

VERKOOP

Rep. Nr.  
00-02-0575/001/LV  
BIJLAGEN: 0

L'AN DEUX MILLE QUINZE.

Le vingt-huit août.

Devant Nous, Maître Jean-Luc PEËRS, notaire de résidence à Vilvoorde, détenteur de la minute, et Maître Stephan BORREMANS, notaire associé de résidence à Schaerbeek.

ONT COMPARU:

A. 1. Monsieur CARLUCCIO Salvatore, né à Villarosa (Italie) le cinq décembre mille neuf cent quarante-trois, numéro national 43.12.05 105-53, et son épouse Madame CARDACI Concetta, née à Enna (Italie) le vingt-sept septembre mille neuf cent quarante-neuf, numéro national 49.09.27 114-71, tous deux de nationalité italienne, domiciliés à 1140 Evere, rue Colonel Bourg 166/14.

Mariés à Montignies-sur-Sambre le 27 juillet 1968 sans contrat de mariage, régime non modifié jusqu'à présent.

2. Madame CARLUCCIO Graziella, née à Charleroi le deux mars mille neuf cent septante, numéro national 70.03.02 116-54, épouse de Monsieur DOCCULA Mario Filippo, de nationalité italienne, domiciliée à Via Rosario Livatino 122, Enna (Italie).

Mariée sous le régime de

régime non modifié jusqu'à présent.

Les époux CARLUCCIO-CARDACI et Madame CARLUCCIO Graziella sont représentés en vertu d'une procuration en date du 9 juillet 2015, ci-annexée, par Monsieur CARLUCCIO Carmelo, numéro national : 77.08.24 323-48, domicilié à Diegem, Hugo Clausstraat 3.

Ci-après dénommés : "le vendeur".

B. Monsieur DEDIU Emil, né à Moscou (Russie) le neuf août mille neuf cent septante-huit, numéro national 78.48.09 223-26, de nationalité moldave, et son épouse Madame ZOLOTCOV Marina, née à Chisinau (Moldova) le douze avril mille neuf cent quatre-vingt-quatre, numéro national 84.04.12 554-05, de nationalité roumaine, domiciliés à 1000 Bruxelles, avenue Jeanne 35.

Mariés à Chisinau (Moldova) le douze mai deux mille douze sous le régime légal moldave, à défaut de contrat de mariage, non modifié jusqu'à présent, ainsi qu'ils le déclarent.

Ci-après dénommés : "l'acquéreur".

Lesquels nous ont requis de dresser acte comme suit des conventions ci-après, intervenues directement entre eux:

Le vendeur déclare avoir vendu sous les garanties ordinaires de droit et pour franc, quitte et libre de

Premier feuillet

toutes dettes et charges privilégiées et hypothécaires, à l'acquéreur qui accepte, pour le patrimoine commun qui existe entre eux, l'immeuble suivant:

#### **DESCRIPTION**

COMMUNE D'EVERE - 2° division

Dans un immeuble à appartements multiples, sis rue de Genève 117, cadastré suivant titre et récent extrait cadastral section D numéro 308L pour une superficie de quarante-huit ares quatre-vingt-huit centiares :

1/ Dans le Bloc UN dudit immeuble : **l'appartement du type B, sis au premier étage, dénommé « B1 »,** comprenant :

En propriété exclusive et privative : hall avec penderie et placard, cuisine avec débarras vide-poubelle, living, water-closet, salle de bains, deux chambres, terrasse, et **la cave numérotée septante-cinq (75).**

En copropriété et indivision forcée :

Trente/quatre millièmes (30/4000<sup>èmes</sup>) des parties communes et du terrain.

2/ **le garage parking numéroté trente-quatre (34), dénommé « G.P.34 »,** comprenant:

En propriété exclusive et privative :

L'emplacement proprement dit.

En copropriété et indivision forcée :

Un demi/quatre millièmes (0,5/4000<sup>èmes</sup>) des parties communes et du terrain.

#### ACTE DE BASE

Tel que ces biens sont décrits à l'acte de base dressé par le notaire Etienne Taymans à Evere, le vingt-quatre avril mil neuf cent soixante-sept, transcrit au troisième bureau des hypothèques de Bruxelles le vingt-huit avril suivant, volume 6308 numéro 13.

#### **ORIGINE DE PROPRIETE**

Le bien prédécrit appartient 1) aux époux CARLUCIO-CARDACI, prénommés, pour l'usufruit, et 2) à mademoiselle CARLUCCIO Graziella, pour la nue-propriété, pour l'avoir acquis de la société privée à responsabilité limitée SANTINO, à Schaerbeek, suivant acte reçu par le notaire Yves Behets-Wydemans à Bruxelles le 9 septembre 1992, transcrit au troisième bureau des hypothèques de Bruxelles le 17 septembre suivant, volume 11.040 numéro 3.

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

La présente vente est de plus conclue et acceptée aux clauses et conditions suivantes:

#### **CONDITIONS**

##### **Propriété - Jouissance**

Le vendeur déclare que le bien vendu aux présentes est libre d'occupation.

L'acquéreur aura la propriété et la libre jouis-

sance par la prise en possession réelle à partir de ce jour à charge d'en payer et supporter les impôts, taxes et charges généralement quelconques à partir de la même date.

#### **Charges**

Le vendeur déclare que du chef du bien objet des présentes, il ne reste plus dû de taxe de voirie de taxe de recouvrement pour des travaux déjà effectués; dans le cas contraire, le vendeur en supporterait la charge et en acquitterait le capital à la première demande.

Le vendeur reconnaît avoir reçu de l'acquéreur sa quote-part dans le précompte immobilier de l'année en cours dont quittance.

#### **Etat - Superficie - Servitudes - Clotûres - Mitoyennetés**

Le bien est vendu dans l'état où il se trouve, sans que l'acquéreur ne puisse se prévaloir d'une quelconque indemnité vis-à-vis du vendeur ou d'une réduction du prix fixé ci-après, du fait d'une différence entre la superficie susénoncée et la superficie réelle dont la différence, même supérieure à un/vingtième, fera perte ou profit pour l'acquéreur, sans recours contre le vendeur.

L'acquéreur déclare formellement avoir attentivement visité le bien vendu aux présentes.

Le bien est vendu avec toutes ses servitudes actives et passives, continues et discontinues, apparentes et occultes dont il pourrait être avantagé ou grevé, libre à l'acquéreur de faire valoir les unes à son profit et de se défendre des autres, mais le tout à ses frais, risques et périls, sans intervention du vendeur ni recours contre lui pour quelque cause que ce soit, sans cependant que la présente clause puisse donner à qui que ce soit plus de droits qu'il n'en aurait, soit en vertu de titres réguliers et non prescrits, soit en vertu de la loi.

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance, le bien n'est grevé d'aucune servitude conventionnelle non apparente, qu'elle soit créée par convention ou par destination du père de famille. Le titre de propriété du vendeur ne révèle l'existence d'aucune servitude. Le vendeur déclare en outre n'avoir concédé lui-même aucune servitude.

Le bien immobilier est vendu avec tous ses vices apparents et cachés, et ce compris ceux affectant le sous-sol, sans que le vendeur soit tenu de quelque garantie que ce soit, et notamment de celle basée sur les articles 1641 et suivants du Code civil.

Le bien est également vendu avec tous les droits et obligations relatifs aux murs communs, haies ou autres clôtures qui constituent la séparation entre le bien vendu et les propriétés adjacentes.

L'acquéreur s'entendra directement avec les propriétaires voisins, et ayants-droit, pour tout ce qui concerne le règlement des mitoyennetés vers les propriétés

voisines, sans l'intervention du vendeur ni recours contre lui. Le vendeur déclare que les reprises des éventuelles mitoyennetés ont été réglées antérieurement aux présentes.

#### **Assurance**

L'acquéreur prendra toute disposition utile pour s'assurer contre les risques d'incendie ou autres. Le notaire attire l'attention sur le fait que l'acquéreur a tout intérêt à s'assurer à partir de ce jour vu que le vendeur ne peut garantir que l'immeuble vendu restera assuré par son contrat.

L'acquéreur sera subrogé dans les droits et obligations du vendeur pour ce qui concerne la police d'assurance relative à l'immeuble dont font partie le bien vendu. Il en paiera les prochaines échéances conformément aux stipulations de l'acte de base de l'immeuble dont font partie le bien vendu.

#### **Contrats de raccordement**

L'acquéreur est tenu de reprendre les contrats existants concernant l'eau. Il prévoindra les services concernés de son acquisition. Quant aux abonnements de distribution de gaz et d'électricité, les parties reconnaissent que le notaire instrumentant a appelé leur attention sur les dispositions législatives relatives à la libéralisation des marchés de l'énergie, et plus particulièrement la fourniture du gaz et de l'électricité, et des obligations incombant à chaque partie résultant de la personnalisation des contrats de fourniture de gaz et d'électricité.

Les compteurs, conduites, canalisations, appareils, et autres installations placés dans le bien vendu, et appartenant à des tiers ne font pas partie de la vente.

#### **Installation électrique**

Le vendeur déclare que l'objet de la présente vente est une unité d'habitation dans le sens de l'article 276bis du Règlement Général sur les Installations Electriques du dix mars mil neuf cent quatre-vingt-et-un, dont l'installation électrique n'a pas fait l'objet d'un contrôle complet prévu par ledit Règlement préalablement à la mise en service de l'installation.

Par procès-verbal du 19 janvier 2015 dressé par ACEG asbl il a été constaté que l'installation ne satisfaisait pas aux prescriptions du Règlement.

Aux termes d'un délai de dix-huit (18) mois à compter de ce jour, il y aura lieu de constater si les manquements ont été rectifiés.

L'acquéreur est tenu de communiquer son identité et la date du présent acte à l'organisme agréé précité qui a effectué le contrôle.

L'acquéreur conserve toutefois la liberté de désigner par la suite un autre organisme agréé afin d'effectuer les contrôles ultérieurs.

L'acquéreur reconnaît avoir été informé par le no-

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

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

### **Copropriété**

#### *1. Acte de base et règlement de copropriété*

L'acte de base et le règlement de copropriété de l'immeuble à appartements dont le bien vendu fait partie ont été dressés aux termes de l'acte reçu par Etienne Taymans à Evere le vingt-quatre avril mille neuf cent soixante-sept, transcrit au troisième bureau des hypothèques de Bruxelles le vingt-huit avril suivant, volume 6308 numéro 13.

L'acte de base et le règlement de copropriété forment ensemble les statuts de l'immeuble à appartements dont fait partie le bien vendu.

Le vendeur déclare qu'en dehors de ces actes notariés, il n'a pas connaissance, de décision de l'assemblée générale ou de décision judiciaire dérogeant aux actes repris ci-dessus et non valablement publiés.

L'acquéreur reconnaît avoir reçu une copie des actes précités.

#### *2. Règlement d'ordre intérieur*

Le vendeur déclare qu'il existe un règlement d'ordre intérieur pour l'immeuble à appartements dont dépend le bien vendu.

Le notaire instrumentant attire l'attention des parties sur le fait que ce règlement d'ordre intérieur doit se trouver, conformément à l'article 577-10 § 2 C.C., au siège de l'association des copropriétaires. Tout intéressé peut le consulter gratuitement.

L'acquéreur reconnaît avoir reçu un exemplaire du règlement d'ordre intérieur.

#### *3. Décisions de l'assemblée générale*

Le vendeur déclare que, conformément à l'article 577 -10 §3 du code civil, les décisions de l'assemblée générale sont consignées dans un registre se trouvant au siège social de l'association des copropriétaires et qu'il peut être consulté gratuitement par toute personne intéressée.

L'acquéreur confirme qu'il a pu s'informer et prendre connaissance du registre des décisions de l'assemblée générale au siège de l'association des copropriétaires.

#### *4. Charges communes - fonds de réserve - litiges*

Conformément à l'article 577-11 §2 du Code civil, le notaire instrumentant a demandé au syndic, par pli recommandé daté du seize juillet deux mille quinze, 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 25 août 2015. 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.

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:

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.

Le vendeur déclare, qu'à sa connaissance :

- aucun litige impliquant l'association des copropriétaires n'est actuellement en cours;

- l'association des copropriétaires n'a contracté aucun emprunt pour financer des travaux réalisés ce jour aux parties communes.

- que la personne ou société nommée ci-après exerce la fonction de syndic de l'immeuble : 7Syndic sprl à Bruxelles.

L'acquéreur déclare qu'il établira son domicile dans le bien acquis présentement.

Le vendeur déclare qu'il maintient son domicile actuel.

#### 5. Opposabilité

L'acquéreur est tenu de respecter toutes les conditions contenues dans l'acte de base et le règlement de copropriété dont question ci-dessus, leurs modifications, le règlement d'ordre intérieur et toutes les décisions valablement prises par l'assemblée générale.

#### Conditions spéciales

Le vendeur déclare, qu'à sa connaissance, il n'existe pas de conditions spéciales grevant le bien vendu et que, personnellement, il n'en a concédé aucune et qu'il décline toute responsabilité quant aux conditions spéciales qui auraient pu avoir été concédées par des propriétaires antérieurs.

Cette déclaration n'est pas une clause de style, mais une condition formelle de la vente.

#### SITUATION ADMINISTRATIVE

##### Aménagement du territoire et urbanisme

Conformément à l'article 275 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire, le notaire instrumentant a demandé à la commune d'Evere, par lettre recommandée du douze février deux mille quinze, de lui délivrer les renseignements urbanistiques sur les dispositions réglementaires, régionales ou communales, qui s'appliquent au bien.

La réponse de la commune d'Evere en date du dix-sept mars deux mille quinze est repris littéralement aux présentes:

"en ce qui concerne la destination :

- Selon le PRAS (Arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 modifié partiellement par AGRBC du 2 mai 2013) : zone d'habitation à prédominance résidentielle ;

- Selon le PRD (Arrêté du Gouvernement du 12 septembre 2002) carte I - projet de ville : ne se situe pas en espace de développement renforcé du

- logement et de la rénovation ;
- Le bien se situe dans le PPAS n° 710 « ASTRID » approuvé le 12.07.1992 : zone de construction d'habitation existante, zone de cours et jardins. La prescription littérale « Article 14 - A.1 » du PPAS est abrogée ;
  - Le bien se trouve dans le lotissement n°6 autorisé le 23/09/1964 (2 lots) ;
  - Le bien ne se trouve pas dans un périmètre du plan de préemption.

La situation de droit : un permis d'urbanisme (réf 8055) a été autorisé pour la construction de 2 immeubles (139 logements). »"

L'acquéreur reconnaît avoir reçu du notaire soussigné une copie de cette lettre et en avoir pris connaissance et dispense le notaire soussigné de lui fournir de plus amples explications à ce sujet.

L'acquéreur s'engage pour lui-même et pour ses ayants-droits à s'y conformer et d'en respecter toutes les clauses et conditions sans intervention du vendeur ni recours contre lui.

1. Nous, Notaire, mentionnons, en application de l'article 98 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire, que conformément au plan régional d'affectation du sol, le bien est situé en zone d'habitation à prédominance résidentielle.

2. Le vendeur déclare que le bien ne fait pas l'objet d'un permis d'urbanisme ou d'un certificat d'urbanisme laissant prévoir que pareil permis pourrait être obtenu et qu'il n'est pris dès lors aucun engagement quant à la possibilité d'effectuer sur le bien des actes et travaux visés à l'article 98, §1 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire.

3. Nous, Notaire, mentionnons qu'aucun des actes et travaux visés à l'article 98, §1 Code bruxellois de l'aménagement du territoire ne peuvent être effectués sur le bien, tant que le permis d'urbanisme y relatif n'a pas été obtenu.

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance, le bien prédécrit :

- n'est pas inscrit à l'inventaire du patrimoine immobilier ;
- n'est pas inscrit sur la liste de sauvegarde et ne fait 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.

Nous, Notaire, déclarons que nos recherches n'ont pas fait apparaître non plus que le bien :

- est inscrit à l'inventaire du patrimoine immobilier;



- est inscrit sur la liste de sauvegarde ou qu'il fait l'objet d'une procédure d'inscription sur la liste de sauvegarde ;

- est classé ou fait l'objet d'une procédure de classement.

#### **Droit de préemption**

Le bien vendu n'est pas sis dans un périmètre soumis au droit de préemption tel que visé dans le Code bruxellois de l'aménagement du territoire.

#### **Les sites d'activités inexploités**

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

Nous, Notaire, déclarons que nos recherches n'ont pas donné une indication selon laquelle le bien serait repris dans ledit inventaire.

#### **Remembrement**

Le vendeur déclare que le bien n'est pas situé dans une zone de remembrement, et n'est pas soumis à des règles particulières de ce chef, ce qui est confirmé par le notaire instrumentant.

#### **Expropriation**

Le vendeur déclare formellement qu'à sa connaissance le bien vendu ne fait l'objet, actuellement d'aucune mesure d'expropriation pour cause d'utilité publique et qu'aucune décision d'expropriation ne lui a été signifiée.

#### **Code bruxellois du logement**

Les parties déclarent et reconnaissent que le Notaire instrumentant a attiré leur attention sur les dispositions de l'ordonnance du dix-sept juillet deux mille trois et notamment sur le fait que les petits logements et les logements meublés ne peuvent être mis en location qu'après avoir obtenu une attestation de conformité.

A cet égard, le vendeur déclare que :

- le bien vendu ne fait pas l'objet d'une location meublée et n'est donc pas visé par les dispositions du dit Code, soumettant la location de logements meublés dans la Région Bruxelles-Capitale à l'obtention d'une attestation de conformité;

- le bien vendu ne constitue pas un "petit logement" au sens dudit Code ;

- il n'est pas frappé d'une interdiction de location ni d'une amende administrative ;

- 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 dudit Code.

#### **Réquisition d'immeubles désaffectés**

Le vendeur déclare qu'aucune signification ne lui a

été faite par le bourgmestre dont il ressort que le bien vendu aux présentes pourrait tomber sous l'application de l'Arrêté Royal du vingt avril mil neuf cent nonante-trois, concernant le droit de réquisition d'immeubles désaffectés visés dans l'article 134bis de la loi communale.

#### **Dispositions concernant le sol**

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 vingt-sept juillet deux mille quinze 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:

*"Het perceel is opgenomen in de inventaris van de bodemtoestand in de categorie 0."*

En application de l'article 61 de l'Ordonnance, le vendeur a obtenu de l'IBGE une dispense de procéder à une reconnaissance de l'état du sol dans la mesure où la présomption de pollution ne concerne pas exclusivement le lot privatif vendu.

L'acquéreur déclare avoir reçu une copie de l'attestation du sol et de la lettre datée du 27 juillet 2015 aux termes de laquelle l'IBGE a accordé la dispense de procéder à une reconnaissance de l'état 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.

#### **Certificat de performance énergétique des bâtiments en Région Bruxelles-Capitale**

Le certificat de performance énergétique bâtiments (PEB) portant le numéro 20150122-0000267519-01-9 et se rapportant au bien, objet de la présente vente, a été établi par le certificateur Monsieur Blerim MUCA, le vingt-deux janvier deux mille quinze (durée de maximum dix ans). Ce certificat mentionne les informations suivantes relatives au bien :

- classe énergétique : F
- émissions annuelles de CO<sub>2</sub>: 312 kWh EP/(m<sup>2</sup>.an)

Le vendeur déclare ne pas avoir connaissance de modifications des caractéristiques énergétiques du bien susceptible de modifier le contenu de ce certificat.

L'acquéreur reconnaît avoir reçu l'original de ce

certificat du vendeur.

#### **Dossier d'intervention ultérieure**

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).

#### **Inondations - zones à risques**

Les parties reconnaissent que le notaire instrumentant a attiré leur attention sur l'arrêté royal du vingt-huit février deux mille sept portant délimitation des zones à risques visées à l'article 129 de la loi du quatre avril deux mille quatorze relative aux assurances.

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance, le bien prédécrit n'est pas situé dans une zone à risque d'inondation.

#### **Primes**

L'acquéreur déclare et reconnaît avoir été informé par le notaire soussigné concernant les primes éventuelles dont il peut bénéficier et dispense de plus le notaire soussigné de toute responsabilité à ce sujet.

#### **PRIX**

Après la lecture de l'article 203 du Code de l'Enregistrement, les parties déclarent que la présente vente est consentie et acceptée pour le prix de **CENT CINQUANTE MILLE EUROS (150.000,00 €)**, lequel prix le vendeur reconnaît avoir reçu comme suit de l'acquéreur :

- antérieurement à ce jour, la somme de quinze mille euros (15.000,00 €) ;

- à l'instant, le solde soit celui de cent trente-

cing mille euros (135.000,00 €), payé sous forme de

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, et en ce cas, le vendeur garde le droit de prendre, le cas échéant, inscription hypothécaire en garantie du paiement du prix si le chèque n'est pas provisionné ou plus généralement n'est pas payé. L'inscription peut alors être prise en vertu des présentes sur le bien vendu.

#### **ORIGINE DES FONDS**

Pour satisfaire aux dispositions de la législation antiblanchiment, le notaire instrumentant certifie que les fonds pour lesquels quittance a été donnée au présent acte, sont payés, pour l'acompte via le débit du numéro de compte BE54 3631 1151 6997 et pour le solde du prix et des frais via le débit du numéro de compte BE27 0753 3365 0873 et

#### **DECLARATIONS FISCALES**

##### **TAXE SUR LA VALEUR AJOUTEE**

Les parties reconnaissent que le notaire instrumentant leur a donné lecture des prescriptions édictées par les articles 62 paragraphe 2 et 73 du Code de la Taxe sur la Valeur Ajoutée.

Le vendeur déclare ne pas 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.

##### **DROITS D'ENREGISTREMENT**

L'ACQUEREUR :

**Abattement (article 46 bis du Code des Droits d'Enregistrement)**

L'acquéreur déclare avoir été parfaitement informé des conditions à remplir pour pouvoir bénéficier de l'abattement visé à l'article 46 bis du Code des droits d'enregistrement.

Il déclare pouvoir bénéficier dudit abattement et à cet effet, il déclare :

- \* qu'aucun d'entre eux n'est actuellement propriétaire pour la totalité en pleine propriété d'un autre bien immeuble destiné en tout ou en partie à l'habitation, en Belgique ou à l'étranger et qu'ils ne possèdent actuellement pas ensemble la totalité en pleine propriété d'un autre bien immeuble destiné en tout ou en partie à l'habitation, en Belgique ou à l'étranger;

\* qu'ils s'engagent à établir leur résidence principale à l'endroit de l'immeuble acquis dans le délai légal de deux ans suivant la date de l'enregistrement de l'acte authentique qui constatera la présente vente;

\* qu'ils s'engagent à maintenir leur résidence principale dans le bien pendant une durée ininterrompue d'au moins cinq ans à compter de la date de l'établissement de leur résidence principale dans l'immeuble pour lequel la réduction a été obtenue.

En conséquence, il sollicite la diminution de la base imposable de soixante mille euros (60.000,00 €).

**LE VENDEUR :**

**Restitution (article 212 du Code des Droits d'Enregistrement)**

Le vendeur déclare avoir été parfaitement informé des dispositions de l'article 212 CE qui permet la restitution de trente-six pour cent (36%) des droits perçus lors de l'achat, en cas de revente de l'immeuble acquis dans les deux ans de la date de l'acte authentique d'acquisition.

Il déclare ne pas se trouver dans les conditions pour pouvoir solliciter cette restitution.

**Abattement par restitution (article 212 bis du Code des Droits d'Enregistrement)**

Le vendeur déclare avoir été parfaitement informé des dispositions de l'article 212 bis CE qui permet de bénéficier de la réduction de la base imposable prévue à l'article 46bis du même Code, par voie de restitution, en cas de revente, dans le délai légal de deux ans suivant la date de son acte authentique d'acquisition, de(s) l'immeuble(s) qui empêchai(en)t l'application de ladite réduction lors de cette acquisition.

Il déclare ne pas se trouver dans les conditions pour pouvoir solliciter cette restitution.

**TAXATION SUR LES PLUS-VALUES - INFORMATION**

Le vendeur déclare avoir été parfaitement informé par le notaire instrumentant de l'éventualité de la taxation des plus-values réalisées sur des immeubles bâtis et non bâtis en cas de vente d'un bien qui a fait l'objet d'amortissements professionnels ou en cas de vente d'une seconde résidence dans les cinq ans ou d'un terrain dans les huit ans.

**DROITS D'ÉCRITURE (CODE DES DROITS ET TAXES DIVERS)**

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

**DISPOSITIONS FINALES**

**CAPACITE DES PARTIES**

Le vendeur déclare :

- Ne pas avoir de connaissance d'une procédure judiciaire en cours qui pourrait empêcher la jouissance du bien ou la vente de ce dernier.

Chaque partie déclare :

- être capable ;

- qu'elle n'est pas pourvue d'un administrateur provisoire ou d'un conseil judiciaire ;

- d'une manière générale, qu'elle n'est pas dessaisie de l'administration de ses biens ;

- qu'elle n'a pas été déclarée en faillite à ce jour ;

- qu'elle n'a pas déposé de requête en réorganisation judiciaire (dans le cadre de la loi relative à la continuité des entreprises) ;

- qu'elle n'a pas introduit de requête en médiation de dettes et qu'elle n'a pas l'intention de le faire ;

- que son identité/ comparution - représentation est conforme à ce qui est mentionné ci-dessus ;

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

Le Conservateur des Hypothèques est expressément dispensé de prendre inscription d'office pour quelque cause que ce soit.

Le vendeur déclare avoir reçu du notaire instrumentant toutes explications nécessaires concernant le risque encouru par lui par le fait de dispenser Monsieur le Conservateur des hypothèques de prendre inscription d'office, dispense pour laquelle le vendeur réitère expressément son accord.

#### **DECLARATION DE L'ACQUEREUR**

L'acquéreur déclare avoir été informé par le notaire instrumentant des dispositions des arrêtés royaux et des arrêtés de l'exécutif régional bruxellois relatifs à la prime unique pour la constructions ou l'acquisition d'un logement et l'octroi de subventions pour la rénovation d'immeubles dans la région bruxelloise.

En application de l'article 184bis du Code des droits d'enregistrement, l'acquéreur déclare que les fonds utilisés pour le paiement du prix de vente ne proviennent pas d'un jugement ou d'un arrêt dont les droits d'enregistrement n'ont pas été acquittés.

#### **FRAIS**

Tous les frais, taxes et honoraires de l'acte de vente sont à charge de l'acquéreur, ainsi que les frais de bornage et de mesurage s'il juge utile d'y faire procéder, à l'exception des frais relatifs à la délivrance qui restent à charge du vendeur.

#### **ELECTION DE DOMICILE**

Pour l'exécution des présentes élection de domicile est faite par les parties en leur demeure et/ou siège respectif(ve).

#### **ETAT CIVIL**

a) Le notaire soussigné certifie l'exactitude de l'identité des parties au vu du registre national des personnes physiques.

b) Le notaire instrumentant certifie, au vu des pièces d'état civil requises par la loi hypothécaire,

Huitième et  
dernier  
feuillet

l'exactitude des noms, prénoms, lieux et dates de naissance ainsi que du domicile des parties, tels qu'ils sont énoncés ci-dessus.

**INTÉRÊTS CONTRADICTOIRES OU ENGAGEMENTS DISPROPORTIONNÉS**

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.

**DONT ACTE.**

Fait et passé à Vilvoorde, en l'Etude.

Les parties nous déclarent qu'elles ont pris connaissance du projet du présent acte, le 25 août 2015 et que ce délai leur a été suffisant pour l'examiner utilement.

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, ainsi que nous, notaires.

