la date certaine du transfert de la propriété, mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date.

Toutefois, 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 reste domicilié en son domicile actuel.

Le vendeur déclare qu'il reste en son domicile actuel.

10. L'acquéreur sera subrogé par le seul fait des présentes dans tous les droits et obligations du vendeur résultant de polices collectives d'assurance contre incendie ou autres risques relativement au bien vendu et ce conformément aux stipulations de l'acte de base de l'immeuble, dont plus amplement question ci-après.

L'acquéreur sera tenu de continuer ces polices d'assurance en cours, et de faire la mutation à la compagnie d'assurances ou le gérant-syndic dans le mois des présentes et d'en payer les primes à compter des plus prochaines échéances.

11. En ce qui concerne les abonnements relativement aux eau, gaz et électricité, l'acquéreur devra les continuer et en payer les redevances à compter des plus prochaines échéances.

Le vendeur déclare à ce sujet que le bien n'est grevé d'aucune taxe de recouvrement; si tel était le cas, il sera personnellement tenu au paiement.

CHANTIERS TEMPORAIRES OU MOBILES.

Les parties reconnaissent avoir été éclairées par le notaire soussigné sur la portée de l'Arrêté Royal du vingt-cinq janvier deux mil un, lequel vise à accroître la sécurité sur les chantiers temporaires ou mobiles, en rendant obligatoire, pour tout chantier dont la réalisation a été entamée après le premier mai deux mil un, la désignation d'un coordinateur de projet (à partir du moment où deux entrepreneurs différents interviennent ensemble ou successivement sur un chantier) ainsi que la constitution d'un dossier d'intervention ultérieure.

Après avoir été interrogé par le notaire soussigné, le vendeur a déclaré qu'il a effectué ou fait effectuer sur le bien vendu des actes qui rentrent dans le champ d'application dudit Arrêté Royal.

Il remettra le dossier d'intervention ultérieure à l'acquéreur endéans la quinzaine des présentes.

ATTESTATION D'ELECTRICITE.

Le vendeur déclare que le bien présentement vendu est une unité d'habitation au sens de l'article 276bis du Règlement général sur les Installations électriques du 10

Troisième rôle



mars 1981, et qu'il est équipé d'une installation électrique n'ayant subi aucune modification depuis le 1^{er} octobre 1981, ou ayant subi une modification importante ou extension notable 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.

Procès verbal de visite de contrôle négatif.

Le vendeur remet présentement à l'acquéreur le procès-verbal de visite de contrôle établi par la société O.C.B. a.s.b.l., en date du 17 décembre 2012. Ledit procès-verbal constate que l'installation électrique ne répond pas aux prescriptions dudit règlement.

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

Les parties conviennent que l'acquéreur supportera seul sans aucun recours contre le vendeur les frais de mise en conformité de l'installation électrique et les frais des visites de contrôles ultérieures.

L'acquéreur reconnaît avoir été informé de son obligation :

- de faire constater la mise en conformité de l'installation électrique dans les 18 mois de la passation de l'acte authentique de vente.

- de communiquer par écrit son identité et la date du présent acte à l'organisme agréé qui a effectué la visite de contrôle dont question ci-dessus. L'acquéreur conserve toutefois la liberté de désigner par la suite un autre organisme agréé afin d'effectuer le contrôle de mise en conformité de l'installation électrique. En cas de changement d'organisme agréé, le nouvel organisme agréé désigné par l'acquéreur devra en informer l'organisme agréé ayant effectué la visite de contrôle précédente.

L'acquéreur reconnaît avoir été informé par le notaire des sanctions prévues dans le Règlement général, ainsi que des dangers et responsabilités en cas d'utilisation d'une installation qui ne satisfait pas aux prescriptions dudit Règlement.

CERTIFICAT DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE REGION BRUXELLOIS (CERTIFICAT PEB).

Un certificat valide de performance énergétique pour habitations individuelles portant le numéro de certificat « 20121225-0000137336-01-8 » et se rapportant au bien, objet de la présente vente, a été établi par l'expert énergétique « Ozen Murat (numéro d'agrément 001036134) », le 25 décembre 2012.

Le vendeur et l'acquéreur déclarent expressément:

1. que la classe énergétique de l'habitation individuelle est « F » et notamment 335 kWh/m²/an ;
2. que les émissions annuelles de CO₂ spécifiques sont 72 kg CO₂/m²/an ;
3. qu'ils ont reçu chacun une copie du certificat PEB valide ; et
4. que l'acquéreur a reçu l'original du certificat PEB.

CONDITIONS SPECIALES.

1. L'acquéreur reconnaît avoir parfaite connaissance de l'acte de base dressé comme dit ci-dessus.

L'acquéreur est subrogé dans tous les droits et obligations stipulés dans ledit acte de base se rapportant au bien présentement vendu, dans tous les droits et obligations qui en découlent étant, en outre, subrogés dans tous les droits et obligations qui résultent des modifications régulièrement décidées par les assemblées générales des copropriétaires, lesquelles décisions seront conservées dans les livres et procès-verbaux de ces assemblées.

L'acquéreur déclare être en possession d'une copie conforme de l'acte de base qui, par conséquent, est censé ici être reproduit dans toute sa teneur.

L'acquéreur s'oblige à s'y soumettre et ce, tant pour lui-même que pour ses héritiers et successeurs à tous titres.

2. Tous actes translatifs ou déclaratifs de propriété ou de jouissance ayant pour objet le bien ci-dessus décrit, y compris les baux et les concessions de jouissance, devront contenir la mention expresse que les nouveaux intéressés ont une parfaite connaissance de l'acte de base et qu'ils sont subrogés dans tous les droits et obligations qui en découlent.

3. Sous réserve de ce qui résulte de cet acte de base, le vendeur déclare qu'à sa connaissance le bien n'est pas grevé de servitudes conventionnelles, et que personnellement il n'en a conféré aucune.

CONDITIONS URBANISTIQUES.

1. L'acquéreur devra se conformer aux prescriptions urbanistiques actuellement en vigueur qui déterminent l'affectation du bien et le grèvent de servitudes administratives.

A cet égard, le vendeur déclare, conformément aux dispositions du Code Bruxellois de l'Aménagement du



Territoire (COBAT), que l'affectation urbanistique du bien vendu est en zone d'habitation et en bordure d'un espace structurant.

2. Il résulte de la lettre de la Commune de Schaerbeek, datée du 19 février 2013, avec références «RU/76/104», en réponse à la lettre en date du 18 février 2013, par le notaire soussigné le même jour, entre autres ce qui suit relatif aux renseignements urbanistiques, ci-après littéralement reproduit conformément à l'article 275 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (COBAT) (anciennement l'article 174 de l'Ordonnance organique de la planification et de l'urbanisme du vingt-neuf août mil neuf cent nonante et un) :

« « (...) Pour le territoire où se situe le bien :

a) 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 2001, paru au Moniteur Belge du 14 juin 2001) où il est repris en zone d'habitation et en bordure d'un espace structurant :

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

- Règlement Régional d'Urbanisme ;
- Règlement Communal d'Urbanisme ;

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

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

d) 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.

e) Autres renseignements :

(...) »

L'acquéreur reconnaît avoir reçu du notaire soussigné, une copie de ladite lettre, en avoir pris connaissance, et dispense le notaire instrumentant de la reprendre in extenso aux présentes.

L'acquéreur s'engage, tant pour lui-même que pour ses ayants-droit, à s'y soumettre et de respecter toutes les prescriptions et indications, sans intervention du vendeur, ni recours contre lui.

3. Le vendeur déclare que le bien, objet de la présente, 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 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (COBAT).

Aucun des actes et travaux visés à l'article 98 du COBAT ne peuvent être effectués sur le bien objet de l'acte, tant que le permis d'urbanisme n'a pas été obtenu, à l'exception des actes et travaux dont question dans les arrêtés du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 13 novembre 2008 et du 7 avril 2011 déterminant les actes et travaux dispenses de permis d'urbanisme, de l'avis du fonctionnaire délégué, de la commune ou de la commission royale des monuments et des sites ou de l'intervention d'un architecte.

Le notaire instrumentant donne lecture de l'article 98 du COBAT et l'acquéreur déclare être au courant du contenu et de la portée de ces articles.

4. 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.

CODE BRUXELLOIS DU LOGEMENT.

Le notaire instrumentant attire l'attention des parties sur les dispositions de l'Ordonnance du dix-sept juillet deux mil trois relative au Code Bruxelles du Logement.

A cet égard, le vendeur déclare que:

- le bien vendu ne fait pas l'objet d'une location meublée ou n'est pas un « petit logement » (moins de vingt-huit mètres carrés) et n'est donc pas visé par les dispositions du dit Code, soumettant la location de tels logements dans la Région Bruxelles-Capitale à l'obtention d'une attestation de conformité;

- le bien vendu ne fait pas l'objet d'une demande de certificat de conformité; et

- le bien vendu ne fait pas l'objet d'un droit de gestion publique tel que définit aux articles 18 et suivants du dit Code.

ORDONNANCE BRUXELLOISE RELATIVE A LA GESTION DES SOLS POLLUES.

1. Les parties reconnaissent que le(s) notaire(s) soussigné(s) leur a (ont) expliqué la portée de l'ordonnance de la Région Bruxelles Capitale relative à la gestion et à l'assainissement des sols pollués en date du 5 mars 2009, et

Cinquième rôle



leur a donné connaissance de la portée de l'obligation éventuelle d'assainissement, la responsabilité et le devoir d'information des parties.

Elles déclarent présentement qu'à leur connaissance le bien objet de présentes n'est pas pollué, qu'il ne présente pas de fortes présomptions de pollution, qu'aucune activité impliquant un risque de pollution n'est ou n'a été exercée sur ledit bien, le tout dans le sens donné à ces termes par l'Ordonnance bruxelloise concernant la gestion des sols pollués en date du treize mai deux mil quatre et ses arrêtés d'exécution

2. Le notaire instrumentant a informé l'Institut Bruxellois pour la Gestion de l'Environnement la présente vente, lui demandant de lui attester:

- soit, que le bien n'est pas repris dans l'inventaire des sols pollués ou présentant de fortes présomptions de pollution devant être établi par l'Institut Bruxellois pour la Gestion de l'Environnement;

- soit, que l'Institut Bruxellois pour la Gestion de l'Environnement déclare ne pouvoir donner aucun renseignement faisant état de ce que le bien soit pollué ou qu'il existe de fortes présomptions qu'il le soit.

L'Institut Bruxellois pour la Gestion de l'Environnement, par courrier en date du 4 février 2013, avec références « INSP/-nouadrassi/Inv-008177212/20130204 » adressé au notaire soussigné, a attesté ce qui suit, ici littéralement reproduit:

« (...) 2. Statut de la parcelle

La parcelle n'est actuellement pas inscrite à l'inventaire de l'état du sol.

3. Informations détaillées disponibles dans l'inventaire de l'état du sol

Nature et titulaires des obligations

Il n'y a actuellement pas d'obligations en ce qui concerne l'aliénation de droits réels (exp. vente) ou la cession d'un permis d'environnement sur la parcelle en question.

Une reconnaissance de l'état du sol doit être réalisée **si** la parcelle en question fait l'objet:

- de l'implantation d'une nouvelle activité à risque, et ce à charge du demandeur du permis d'environnement (art. 13§3)

- d'une découverte de pollution lors d'une excavation du sol, et ce à charge de la personne qui exécute ces

travaux ou pour le compte de laquelle les travaux sont réalisés¹ (art. 13§6)

- d'un incident ou accident ayant pollué le sol, et ce à charge de l'auteur de cet événement² (art. 13§7).

Sachez que des dispenses de l'obligation de réaliser une reconnaissance de l'état du sol sont prévues aux articles 60 et 61 de l'Ordonnance du 5 mars 2009. Ces dispenses doivent être notifiées ou demandées à Bruxelles Environnement - IBGE via l'envoi en recommandée des formulaires concernés (www.bruxellesenvironnement.be > Professionnels > Thèmes > Sols > Identification et traitement > reconnaissance de l'état du sol). (...) »

3. Le vendeur déclare, relativement au bien prévanté, n'avoir pas connaissance de pollution, qui peut causer des dégâts à l'acquéreur ou aux tiers, ou qui peut engendrer une obligation d'assainissement, des limitations d'utilisation ou autres mesures que l'autorité peut imposer en cette matière

4. Enfin, le vendeur déclare que, jusqu'à ce jour, le bien prévanté n'a fait l'objet d'aucune reconnaissance d'orientation du sol.

PRIX.

La présente vente est consentie et acceptée pour et moyennant le prix de CENT CINQ MILLE EUROS (€ 105.000,00), sur laquelle somme le vendeur reconnaît avoir reçu préalablement aux présentes, la somme de CINQ MILLE EUROS (€ 5.000,00) et le solde soit CENT MILLE EUROS (€ 100.000,00), présentement sous forme de virement du compte BE39 2300 9200 4419 **DONT QUITTANCE ENTIERE ET DEFINITIVE**, faisant double emploi avec toute autre délivrée pour le même objet.

FRAIS.

Tous les frais, droits, honoraires et T.V.A. éventuelle à résulter des présentes sont à charge de l'acquéreur.

ELECTION DE DOMICILE.

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

REGLEMENT COLLECTIF DE DETTES.

Les comparants nous déclarent qu'aucune requête en règlement collectif de dettes n'a été introduite à ce jour.

CLAUSE D'ACCROISSEMENT

Il est stipulé entre les acquéreurs, Monsieur Vernaëve Bruno et Madame Deschryver Carine, **à titre onéreux et aléatoire**, mais seulement pour une durée de trois ans à partir de ce jour, que la part indivise acquise par le

Sixième rôle



→ | prémourant accroîtra celle acquise par le survivant des acquéreurs, sans récompense de ce dernier à la succession du prémourant en pleine propriété ou, en cas de survénance d'enfant, en usufruit, mais ceci à la condition expresse que le survivant en exprime la volonté par une déclaration à faire dans un acte notarié endéans les quatre mois du décès du prémourant. Si le survivant n'a pas exprimé sa volonté de la manière et dans le délai précité, il renonce irrévocablement au bénéfice de l'accroissement.

Chacun des copropriétaires abandonne sa part indivise sous la condition suspensive de son prédécès, en retour de la chance d'avoir la part de l'autre s'il lui survit.

Les parties estiment que la probabilité de survie est égale pour chacune d'elles compte tenu des antécédents familiaux, de l'état de santé actuel et du mode de vie de chacune d'elles.

Ce pacte est fait, en outre, aux clauses et conditions suivantes :

1° L'accroissement s'opère en faveur du survivant, à la date du décès du premier mourant, **sans effet rétroactif**.

2° L'accroissement s'étendra à toutes les **constructions, améliorations ou modifications** qui pourraient être faites au bien prédécrit, les héritiers du prédécédé n'ayant aucun recours à exercer contre le survivant du chef du coût des travaux de constructions, améliorations ou modifications, étant convenu seulement que les sommes qui pourraient encore être dues de ce chef au moment de l'accroissement seraient acquittées par celui qui profite de l'accroissement.

3° Après le décès du prémourant, le survivant des acquéreurs continuera à rembourser **le prêt ou l'ouverture de crédit** qui aurait été contracté par les acquéreurs en vue de l'achat, de transformations ou restaurations, sauf la partie remboursée par une assurance-vie.

4° Aussi longtemps que la clause d'accroissement est d'application, chacun des acquéreurs aura la **jouissance** du bien, à charge d'en supporter toutes les charges.

5° Pour assurer l'exécution du présent pacte, les copropriétaires ne pourront céder en aucune manière, soit à titre gratuit, soit à titre onéreux, ou grever de charges réelles leurs parts dans les biens faisant objet du présent pacte, sauf accord exprès et écrit de l'autre copropriétaire, et ce aussi longtemps que le présent pacte restera en vigueur.

h Aussi longtemps que la convention à force exécutoire entre les parties, ils ne peuvent pas aliéner le bien, ni à

titre onéreux, ni à titre gratuit, ils ne peuvent pas en demander la division ou la vente aux enchères, ni le mettre en hypothèque ou y accorder des servitudes, sauf de commun accord.

6° Ce pacte entre les parties est conclu pour une période de trois ans à compter de ce jour. A l'issue de la première période de trois ans, ce pacte sera **automatiquement prorogé** pour des périodes consécutives de trois ans, sauf si un des acquéreurs, après avoir terminé sa cohabitation, veut y mettre fin, ce qui doit résulter d'une déclaration devant le notaire et ce au minimum trois mois avant la fin de la période de trois ans en cours. Ceci résulte de la volonté expresse et continue des parties.

7° Ce pacte cesse de produire ses effets dans l'hypothèse où les parties contractent **mariage** entre elles sauf déclaration expresse des parties en ce sens faite par acte notarié et avant le mariage.

Cette clause constitue un contrat à titre onéreux; dès lors aucune indemnité ne sera due par le survivant aux héritiers du prémourant du chef de l'acquisition de la part de ce dernier.

8° Les parties déclarent avoir été informées que, sur base de la jurisprudence actuelle de l'administration de l'enregistrement et sous réserve de modifications des lois et des usages en matière fiscale, le survivant devra, dans les quatre mois du décès du prémourant, déposer une déclaration de mutation et payer les droits d'enregistrement à calculer sur la valeur vénale au jour du décès, des droits indivis du défunt dans l'immeuble prédécrit.

9° Au décès du prémourant, le survivant devra faire constater par un acte notarié à transcrire, que l'accroissement s'est réalisé à son profit afin de le rendre opposable aux tiers.

CAPACITE - DECLARATIONS DES PARTIES.

- Les comparants-personnes physiques déclarent avoir les qualités juridiques requises pour pouvoir valablement signer le présent acte, qu'ils ne sont pas frappés d'une quelconque décision ou mesure qui s'y oppose. Dans ce cadre, ils déclarent notamment, chacun individuellement, qu'ils ne font le sujet d'aucune requête en règlement collectif de dettes ou concordat judiciaire, ni d'aucune déclaration de faillite non clôturée à ce jour, qu'ils ne sont pas pourvus d'un administrateur provisoire, conseil ou administrateur judiciaire, et qu'ils ne sont pas dessaisis de tout ou partie de l'administration de leurs biens.

Septième rôle

↓



- Le vendeur déclare que le bien ne fait l'objet d'aucun mandat hypothécaire.

PRO FISCO.

I. Les parties reconnaissent que le notaire instrumentant a donné lecture de l'alinéa premier de l'article 203 du Code des droits d'enregistrement.

II. Le notaire instrumentant donne lecture des articles 62 paragraphe 2 et 73 du Code de la taxe sur la valeur ajoutée.

A la question tendant à savoir si le vendeur est assujéti à ladite taxe, celui-ci a répondu par la négative.

III. L'acquéreur reconnaît avoir été averti par le notaire Frank DEPUYT, soussigné, de l'obtention éventuelle de primes.

IV. Le notaire a attiré l'attention des parties sur l'article 212 du Code des droits d'enregistrement en matière de restitution de droits d'enregistrement.

V. Les acquéreurs déclarent ne pas pouvoir bénéficier de l'application de l'article 46bis du code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe.

DISPENSE D'INSCRIPTION D'OFFICE.

Monsieur le Conservateur des hypothèques est expressément dispensé de prendre inscription d'office lors de la transcription des présentes pour quelque cause que ce soit.

CERTIFICAT D'ETAT-CIVIL.

Conformément aux dispositions de la Loi Organique sur le Notariat, le notaire instrumentant certifie avoir vérifié l'identité des comparants sur base de leur carte d'identité/.

Conformément aux dispositions de la Loi Hypothécaire, le notaire instrumentant certifie l'exactitude des nom, prénoms, lieu et date de naissance et du domicile des parties sur base du registre national et/ou sur base des documents requis par la loi.

Les parties confirment l'exactitude des éléments repris dans le présent acte concernant leur identité.

DISPOSITIONS FINALES.

Les parties reconnaissent que le notaire soussigné leur a donné connaissance de l'article 9, § 1^{er} de la Loi organique du notariat, qui dispose littéralement comme suit :

« Les actes sont reçus par un ou plusieurs notaires. Hormis les cas où la désignation du notaire est prévue par

voie de justice, chaque partie a le libre choix d'un notaire.

Lorsqu'il constate l'existence d'intérêts contradictoires ou d'engagements disproportionnés, le notaire attire l'attention des parties et les avise qu'il est loisible à chacune d'elles de désigner un autre notaire ou de se faire assister par un conseil. Le notaire en fait mention dans l'acte notarié. »

DONT ACTE,

Fait et passé à Molenbeek-Saint-Jean, en l'Etude,

Date que dessus,

Après lecture intégrale de l'acte et après que celui-ci ait été commenté, les parties ont signé avec Moi, Notaire.

(Suivent les signatures)

Droit de cinquante euros (€ 50,00) payé sur déclaration par les Notaires associés DEPUYT, RAES & de GRAVE, à Molenbeek-Saint-Jean.



POUR EXPÉDITION
CONFORME, délivrée avant
l'accomplissement de la
formalité
d'enregistrement,
conformément à l'article
173 - 1° du Code des
Droits d'Enregistrement.

✓

✓

Salaire par case	€ 4,38
Salaire simple de transcription	€ 150,30
Total	€ 154,68

Transcrit au bureau des hypothèques de :

Bruxelles 3

Le cinq avril deux mille treize

Réf. : 50-T-05/04/2013-04589

A verser sur le compte du bureau

IBAN BE80 6792 0030 3077 - BIC PCHQBEBB

Le montant de

cent cinquante-quatre euros soixante-huit cents

Conservateur - Bewaarder

Vande Velde Walter

Huitième et dernier rôle

Enregistré 6 rôle(s) / renvoi(s)
au 2^{ème} bureau de l'Enregistrement de Jette
le 8 avril 20 13
vol. 43 fol. 60 case 19
Reçu € 13.125,00
Le Receveur (signé) W. A. R. NAUT



DEPUYT & RAES

Notaires Associés

MOLENBEEK-SAINT-JEAN

92, Boulevard du Jubilé

1080 BRUXELLES

TELEPHONE 02 426 34 34