

SC/2013/1172 PIRE à TALLGREN VTE

Rép.: **24037**

Annexe(s) :

<p style="text-align: center;"><b>VENTE APPARTEMENT</b> <b>En région de Bruxelles-Capitale</b></p>
--

L'AN DEUX MIL TREIZE

Le vingt-deux avril

Par devant Nous, **Maître Gérard INDEKEU**, Notaire associé résidant à Bruxelles, faisant partie de la Société Civile sous forme de Société Privée à Responsabilité Limitée "Gérard INDEKEU - Dimitri CLEENEWERCK de CRAYENCOUR", BCE n° 0890.388.338, dont le siège social est établi à Bruxelles, avenue Louise, 126, et à l'intervention de **Maître Gaëtan DELVAUX**, notaire à Jodoigne.

**ONT COMPARU :**

D'une part :

Monsieur **PIRE Xavier Marie Antoine Ghislain**, né à Renaix, le trois octobre mil neuf cent soixante-quatre, inscrit au registre national sous le numéro 64.10.03-247-10, époux de Madame BARBIER Kathy Marie José René, domicilié à 1325 Chaumont-Gistoux, rue de Vieusart, 22.

Marié sous le régime de la séparation de biens pure et simple aux termes de son contrat de mariage reçu par le notaire Pierre Van den Eynde, à Saint-Josse-ten-Noode, le quatre mai mil neuf cent nonante-trois, régime non modifié à ce jour, ainsi déclaré.

Ci-après dénommé "*le vendeur*"

D'autre part :

Madame **TALLGREN Immi**, née à Tampere (Finlande), le vingt-neuf mars mil neuf cent soixante-huit, de nationalité finlandaise, inscrite au registre national sous le numéro 68.03.29-568.11, épouse de Monsieur BUCHET Antoine Marie Robert, domiciliée à 1030 Schaerbeek, avenue Milcamps, 22.

Mariée sous le régime de la séparation de biens en vertu de son contrat de mariage dressé le 22 juillet 2004 à Tampere (Finlande).

Et ci-après dénommée "*l'acquéreur*".

**EXPOSE PREALABLE :**

En date du 2 octobre 2012, Monsieur Pire Xavier, prénommé, a signé au profit de Monsieur SAIDI Youcef, ci-après plus amplement dénommé, une option d'achat cessible sur le bien sis Avenue Clays, 62 à 1030 Schaerbeek. EN date du 6 mars 2013, Monsieur SAIDI Youcef a cédé ladite option à l'acquéreur concernant le bien ci-après décrit.

### **Ceci exposé :**

Lesquels comparants Nous ont requis d'acter en la forme authentique la convention suivante directement intervenue entre eux :

Le vendeur déclare avoir vendu sous les garanties ordinaires de droit, sous le régime de la copropriété et de l'indivision forcée et pour franc, quitte et libre de toutes dettes et charges privilégiées et hypothécaires généralement quelconques, à l'acquéreur, ici présent et qui accepte, le bien suivant:

### **DESCRIPTION DU BIEN**

#### **COMMUNE DE SCHAERBEEK - SIXIEME DIVISION**

Dans une maison de rentier et de rapport sise selon titre avenue Claeys, 62 et selon cadastre et commune avenue Clays, 62 où elle présente une façade de cinq mètres cinquante centimètres d'après titre et une superficie d'un are quarante centiares, cadastrée selon titre et extrait récent de la matrice cadastrale section D numéro 54 B 15 pour une superficie d'un are quarante centiares :

**Le Lot 2 étant l'appartement sis au bel étage/rez-de-chaussée surélevé** et comprenant :

a) En propriété privative et exclusive :

Un séjour en façade avenue Clays avec un espace cuisine, une chambre et une salle de bain

b) La jouissance privative et exclusive : de la toiture plate du rez-de-jardin à charge d'entretien

c) En copropriété et indivision forcée :

Cent quatre-vingt-quatre/millièmes (184/1.000èmes) des parties communes en ce compris le terrain

Remarque : pour autant qu'il obtienne les autorisations urbanistiques nécessaires, le propriétaire du lot 2 est autorisé à installer une terrasse sur la toiture plate du rez-de-jardin, à ses frais et selon les règles de l'art, sans devoir obtenir l'autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires.

Tel que ce bien se trouve décrit à l'acte de base reçu par le notaire Gérard Indekeu, à Bruxelles, à l'intervention du notaire Gaëtan Delvaux, à Jodoigne, en date de ce jour, antérieurement aux présentes, à transcrire.

Revenu cadastral non indexé global pour tout l'immeuble: mille deux cent trente-six euros (1.236,00 €)

### **ORIGINE DE PROPRIETE**

Le vendeur déclare être propriétaire du bien prédécrit

pour l'avoir acquis de 1/ Madame GOTTOT Céline Jeanne, à Thuin, 2/ Monsieur LOUIS Marc Michel Ghislain, à Charleroi, 3/ Monsieur LOUIS Pierre Joseph Ghislain, à Namur, 4/ Madame LOUIS Suzanne Nelly Francine, à Namur et 5/ Madame LOUIS Nelly Georgine Michèle, à Thuin, aux termes d'un acte reçu par le notaire Pierre Van den Eynde, à Saint-Josse-ten-Noode, à l'intervention du notaire Jacques Legay, à Thuin, en date du 11 septembre 1995, transcrit au troisième bureau des hypothèques de Bruxelles, le quinze septembre suivant, volume 11.822, numéro 12.

A l'origine, le bien appartenait depuis plus de trente ans à Monsieur LOUIS Michel Jean Félix, et son épouse, Madame GOTTOT Céline Jeanne, pour l'avoir acquis aux termes d'un acte reçu par le notaire Adhémar De Valkeneer, ayant résidé à Bruxelles, le 22 janvier 1953, transcrit au troisième bureau des hypothèques de Bruxelles, le 21 février suivant, volume 4257, numéro 17.

Monsieur LOUIS Michel, prénomné, est décédé intestat à Lobbes, le 27 juillet 1980.

Sa succession fut recueillie par ses 4 enfants, étant 1/ Monsieur LOUIS Marc Michel Ghislain, 2/ Monsieur LOUIS Pierre Joseph Ghislain, 3/ Madame LOUIS Suzanne Nelly Francine, 4/ Madame LOUIS Nelly Georgine Michèle, sous réserve de droits revenant à son épouse survivante, Madame GOTTOT Céline

L'acquéreur déclare se contenter de l'origine de propriété qui précède; il ne pourra exiger d'autres titres qu'une expédition des présentes.

#### **OCCUPATION - JOUISSANCE - IMPOTS - CHARGES**

Le vendeur déclare que le bien est actuellement occupé à des conditions bien connues de l'acquéreur.

L'acquéreur déclare avoir reçu copie des baux et dispenser le notaire instrumentant d'en donner plus amples explications.

L'acquéreur sera subrogé dans tous les droits et obligations du vendeur relativement à ces conditions d'occupation et ce, sans recours contre lui et sans préjudice aux droits personnels dont l'acquéreur peut le cas échéant se prévaloir en vertu de la loi du vingt février mil neuf cent nonante-et-un.

Les parties déclarent avoir fait le nécessaire entre elles en ce qui concerne le transfert de toute garantie locative bancaire.

L'acquéreur déclare avoir reçu du vendeur la somme suivante: 136 euros à titre de quote-part dans le loyer et des charges de la période en cours (mois d'avril 2013).

Dont quittance.

Le vendeur déclare qu'à ce jour et à sa connaissance aucune somme n'est due au locataire à titre d'indemnité et/ou de remboursement de travaux quelconques.

L'acquéreur en aura la jouissance par la perception des loyers, à compter de la même date. L'acquéreur déclare avoir reçu à l'instant la garantie locative de la part du vendeur, soit la somme de huit cents euros. Dont quittance. L'acquéreur supportera toutes les contributions et taxes généralement quelconques grevant le bien, pro rata temporis, à compter de ce jour, à l'exception des taxes sur la seconde résidence et de celles recouvrables par annuités.

Le vendeur déclare qu'aucune taxe de recouvrement pour l'ouverture et l'élargissement des rues ou pour tous autres travaux de voirie exécutés à ce jour ne reste due.

L'attention des parties est spécialement attirée sur le fait que d'après les dispositions fiscales en vigueur, les propriétaires d'un bien au premier janvier sont seuls responsables vis-à-vis de l'administration des contributions du paiement du précompte immobilier.

Le vendeur déclare avoir reçu présentement de l'acquéreur sa quote-part du précompte immobilier de l'année en cours, à savoir la somme de 119,01 €. Dont quittance.

### **CONDITIONS GENERALES**

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

#### **1. État du bien**

Le bien est vendu tel qu'il se trouvait et s'étendait au jour de la signature de la convention sous seing privée, bien connu de l'acquéreur, avec tous les vices cachés ou non.

Le vendeur n'est pas responsable des défauts et vices qui sont apparents et que l'acquéreur a pu lui-même constater. L'acquéreur sera sans recours contre le vendeur pour raison de vices cachés, mais uniquement dans la mesure où le vendeur ne les connaissait pas. Sans que cette affirmation puisse entraîner un quelconque recours de la part de l'acquéreur envers le vendeur compte tenu de l'ancienneté éventuelle du bâtiment et de l'absence de connaissances techniques du vendeur en ces domaines, le vendeur déclare ne pas avoir connaissance de l'existence de vices cachés, en ce compris de mэрule ou d'amiante.

Le vendeur déclare qu'il n'a pas entrepris des travaux d'isolation acoustique ni pour la prévention d'incendie.

Il est expressément convenu entre l'acquéreur et le vendeur que ce dernier ne pourrait être tenu responsable des travaux réalisés dans le bien par Monsieur SAIDI Youcef, depuis le 2 octobre 2012. Le vendeur déclare n'avoir

personnellement effectué aucun travail dans le bien depuis cette date.

Monsieur SAIDI Youcef, ci-après plus amplement dénommé, verse ce jour une somme de 7500 € à titre de provision exceptionnelle au profit de la copropriété en vue de la restauration et de la réparation de la toiture et des velux au plafond maximum de 1500 euros pour les quatre velux (à savoir installation de velux de taille identique à ceux présent actuellement sur le bien).

Monsieur SAIDI Youcef s'engage après la signature de l'acte authentique et dès première demande des copropriétaires, à rénover dans les règles de l'art, la cage d'escalier jusqu'au palier du premier étage (réparation murs, peinture murs, peinture plafond, peinture des portes des paliers, à peindre les escaliers ou changer mettre un nouveau balatum, peindre les mains courantes, les petits piquets (barreaux).

Monsieur SAIDI versera pour ce poste à la signature de l'acte authentique une somme de 2.000€ (deux mille euros) à titre de provision qui lui sera reversée immédiatement dans son intégralité dès le commencement des travaux.

Monsieur SAIDI Youcef sera seul responsable de la bonne exécution desdits travaux, sans recours ni intervention de Monsieur Pire à ce sujet.

## **2. Garantie décennale**

L'acquéreur est purement et simplement subrogé dans tous les droits que le vendeur aurait pu invoquer ou a invoqués dans le cadre de la garantie décennale (articles 1792 et 2270 du Code civil et article 6 de la loi Breyne). Toutefois, l'acquéreur sera tenu, à l'entière décharge du vendeur, de supporter toutes les charges et frais exigibles en résultant dans la mesure où le paiement en est exigé à compter de ce jour.

## **3. Conditions spéciales - servitudes et mitoyennetés**

Le bien est vendu avec toutes les mitoyennetés éventuelles et avec les servitudes actives et passives, apparentes et occultes, continues et discontinues qui peuvent l'avantager ou le grever, sauf à l'acquéreur à faire valoir les unes à son profit et à se défendre des autres, mais à ses frais, risques et périls, sans intervention du vendeur ni recours contre lui.

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance, le bien vendu n'a pas fait l'objet de conventions dérogatoires au droit commun et relatives à la mitoyenneté des murs et clôtures formant limite du bien. Le vendeur déclare qu'aucune

mitoyenneté ne reste due.

L'acquéreur sera subrogé dans tous les droits et obligations du vendeur qui résultent du ou des titres de propriété du vendeur ou de l'acte de base de l'immeuble dont fait partie le bien vendu. L'acquéreur reconnaît avoir reçu copie desdits documents.

Ledit acte stipule ce qui suit :

« L'acte précité du notaire De Brabant en date du six juin mil neuf cent vingt et un, contient notamment la clause suivante ci-après reproduite :

2. les acquéreurs devront maintenir la zone de recul existant actuellement.

Dans un titre de propriété antérieur étant un acte du ministère du notaire Evraert, ayant résidé à Bruxelles en date du trente et un janvier mil neuf cent trois, on lit notamment les clauses suivantes ci-après littéralement retranscrites :

Il est interdit d'élever aucune bâtisse ou construction quelconque dans la zone de cinq mètres de largeur longeant l'avenue Claeys.

Les acquéreurs conserveront toutefois la propriété du terrain compris dans cette zone mais ils devront l'affecter à un jardinet. Ce jardinet sera séparé de la voie publique et des deux jardins voisins par un grillage en fer fixé sur pierre de taille de vingt centimètres d'épaisseur. La ligne supérieure de celui-ci sera établie à un mètre vingt centimètres au-dessus du niveau du trottoir et les montants principaux de ce grillage auront quarante-cinq millimètres de côté.

Indépendamment de la zone de terrain destinée à l'établissement du jardinet, ainsi qu'il est dit ci-dessus, un cinquième au moins de la superficie du terrain devra être libre d'occupation. »

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

#### **4. Contenance**

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

Les indications cadastrales ne sont données qu'à titre de simple renseignement et l'acquéreur ne pourra se prévaloir

d'une inexactitude ou d'une omission dans lesdites indications.

### **5. Assurance**

Le vendeur déclare que le bien est assuré par une police collective contre l'incendie et les périls connexes, sans garantie quant au montant assuré, conformément à l'acte de base. L'acquéreur continuera en lieu et place du vendeur tous contrats collectifs d'assurance contre l'incendie et les périls connexes souscrits par la copropriété, et en paiera les primes et redevances pro rata temporis à compter de son entrée en jouissance.

### **6. Contrats de raccordement**

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

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

## **DISPOSITIONS REGIONALES** **SITUATION ADMINISTRATIVE DU BIEN**

### **1. Généralités**

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

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

## 2. Dispositions légales - Renseignements urbanistiques

En application de l'article 275 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire du neuf avril deux mil quatre (ou COBAT), le notaire instrumentant a demandé en date du premier février deux mil treize à la Commune de Schaerbeek de délivrer les renseignements urbanistiques, qui s'appliquent au bien.

Dans sa réponse en date du cinq février suivant, ladite Commune a répondu ce qui suit :

« **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.

**b) En ce qui concerne les conditions auxquelles un projet de construction serait soumis :**

Sont d'application : le Règlement Régional d'Urbanisme, le Règlement Communal d'Urbanisme

**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 concernant le bien considéré

**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 se situe en zone d'espace de développement renforcé du logement et de la rénovation

- En ce qui concerne la question d'environnement et de pollution du sol, nous vous invitons à prendre contact avec l'IBGE qui gère l'inventaire des sols pollués »

## 3. Expropriation - Monuments/Sites - Alignement

Le vendeur déclare que, à sa connaissance, le bien n'est pas concerné par des mesures d'expropriation ou de protection prises en vertu de la législation sur les monuments et les sites ni soumis à une servitude d'alignement.

## 4. Situation existante

Le vendeur garantit à l'acquéreur la conformité des actes et travaux qu'il a personnellement effectués sur le bien avec les prescriptions urbanistiques. Il déclare en outre



qu'à sa connaissance le bien n'est affecté, par le fait d'un tiers, d'aucun acte ou travail irrégulier.

Le vendeur déclare que le bien est actuellement affecté à usage de **logement**. Il déclare que, à sa connaissance, cette affectation est régulière et qu'il n'y a aucune contestation à cet égard.

Le vendeur ne prend aucun engagement quant à l'affectation que l'acquéreur voudrait donner au bien, ce dernier faisant de cette question son affaire personnelle sans recours contre le vendeur.

Le vendeur déclare que le bien 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 § 1er du COBAT. Par conséquent, aucun des actes et travaux dont question ne peut être effectué sur le bien vendu, tant que le permis d'urbanisme n'a pas été obtenu.

#### 5. Immeuble abandonné, inoccupé ou inachevé

Le vendeur certifie qu'aucune notification ne lui a été faite à ce jour par l'administration communale portant que le bien serait partiellement ou totalement abandonné ou inoccupé ou serait inachevé.

#### 6. Code bruxellois du Logement

Le vendeur déclare que le bien vendu :

- ne fait pas l'objet d'une location meublée, en vertu d'un bail ou de deux baux distincts, au sens de l'ordonnance du 17 juillet 2003 portant le Code bruxellois du Logement ;
- n'est pas un « petit logement » au sens de ladite ordonnance ;
- n'est pas frappé d'une interdiction de location ni d'amende administrative ;
- ne fait pas l'objet d'un droit de gestion publique tel que définit aux articles 18 et suivants du Code ;
- n'est pas pourvu dans les zones d'évacuation du logement d'un détecteur de fumée certifié par un organisme agréé.

[http://www.jeminforme.be/logement/legislation/15\\_04\\_2004\\_arrete\\_prevention\\_incendies\\_bruxelles.pdf](http://www.jeminforme.be/logement/legislation/15_04_2004_arrete_prevention_incendies_bruxelles.pdf)

#### 7. Droits de préemption conventionnels

Le vendeur déclare que le bien n'est grevé d'aucun droit de préemption ou droit de préférence, promesse de vente ou de rachat conventionnel.

#### 8. Droit de préemption Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (COBAT)

Le bien vendu n'est pas situé dans un périmètre soumis au droit de préemption, tel que visé dans l'ordonnance du dix-huit juillet deux mil deux, relative au droit de préemption d'application dans la région de Bruxelles-Capitale.

#### 9. Environnement - gestion des sols pollués

##### Permis

Le vendeur aux présentes déclare que le bien objet des présentes n'a, à sa connaissance, pas fait l'objet d'un permis d'environnement et qu'il n'est pas exercé ou qu'il n'a pas été exercé dans le bien vendu une activité reprise dans la liste des activités qui imposent la demande d'un tel permis (Arrêté du gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 4 mars 1999).

#### 10. Ordonnance relative à la gestion des sols pollués du 5 mars 2009

Les parties déclarent avoir été informées des dispositions contenues dans l'Ordonnance du cinq mars deux mil neuf relative à la gestion et à l'assainissement du sol lesquelles imposent notamment au vendeur d'un bien immobilier de transmettre à l'acquéreur, préalablement à la vente, une attestation du sol délivrée par l'Institut Bruxellois pour la Gestion de l'Environnement (ci-après l'IBGE) et, s'il ressort de cette attestation que la parcelle concernée est potentiellement polluée, de faire procéder à une reconnaissance de l'état de sol ainsi que, le cas échéant, au traitement de la pollution.

Le vendeur déclare, après avoir pris connaissance de la liste des activités à risque au sens de l'Ordonnance, qu'à sa connaissance aucune de ces activités n'est ou n'a été exercée sur le terrain objet de la présente convention.

Le Notaire instrumentant a demandé à l'Institut Bruxellois pour la Gestion de l'environnement (l'IBGE) si le bien vendu est repris ou non à l'inventaire et le cas échéant, de lui fournir les informations nécessaires.

Dans sa réponse du 16 janvier 2013, ce dernier lui a indiqué que « *La parcelle n'est actuellement pas inscrite à l'inventaire de l'état du 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 16 janvier 2013, mentionnant les informations détaillées de l'inventaire de l'état du sol relative à la parcelle vendue.

#### 11. Certificat de performance énergétique

Le certificat de performance énergétique bâtiments (PEB) portant le numéro 20130129-0000143315-01-8 et se rapportant au bien, objet de la présente vente, a été établi par

Monsieur Farid AARAB le 29 janvier 2013 (durée de maximum dix ans). Ce certificat mentionne les informations suivantes relatives au bien :

- classe énergétique : E
- émissions annuelles de CO2 : 52

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 ULTERIEURE**

Les parties reconnaissent être au courant de l'obligation incombant au vendeur en vertu de l'article 48 de l'arrêté royal du vingt-cinq janvier deux mil un concernant les chantiers temporaires ou mobiles, modifié par l'arrêté royal du dix-neuf janvier deux mil cinq, lequel stipule:

*«Afin de permettre au nouveau propriétaire de répondre à ses obligations futures en tant que maître d'ouvrage d'éventuels travaux ultérieurs à l'ouvrage, la personne ou les personnes qui cèdent l'ouvrage, remettent, lors de chaque mutation totale ou partielle de l'ouvrage, le dossier d'intervention ultérieure (DIU) au nouveau propriétaire.*

*Cette remise est enregistrée dans l'acte confirmant la mutation.»*

Interrogé quant à l'existence d'un dossier d'intervention ultérieure (D.I.U.), le vendeur déclare qu'il n'a effectué dans le bien vendu depuis le premier mai deux mil un aucun des actes ou travaux qui rentrent dans le champ d'application de l'Arrêté Royal précité.

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 informations relatives aux éléments structurels et essentiels de l'ouvrage;
- 2° les informations relatives à la nature et l'endroit des dangers décelables ou cachés, notamment les conduits utilitaires incorporés;
- 3° les plans qui correspondent effectivement à la réalisation et la finition;
- 4° l'identification des matériaux utilisés (article 36).

### **INSTALLATION ÉLECTRIQUE**

Conformément à l'Arrêté Royal du premier avril deux mil six modifiant l'article 3 de l'Arrêté Royal du dix mars mil neuf cent quatre-vingt-un rendant obligatoire le Règlement général sur les Installations électriques pour les installations domestiques et certaines lignes de transport et de distribution d'énergie électrique et modifiant l'article 276 du Règlement général sur les Installations électriques, publié au Moniteur Belge du vingt avril deux mil six, en vigueur à partir du premier juillet deux mille huit, le vendeur déclare que le bien présentement vendu est une unité d'habitation au sens dudit article 276bis, étant donné qu'il est équipé d'une installation électrique n'ayant subi aucune modification depuis le 1<sup>er</sup> octobre 1981 ou ayant subi une modification ou extension importante depuis le 1<sup>er</sup> octobre 1981 mais dont la partie antérieure au 1<sup>er</sup> octobre 1981 n'a pas fait l'objet d'une visite de contrôle.

Il est remis à l'acheteur le procès-verbal de la visite de contrôle de l'installation électrique à basse tension effectué par Electro-Test, le 19 mars 2013.

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

### **ACTE DE BASE**

La présente vente est soumise à toutes les clauses et conditions de l'acte de base prérappelé, reçu par le Notaire Gérard Indekeu et à l'intervention du notaire Gaëtan Delvaux en date de ce jour, antérieurement aux présentes

Ledit projet d'acte de base a été commenté par le Notaire instrumentant à l'acquéreur qui reconnaît en avoir reçu présentement une copie du projet. Les parties déclarent bien les comprendre et vouloir s'y soumettre.

L'acquéreur sera subrogé aux droits et obligations de la partie venderesse résultant dudit acte, dont question ci-dessus, dressé à l'intention de tous les copropriétaires dudit immeuble à appartements.

Tous les actes translatifs ou déclaratifs de propriété ou de jouissance, y compris les baux, devront contenir la mention expresse que le nouvel intéressé a une parfaite connaissance de cet acte de base et qu'il est subrogé dans tous les droits et obligations qui en résultent et qui résulteront des décisions prises valablement par l'assemblée générale des copropriétaires.

### **COPROPRIETE**

Il est stipulé que le fonctionnement de la copropriété n'a pas encore commencé.

Eu égard aux dispositions de l'article 577-11° du Code civil, le vendeur informe l'acquéreur de ce qui suit :

- Aucun syndic n'est encore désigné.
- Il n'existe ni fonds de réserve (à l'exception des 7.500 € retenu sur le prix de cession par Monsieur Saidi en l'étude du notaire Gérard Indekeu, qui transférera ce montant sur le compte que la copropriété lui indiquera), ni fonds de roulement
- Les charges communes ordinaires et extraordinaires seront supportées par l'acquéreur à compter de jour, au prorata de sa propriété.

### **PRIX**

La présente vente est consentie et acceptée pour et moyennant le prix de :

- QUATRE--VINGT-UN MILLE CINQ CENTS EUROS (81.500,00 €) pour l'immeuble prédécrit dû à Monsieur PIRE Xavier, que le vendeur reconnaît avoir reçu de l'acquéreur, à savoir: en un versement à partir du compte 310-1872720-27 sur le compte du notaire Gérard Indekeu ;
- VINGT-TROIS MILLE CINQ CENTS EUROS (23.500,00 €) pour le prix de cession dû à Monsieur SAIDI Youcef, que ce dernier reconnaît avoir reçu de l'acquéreur, à savoir : en un versement à partir du compte 310-1872720-27 sur le compte du notaire Gérard Indekeu.

Dont quittance.

Cette quittance fait double emploi avec toutes celles qui pourraient déjà exister pour le même objet.

### **INTERVENTION**

Est ici intervenu, au titre de détenteur de l'option initiale :

Monsieur **SAIDI Moulay Youcef**, né à Bruxelles, le premier juin mil neuf cent septante-trois, inscrit au registre national sous le numéro 73.06.01-083.07, époux de Madame AMRI Aicha, née à Vilvoorde, le trois novembre mil neuf cent septante-cinq, inscrite au registre national sous le numéro 75.11.03 066-41, domicilié à 1050 Ixelles, Chaussée de Wavre, 274, bte 002e.

Marié sous le régime de la séparation de biens pure et simple aux termes de son contrat de mariage reçu par le notaire Gérard INDEKEU, à Bruxelles, le onze août deux mil onze, régime non modifié, ainsi déclaré.

### **FRAIS**

Tous les frais, droits et honoraires du présent acte seront supportés par l'acquéreur.

### **RESTITUTION des droits d'enregistrement**

Le vendeur reconnaît que le notaire soussigné a attiré

son attention sur les dispositions de la loi en matière de restitution des droits d'enregistrement. Il déclare ne pas pouvoir bénéficier des avantages fiscaux prévus par les articles 212 et 212bis du Code des droits d'enregistrement.

#### **ABATTEMENT**

L'acquéreur, prénommé, déclare ne pas remplir les conditions pour bénéficier de l'abattement de septante-cinq Euros (75.000,00 €) applicable en vertu de l'ordonnance de la Région de Bruxelles-Capitale du vingt décembre deux mil deux modifiant le Code des droits d'Enregistrement, d'hypothèque et de Greffe.

#### **CERTIFICAT D'ÉTAT CIVIL**

Conformément à la loi organique sur le Notariat, le Notaire soussigné déclare connaître les parties et avoir contrôlé leur identité sur base de leur carte d'identité et/ou registre national. Le numéro national est ici renseigné avec l'accord exprès des parties.

Conformément à la loi hypothécaire, le Notaire soussigné certifie relativement aux parties à l'acte, les noms, prénoms, lieu, date de naissance et domicile.

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

Monsieur le Conservateur des hypothèques compétent est formellement dispensé de prendre inscription d'office pour quelque motif que ce soit, lors de la transcription du présent acte.

#### **ÉLECTION DE DOMICILE**

Pour l'exécution du présent acte, les parties font élection de domicile en leur demeure respective ci-dessus indiqué.

#### **DECLARATIONS PRO FISCO**

Le Notaire instrumentant a donné lecture aux parties, qui le reconnaissent

a. du premier alinéa de l'article 203 du Code des Droits d'Enregistrement.

b. de l'article 62 paragraphe 2 et de l'article 73 du Code de la Taxe sur la Valeur Ajoutée.

Suite à cette dernière lecture, le vendeur Nous a déclaré :

- qu'il n'est pas assujetti à la Taxe sur la Valeur Ajoutée ;

- qu'il n'a pas, dans les cinq années précédant la date des présentes, vendu un immeuble avec application de la taxe sur la valeur ajoutée;

- qu'il n'a pas participé a une association de fait qui réponde aux conditions résumées ci-dessus;

- qu'il n'a pas participé à une association momentanée qui soit assujettie à la taxe sur la valeur ajoutée.

**DROITS D'ECRITURE (Code des droits et taxes divers)**

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

**DECLARATIONS FINALES**

Chaque Comparant déclare :

- que son état civil est conforme à ce qui est précisé ci-avant;
- 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;
- qu'il n'a pas déposé de requête en réorganisation judiciaire;
- qu'il n'est pas pourvu d'un administrateur provisoire désigné par le Tribunal de Commerce;
- qu'il n'a pas été déclaré en faillite non clôturée à ce jour; et d'une manière générale, qu'il n'est pas dessaisi de l'administration de ses biens.

L'acquéreur déclare expressément que les fonds utilisés pour financer la présente acquisition ne proviennent pas d'un jugement ou arrêt soumis au droit proportionnel d'enregistrement.

**LOI ORGANIQUE ARTICLE 9 §1 alinéas 2 et 3**

Les comparants reconnaissent que le Notaire instrumentant 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 constaté.

DONT ACTE
-----------

Fait et passé en l'Etude, avenue Louise, 126.

A la date préindiquée.

Les comparants nous déclarent qu'ils ont pris connaissance du projet d'acte au moins cinq jours ouvrables avant ce jour et que ce délai leur a été suffisant pour l'examiner utilement.

Après qu'il ait été donné lecture intégrale des mentions visées à l'article 12 alinéa premier de la loi organique du notariat et que le reste de l'acte ait été commenté, les comparants ont signé avec Nous, Notaires.

(suivent les signatures)

POUR EXPEDITION CONFORME  
DELIVREE AVANT ENREGISTREMENT EN APPLICATION  
DE L'ARTICLE 173 DU CODE DE L'ENREGISTREMENT



rep 24037

ENREGISTRE 8 ROLE(S) 6 RENVOI(S)  
AU DEUXIEME BUREAU DE L'ENREGISTREMENT DE JETTE  
LE 06/05/2013, VOLUME 42, FOLIO 89, CASE 13  
RECU 13.125,00 EUROS  
L'inspecteur principal a.i. W. ARNAUT