

NE/GVH/JD/150919/P67873  
Transcription : Bruxelles III  
Le droit d'écriture s'élève à 50 €

Rép. n° :  
Du 06/10/2008  
Vente

**L'AN DEUX MILLE HUIT**

**LE SIX OCTOBRE**

Par-devant Nous, Maître James DUPONT, Notaire associé résidant à Bruxelles, faisant partie de la Société Civile sous forme de Société Privée à Responsabilité Limitée "James Dupont Bertrand Nerincx Jean Vincke", BCE n° 0476.479.539, dont le siège social est établi rue de L'Industrie 24, à 1040 Bruxelles et à l'intervention de Maître Pierre PAULLUS DE CHATELET, Notaire résidant à Rixensart.

**ONT COMPARU :**

Monsieur **MARKATATOS Georgios**, né à Vouta la Canée (Grèce) le vingt-sept juillet mil neuf cent quarante-huit, de nationalité grecque, et son épouse Madame **BIRPANAGOU Mavra**, née à Patras (Grèce) le seize octobre mil neuf cent soixante-cinq, de nationalité grecque, domiciliés ensemble à 1030 Schaerbeek, Boulevard Auguste Reyers, numéro 67 ; mariés sans avoir fait précéder leur union de conventions matrimoniales, régime non modifié à ce jour, ainsi que déclaré.

Comparants dont l'identité a été établie au vu du Registre national des personnes physiques où ils portent les numéros d'identification respectifs : 48.07.27-491.47 et 65.10.16-460.10.

Ci-après dénommés ensemble : "**le vendeur**".

Lesquels comparants déclarent, par les présentes, vendre sous les garanties ordinaires de droit et pour franc, quitte et libre de toutes dettes, priviléges, inscriptions, charges hypothécaires et de tous autres empêchements quelconques, à :

Monsieur **OKALLA AHANDA Jean-Pierre**, né à Douala (Cameroun) le dix-huit décembre mil neuf cent cinquante-neuf, de nationalité camerounaise, et son épouse Madame **EBONGUE NGOLE ESSON Cécile**, née à Douala (Cameroun) le huit septembre mil neuf cent soixante-quatre, de nationalité camerounaise, domiciliés ensemble à 3472 Douala, rue Bouée de Lapeyrère, B.P. 12628 Cameroun ; mariés sans avoir fait précéder leur union de conventions matrimoniales, régime non modifié à ce jour, ainsi que déclaré.

Comparants dont l'identité a été établie au vu de

Ci-après dénommés ensemble : "**l'acquéreur**", ici présents et acceptant le(s) bien(s) suivant(s) :

**COMMUNE DE SCHAERBEEK - Cinquième division – Article 11214**

Dans un immeuble à appartements multiples, sis à l'angle du Boulevard Reyers où il est côté sous les numéros 67 et 69, avec façade de quinze mètre cinquante centimètres et de l'Avenue de l'Opale, avec une façade de dix-neuf mètres cinquante centimètres, cadastré suivant titre et extrait cadastral récent section C numéro 95 M5 pour une superficie de cinq ares quatre-vingt-deux centiares (5a 82ca).

**L'appartement numéro 16 du type I au huitième étage côté droit, comprenant :**

- a) **en propriété privative et exclusive** : une entrée, un réduit, un fumoir, un salon, une salle à manger, deux chambres à coucher, actuellement trois chambres, une salle de bains, un water-closet, une cuisine, une entrée de service, une terrasse et la cave numéro 13
- b) **en copropriété et indivision forcée** : soixante et un/neuf cent nonante-huitièmes de quotités indivises des parties communes, terrain compris.

Revenu cadastral non indexé au premier janvier deux mille huit : mille deux cent soixante-six euros (€ 1.266,00) .

Tels que ces biens sont plus amplement décrits à l'acte de base avec règlement de copropriété régissant l'immeuble dont les biens font partie, dressé par le Notaire Emile Van Den Eynde à Saint-Josse-ten-Noode le dix-huit septembre mille neuf cent trente-sept, suivi d'un acte de ratification reçu par le même notaire le douze novembre mille neuf cent trente-sept, le tout transcrit au troisième bureau des hypothèques de Bruxelles le dix-sept novembre suivant, volume 2817 numéro 1.

**ORIGINE DE PROPRIÉTÉ**

Monsieur MARKATATOS Georgios et Madame BIRPANAGOU Mavra prénommés, et vendeurs aux présentes, étaient propriétaires du bien prédicté pour l'avoir acquis de Madame SACKETT Julie Wendolyn, née en Californie (Etats-Unis d'Amérique), le deux septembre mil neuf cent cinquante-six, aux termes d'un acte de vente reçu par le Notaire Françoise Montfort, à Rixensart et à l'intervention du Notaire Pierre De Doncker, à Bruxelles, en date du vingt-quatre mai deux mille cinq, transcrit au troisième bureau des hypothèques à Bruxelles, le deux juin suivant, sous la formalité 50-T-02/06/2005-07267.

Madame SACKETT Julie en était propriétaire pour l'avoir acquis de Monsieur PIERRET Luc Maurice Nicolas Ghislain, né à Quaregnon le quatre mars mille neuf cent dix-neuf et son épouse RENARD Georgette Marie Florence Ghislaine, née à Hasselt, le quatorze septembre mille neuf cent vingt-cinq, aux termes d'un acte de vente reçu par les Notaires Guy Wackers à Molenbeek-Saint-Jean et Bernard Michaux à Etterbeek le vingt-neuf mars mille neuf cent nonante-neuf, transcrit au troisième bureau des hypothèques à Bruxelles sous la référence 50-T-201/05/1999-05597.

Monsieur et Madame PIERRET-RENARD en étaient propriétaires pour l'avoir acquis de : 1) Madame WILSENS José Marie Ghislaine, épouse de Monsieur DESPONTIN

Jean Edouard Elie, à Gerpinnes, 2) Monsieur WILSENS Jean Frédéric Marie Emile Ghislain, à Wellen, aux termes d'un acte de vente reçu par le Notaire Anna Delwaide-Schautteet à Borgloon, substituant le Notaire Jean Frédéric Wilsens, le douze mars mille neuf cent quatre-vingt-huit, transcrit au troisième bureau des hypothèques à Bruxelles le trente novembre suivant, volume 11377 numéro 20.

Le bien prédicté appartenait aux consorts WILSENS pour l'avoir acquis, chacun pour moitié indivise, suivant adjudication définitive suite à surenchère, aux termes d'un acte dressé par le Notaire Francies Omer Huylebroeck à Bruxelles en date du dix-neuf septembre mille neuf cent quatre-vingt-trois, transcrit au troisième bureau des hypothèques à Bruxelles le quatre octobre suivant, volume 9192 numéro 10, adjudication sur saisie-immobilière contre Monsieur BEUTELS Pierre Paul Marie Jean à Schaerbeek.

Monsieur BEUTELS Pierre, prénommé, depuis plus de trente ans.

L'acquéreur devra se contenter de l'origine de propriété qui précède et ne pourra exiger, à l'appui de son acquisition, d'autre titre qu'une expédition du présent acte.

## **CONDITIONS GÉNÉRALES**

### **1. État du bien - Servitudes**

Le bien est transmis à l'acquéreur dans son état en date du six juin deux mille huit, sans garantie de la nature du sol et du sous-sol, et avec toutes les servitudes actives et passives, apparentes et occultes, continues et discontinues dont il pourrait être avantagé ou grevé, sauf à l'acquéreur à profiter des unes et à se défendre des autres, le tout à ses frais, risques et périls, sans intervention du vendeur, ni recours contre lui, et sans que la présente clause puisse donner à des tiers plus de droits qu'ils n'en auraient, soit en vertu de titres réguliers et non prescrits, soit en vertu de la loi.

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance et, sauf les servitudes reprises au présent acte et/ou à l'acte de base, il n'existe pas de servitude particulière grevant le bien et qu'il n'en a consenti aucune.

La vente est également réalisée sans recours contre le vendeur pour raison de vétusté, vices de construction, vices cachés et mauvais état du bâtiment.

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance, le bien vendu n'est pas affecté de vice caché.

### **2. Contenance**

La contenance indiquée dans la description du bien vendu n'est pas garantie; 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, sans recours contre le vendeur.

### **3. Contributions, Impôts & charges communes**

L'acquéreur payera et supportera, à compter de son entrée en jouissance, toutes les contributions et impositions, taxes généralement quelconques mises ou à mettre sur le bien vendu, ainsi que sa quote-part dans les charges communes.

L'acquéreur règle ce jour, entre les mains du vendeur, sa quote-part dans le précompte immobilier de l'année en cours, soit une somme de **deux cent quatre virgule septante-cinq euros (204,75 €)**, dont quittance.

### **4. Assurances**

Le bien vendu est assuré contre les risques d'incendie et périls connexes.

S'agissant de polices collectives d'assurance contre l'incendie ou autres risques relativement au bien vendu:

- l'acquéreur sera subrogé par le seul fait des présentes, dans tous les droits et obligations du vendeur en pouvant résulter et ce conformément aux stipulations de l'acte de base.
- l'acquéreur sera tenu de continuer ces polices d'assurances en cours, et de faire la mutation auprès de la compagnie d'assurances dans le mois des présentes et d'en payer les primes à compter de la plus prochaine échéance.

### **5. Eau, Gaz, Électricité**

L'acquéreur sera subrogé dans les droits et obligations du vendeur quant aux abonnements aux eaux alimentaires, au gaz, à l'électricité, résultant des contrats qui auraient été faits à cet égard.

Ne sont pas compris dans la vente : les compteurs, conduites, canalisations, appareils et autres installations généralement quelconques placés dans le bien vendu par les administrations publiques ou privées quelconques, à titre de location.

### **6. Propriété - jouissance**

Le bien vendu est libre d'occupation. L'acquéreur en aura la pleine propriété à compter des présentes et la jouissance à compter de la même date par la prise de possession réelle.

### **7. Acte de base**

L'acquéreur déclare et reconnaît avoir parfaite connaissance de l'acte de base et l'acte de ratification relatifs à l'immeuble dont le bien vendu fait partie et dont question ci-avant.

L'acquéreur est subrogé dans tous les droits et obligations stipulés dans lesdits actes de base, dont il déclare avoir reçu un exemplaire.

En conséquence, lesdits actes de base sont censés ici reproduits dans toute leur teneur et l'acquéreur s'oblige à s'y soumettre, tant pour lui-même que pour ses héritiers et successeurs à tous titres.

Le Notaire instrumentant déclare que l'acquéreur, qui le reconnaît, est en possession des actes de base et de ratification précités.

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

### **8. Copropriété**

Conformément à l'article 577-11 paragraphe 1 du Code Civil, le Notaire instrumentant a demandé au syndic, par pli recommandé daté du dix-neuf juin deux mille huit, notamment l'état des dépenses, frais et dettes qui y sont mentionnés.

Les parties reconnaissent avoir été averties par Nous Notaire que le syndic a répondu en date du six juillet suivant la lettre dont copie est remise présentement aux parties par le Notaire instrumentant, ce que les parties reconnaissent.

1) le vendeur supportera :

- 1° toutes les dépenses, frais liés à l'acquisition des parties communes et dettes certaines dues par l'association des copropriétaires à la suite de litiges à la double condition :
  - qu'ils soient décidés par l'assemblée générale ou nés avant ce jour.
  - que le paiement soit devenu exigible avant cette date. Un paiement est réputé exigible à compter du jour ouvrable qui suit la date d'envoi de la demande de paiement par le syndic.

2° toutes les charges ordinaires jusqu'à la date de l'entrée en jouissance.

3° les appels de fonds destinés au fonds de réserve si la double condition au point 1° ci-dessus est remplie.

- 2) L'acquéreur supportera les charges ordinaires à compter du jour où il aura la jouissance du bien. Le décompte sera établi par les soins du syndic.
- 3) La quote-part du vendeur dans le fonds de réserve demeure la propriété de l'association des copropriétaires.

- 4) Les créances nées après ce jour, suite à une procédure entamée avant cette date appartiennent à l'association des copropriétaires, sans que l'acquéreur ne soit tenu au paiement d'une indemnité aux vendeurs.
- 5) Le syndic est SPRL CASS-VAN VLEM avenue Louise 30 à 7100 Haine Saint Paul (Tél. : 064/84.14.86 – Fax : 064/84.14.87 – E-mail : spricassvanvlem@skynet.be)

#### **9. Conditions spéciales**

Le vendeur déclare que son titre de propriété ne mentionne à propos du bien ni servitude ni conditions spéciales susceptibles d'en diminuer la valeur ou d'en affecter la jouissance.

#### **10. Urbanisme**

Le vendeur déclare n'avoir pas connaissance de ce que le bien vendu ait fait l'objet d'un arrêté royal d'expropriation, ni d'une mesure de protection prise en vertu de la législation sur les monuments et sites. Qu'il n'est pas concerné par un droit de préemption.

Le Notaire instrumentant attire l'attention de l'acquéreur sur les dispositions du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire du neuf avril deux mille quatre (COBAT).

En application des articles 99 et 275 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire du neuf avril deux mille quatre (COBAT), les renseignements urbanistiques concernant le bien objet des présentes ont été demandés à la Commune de Schaerbeek par lettre datée du vingt-cinq juin deux mille huit.

Par sa lettre du quatre août suivant, ladite Commune a transmis les renseignements suivants :

« 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, zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement et en bordure d'un espace structurant**.

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

- le Règlement Régional d'Urbanisme

- le Règlement Général sur les Bâtisses de la Commune

- le Règlement Communal d'Urbanisme sur le placement des antennes paraboliques extérieures.

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 : Si l'immeuble a été construit avant 1932, il est inscrit à l'inventaire du patrimoine immobilier (art.333 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire)

- Le bien ne situe pas en Espace de Développement Renforcé du Logement et de la Rénovation ».

Le Vendeur aux présentes déclare que le bien objet des présentes n'a pas fait l'objet d'un permis d'urbanisme ou d'un certificat d'urbanisme laissant prévoir que pareil permis pourrait être obtenu et qu'il n'est pris aucun engagement quant à la possibilité d'effectuer sur le bien aucun des actes et travaux visés à l'article 98, paragraphe 1 du COBAT.

Par conséquent aucun des actes et travaux dont question ne peut être effectué sur le bien objet de l'acte, tant que le permis d'urbanisme n'a pas été obtenu.

### **11. Code du Logement**

Le notaire 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 de logements, telles que publiées au Moniteur belge du dix-neuf septembre deux mille trois sous la référence 2003031-454.

En outre la mise en location de logements meublés ou de logements dont la superficie est égale ou inférieure à vingt-huit mètres carrés (28m<sup>2</sup>) doit faire l'objet d'une attestation de conformité délivrée par le Service régional d'inspection, C.C.N., rue du Progrès, 80 à 1030 Bruxelles.

La partie venderesse déclare et garantit sous sa propre responsabilité que le bien vendu ne fait pas l'objet à ce jour d'un droit de gestion publique.

### **12. ORDONNANCE RELATIVE À LA GESTION DES SOLS POLLUÉS DU TREIZE MALDEUX MILLE QUATRE** (liste est disponible sur le site internet de l'"IBGE", [www.ibgebim.be](http://www.ibgebim.be), dans le chapitre "entreprises", "bureaux d'étude agréés en matière de pollution de sol").

Les parties déclarent avoir été informées par le notaire instrumentant des prescriptions de l'Ordonnance du treize mai deux mille quatre (13 mai 2004) "relative à la gestion des sols pollués" et plus particulièrement des obligations en matière d'environnement concernant un terrain identifié comme pollué ou pour lequel existent de fortes présomptions de pollution, plus particulièrement l'obligation pour le cédant de soumettre le terrain sur lequel s'est exercée ou s'exerce une activité à risque à une reconnaissance de l'état du sol, le cas échéant, à une étude de risque avec, pour conséquence éventuelle, la prise de mesures conservatoires, de contrôle, de garantie et de traitement ou de mesures d'assainissement.

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

En application de l'Ordonnance, le vendeur déclare :

1. ne pas avoir exercé sur le bien présentement vendu d'activités à risque pouvant engendrer une pollution du sol.
2. ne pas avoir connaissance qu'un permis d'environnement aurait été délivré pour tout ou partie du bien vendu ni de l'existence présente ou passée sur ce même bien d'un établissement ou de l'exercice présent ou passé d'une activité figurant sur la liste des établissements et activités susceptibles de causer une pollution du sol au sens de ladite Ordonnance en vigueur en Région de Bruxelles-Capitale.
3. qu'aucune reconnaissance de l'état du sol dans le sens de l'Ordonnance n'a été effectuée sur le bien présentement vendu et que par conséquent aucune garantie ne peut être donnée quant à la nature du sol et son état de pollution éventuel.

Pour autant que ces déclarations aient été faites de bonne foi, le vendeur est exonéré vis-à-vis de l'acquéreur de toute charge relative à une éventuelle pollution du sol qui serait constatée dans le futur et des éventuelles obligations d'assainissement du sol relatives au bien vendu.

Les parties déclarent savoir qu'à défaut pour les personnes visées à l'article 11 de l'ordonnance d'avoir respecté leurs obligations, la nullité de toute cession de droits réels sur un terrain où s'exerce ou s'est exercée une activité à risque ou sur un terrain identifié comme pollué par la cartographie des sols de l'*"Institut Bruxellois de Gestion de l'Environnement"* peut être poursuivie devant les Cours et Tribunaux de l'Ordre judiciaire par ledit Institut et par les cessionnaires ou ayants droits.

Le Notaire instrumentant a interrogé l'IBGE en date du vingt-six juin deux mille huit concernant une éventuelle pollution. L'IBGE a répondu par courrier du quatorze juillet suivant « *Boulevard Auguste Reyers 69 (95/M/5) à Bruxelles : le site est repris au projet d'inventaire (motif d'inscription : dépôt de liquides inflammables)* ».

Etant donné que des activités à risque (au sens de l'arrêté 9/12/04) se sont déroulées et/ou se déroulent encore actuellement sur le site concerné, une reconnaissance de l'état du sol doit être réalisée avant toute aliénation de droit réel (vente par exemple) conformément à ce que stipule l'article 10 2° de l'ordonnance du 13/05/04 relative à la gestion des sols pollués (MB 24/06/04, entrée en vigueur depuis le 04/07/04).

Pour toute information sur les modalités de dérogation à l'application de l'article susmentionné (copropriétés), la procédure d'assouplissement de l'article 23 de la même ordonnance en matière de transferts de droits réels ainsi que sur les possibilités d'octroi d'une prime pour la réalisation d'une étude de sol, nous vous invitons à consulter notre

site Internet :

[www.ibgebim.be/tem plates/Professionnels/informer.aspx?id=2388&ekfrm=0&detail=tab3.](http://www.ibgebim.be/tem plates/Professionnels/informer.aspx?id=2388&ekfrm=0&detail=tab3.) »

Ci-après le texte de la dérogation :

«L'IBGE a reçu des instructions du cabinet de son ministre de tutelle, Madame Evelyne Huytebroeck, visant à exempter la personne qui aliène un droit réel (vente, etc.) sur des appartements, bureaux, ... faisant partie d'une copropriété disposant d'activités à risque (citerne à mazout, etc.) de l'obligation de réaliser une reconnaissance de l'état du sol.

Nous attirons néanmoins votre attention sur le fait que cette exemption ne s'applique que si l'activité à risque en question est exploitée par l'ensemble de la copropriété ou que si l'ensemble de la copropriété est bâti sur le terrain sur lequel s'exerce ou s'est exercée l'activité à risque et pour autant que l'acte de base de la copropriété soit passé avant le 20 janvier 2005. En outre, une activité à risque ne doit en aucun cas être exploitée par ou pour le compte de la personne qui aliène un droit réel sur le site en objet.

Si vous répondez à toutes ces conditions, il y a lieu de considérer la présente comme étant une dérogation à l'obligation de réaliser une reconnaissance de l'état du sol sans devoir accomplir d'autres formalités.

Cette décision a été prise en raison des difficultés entre autres techniques rendant impossible l'exécution de ladite reconnaissance conformément aux dispositions de l'ordonnance susmentionnée.

Toutefois, les obligations liées à l'ordonnance du 13/05/04 pour le site en objet restent à charge de l'exploitant de l'activité à risque, ou à défaut à charge de la copropriété dans son entièreté, et non à charge de l'unique copropriétaire qui souhaite aliéner un droit réel sur son appartement, bureau, etc. »

Le vendeur déclare remplir les conditions pour la dérogation précitée.

**13. Application de l'Arrêté Royal concernant les chantiers temporaires ou mobiles**

(prescriptions minimales en matière de sécurité et de santé à mettre en œuvre sur les chantiers temporaires et mobiles - article 48 de l'arrêté royal du 25 janvier 2001, tel que modifié par l'Arrêté royal du 19 janvier 2005).

Le vendeur déclare avoir parfaite connaissance de l'obligation de remettre à l'acquéreur, au plus tard, pour le jour de la signature de l'acte authentique de vente, le dossier d'intervention ultérieure, dans l'éventualité où l'article 48 dudit arrêté royal serait d'application à la présente vente et il s'y engage.

Après avoir été interrogé par le Notaire instrumentant sur l'existence d'un dossier d'intervention ultérieur, le vendeur a déclaré qu'il n'a pas effectué sur le bien vendu des actes qui rentrent dans le champ d'application de l'arrêté royal du vingt-cinq janvier deux mille un concernant les chantiers temporaires ou mobiles.

Le vendeur déclare qu'il n'existe pas de DIU à transmettre.

## **PRIX**

La présente vente est consentie et acceptée moyennant le prix de **DEUX CENT SEPTANTE-CINQ MILLE EUROS (€ 275.000,00)** que le vendeur reconnaît avoir reçu de l'acquéreur, à concurrence de vingt-sept mille cinq cents euros (€ 27.500,00) antérieurement à ce jour et le solde, soit **deux cent quarante-sept mille cinq cents euros (€ 247.500,00)**, présentement en chèque. Dont quittance, sous réserve d'encaissement, faisant double emploi avec toute autre délivrée pour le même objet.

### **Disposition sur le blanchiment d'argent**

Le Notaire instrumentant atteste que :

- le paiement de l'acompte a été effectué par le débit du compte numéro 30003030100020207498RIB82.
- le paiement du solde du prix, qu'il a personnellement constaté, a été effectué par le débit du compte numéro

## **FRAIS**

Tous les frais, droits et honoraires des présentes et de leurs suites, sont à charge de l'acquéreur, étant précisé que si l'administration fiscale relevait une insuffisance sur le prix de vente, les droits supplémentaires, amendes, intérêts et accessoires qui pourraient être réclamés seront entièrement à charge de la partie acquéreur.

### **DISPENSE D'INSCRIPTION D'OFFICE**

Monsieur le Conservateur des Hypothèques compétent est expressément dispensé de prendre inscription d'office lors de la transcription des présentes, pour quelque cause que ce soit; le vendeur renonce à ce que soit inscrit le privilège du vendeur impayé, ce privilège étant une garantie que la loi lui accorde pour le paiement du solde du prix, comparable à une hypothèque, et lui assurant d'être payé en premier si l'immeuble devait être remis en vente avant qu'il ne soit intégralement payé.

### **ÉLECTION DE DOMICILE**

Pour l'exécution des présentes, les parties élisent domicile en leur demeure respective sus-indiquée.

### **CERTIFICAT D'ETAT CIVIL ET D'IDENTITE**

Conformément à la loi organique sur le Notariat et conformément à la loi hypothécaire, le Notaire instrumentant déclare connaître les parties et avoir contrôlé leur identité sur base du registre national. Le numéro national des parties est ici, renseigné avec l'accord exprès des parties. Le Notaire instrumentant certifie relativement aux parties à l'acte pour les personnes physiques : les nom, prénoms, lieu et date de naissance.

## **DÉCLARATIONS FISCALES**

### **A. Droits d'enregistrement**

1° Il a été donné lecture aux parties, qui le reconnaissent, des dispositions de

l'alinéa premier de l'article 203 du Code des droits d'enregistrement, rédigé 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" ;

2° L'acquéreur déclare ne pas pouvoir bénéficier d'une réduction de droits d'enregistrement.

#### **B. Taxe sur la Valeur Ajoutée**

Les parties reconnaissent avoir reçu lecture par le Notaire instrumentant de l'article 62, paragraphe 2; et de l'article 73 du Code de la Taxe sur la Valeur Ajoutée.

Le vendeur déclare :

- 1) ne pas avoir en nom personnel, même à titre occasionnel, la qualité d'assujettie à la Taxe sur la Valeur Ajoutée, au sens dudit code;
- 2) ne pas faire partie d'une association de fait et/ou d'une association momentanée ayant ladite qualité;
- 3) ne pas avoir cédé dans les cinq dernières années, tout ou partie d'un immeuble sous le régime de la taxe sur la valeur ajoutée.

A l'exception de Monsieur MARKATATOS Georgios qui déclare être assujetti à ladite taxe sous le numéro 0541.289.890.

#### **C. Droit d'écriture**

Le droit d'écriture s'élève à cinquante euros (€ 50,00) sur déclaration du Notaire instrumentant.

#### **TAXATION DES PLUS VALUES**

Les parties déclarent être 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 la date d'acquisition.

#### **DECLARATIONS FINALES**

Chaque comparant déclare :

- que son état civil est conforme à ce qui est précisé ci-dessus;
- qu'il n'a à ce jour déposé aucune requête en règlement collectif de dettes;
- qu'il n'est pas pourvu d'un administrateur provisoire ou d'un conseil judiciaire; et d'une manière générale, qu'il n'est pas dessaisi de l'administration de ses biens.

#### **LOI ORGANIQUE DU NOTARIAT**

Les comparants reconnaissent que le Notaire instrumentant a attiré leur attention sur les obligations particulières qui lui sont imposées par l'article 9, § 1 alinéas 2 et 3 de la loi organique du notariat.

**DONT ACTE.**

Fait et passé à Bruxelles, en l'Etude - Date que dessus.

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

Et après lecture commentée, intégrale en ce qui concerne les parties de l'acte visées à cet égard par la loi, et partiellement des autres dispositions, les parties ont signé avec Nous, Notaires, la minute restant au Notaire James Dupont.