



## Vente

Transcrit au troisième bureau des hypothèques à Bruxelles  
 Sous la formalité

**L'AN DEUX MILLE QUATORZE**

Le douze février,

A Ixelles, en l'Etude, avenue de la Couronne 145/F.

Par devant Nous, Maître Olivier BROUWERS, Notaire associé de résidence à Ixelles, détenteur de la minute, et Maître Stephan BORREMANS, Notaire de résidence à Schaerbeek.

**ONT COMPARU**

I. - Madame **WAEYEN Klaartje**, née à Etterbeek le quinze mai mil neuf cent soixante-neuf, (numéro national : 69.05.15-364.88), domiciliée à 3012 Leuven (Wilsele), Aarschotsesteenweg 203, épouse de Monsieur **VANDERSTAPPEN Luc Emiel Gilbert**.

Mariée à Kortenberg le 22 mai 1992 sous le régime légal~~e~~, à défaut de contrat de mariage; non modifié à ce jour, ainsi déclaré.

- Monsieur **WAEYEN Koen**, né à Etterbeek le vingt-deux avril mil neuf cent septante-deux, (numéro national : 72.04.22-425.67), célibataire, domicilié à 3071 Kortenberg (Erpskwerps), Haaggatstraat 2.

- Madame **WAEYEN Lieve**, née à Etterbeek le seize mars mil neuf cent soixante-huit, (numéro national : 68.03.16-418.66), divorcée non remariée, domiciliée à 8200 Brugge (Sint-Andries), Torhoutse Steenweg 64 bus 4.

Ci après invariablement dénommé(es) « **le vendeur** ».

II. Monsieur **BREITSTADT Axel**, né à Marburg (Allemagne (Rép.féd.)) le vingt-quatre septembre mil neuf cent cinquante-trois, (numéro national : 53.09.24-457.96), de nationalité Allemande, et son épouse Madame **VAN EENOO Claudine Mathilde**, née à Lodève, Hérault (France) le trois novembre mil neuf cent cinquante-deux, (numéro national: 52.11.03-446.51), de nationalité française, domiciliés ensemble à 3080 Tervuren, Lokaertlaan 57.

Mariés à Frankfurt am Main (Allemagne) le 26 novembre 1993 sous le régime légal~~e~~ du « zugewinnungsgemeinschaft », à défaut de contrat de mariage; non modifié à ce jour ; ainsi déclaré.

Ci-après invariablement dénommé(es) « **l'acquéreur** ».

Lesquelles parties nous ont requis de dresser l'acte authentique de la convention intervenue directement entre elles de la manière suivante :

**VENTE**

Le vendeur déclare par les présentes, avoir vendu sous les garanties ordinaires de droit et pour franc, quitte et libre de toutes dettes et charges privilégiées ou hypothécaires

quelconques à l'acquéreur qui déclare accepter, le bien suivant

### **COMMUNE DE SCHAEERBEEK - cinquième division**

Dans un immeuble à appartements sur et avec terrain, sis Avenue Felix Marchal 20, cadastré section C, numéro 79/L, pour une superficie de un are cinq centiares (1a 5ca).

#### **L'appartement au premier étage, comprenant:**

##### *a) en propriété privative et exclusive:*

Living, cuisine, chambre avec accès jusqu'à la salle de bains, water closet se trouvant à l'entresol entre le rez-de-chaussée et le premier étage, ainsi que la chambre 2 avec douche, se trouvant à l'entresol entre le premier étage et le deuxième étage, et au sous sol la cave "cave -1"

##### *b) en copropriété et indivision forcée:*

les septante cinq/deux cent quarantièmes (75/240èmes) des parties communes dont le terrain

#### Acte de base

Tels que ces biens se trouvent décrits à l'acte de base dressé par le notaire VAN WYMIERSCH Pierre, de résidence à Auderghem, en date du 26 mai 1989, transcrit au troisième bureau des hypothèques à Bruxelles, le 12 juin suivant, volume 10.253, numéro 16.

Revenu cadastral actuel non indexé: six cent quarante-sept euros (€ 647,00)

Le vendeur déclare que le revenu cadastral n'a pas été soumis à révision et qu'il n'existe aucune procédure de révision en cours.

Ci-après invariablement dénommé "le bien".

L'acquéreur reconnaît avoir visité le bien et dispense le vendeur d'en fournir plus ample description aux présentes.

Sont compris dans la vente, les immeubles par incorporation.

#### Origine de propriété

Originaiement le bien appartenait sous plus grande contenance à 1. Monsieur de KERCHOVE d'EXAERDE Hervé Jacques Stanislas Pascal Marie Ghislain Bernard, époux de Madame LAEUREUX Monique et 2. Monsieur Jean Michel Maurice Marguerite DERICK, pour l'avoir acquis de Madame Angèle Marie Alphonse Félicie VOZ et Monsieur Robert Joseph Léo LEJEUNE aux termes d'un acte reçu par Maître LONCHAY Michel, à Sibret, le 14 janvier 1983, transcrit transcrit au troisième bureau des hypothèques de Bruxelles, le 4 février suivant, volume 9090, numéro 7.

Aux termes d'un acte reçu par le notaire VAN WYMIERSCH Pierre, à Auderghem, le 26 juillet 1988, transcrit au troisième bureau des hypothèques de Bruxelles, le 17 août suivant, volume 10.014, numéro 5, Monsieur de KERCHOVE d'EXAERDE Hervé et Monsieur Jean DERICK ont vendu le bien à Monsieur HOLLEVOET Frank Henri William et son épouse Madame CLAEYS Anne Marie Rita pour la moitié en pleine propriété, et à Monsieur MASQUILIER Jean Raymond Philippe et son épouse Madame VERHAEGHE Barbara Marie Suzanne pour l'autre moitié en pleine propriété.

Les époux HOLLEVOET-CLAEYS et les époux MASQUILIER-VERHAEGHE ont soumis le bien au régime de la copropriété et indivision forcée aux termes d'un acte de base reçu par le notaire Pierre VAN WYMERSCHE, à Auderghem, le 26 mai 1989, transcrit au troisième bureau des hypothèques de Bruxelles le 12 juin suivant, volume 10.253, numéro 16.

Aux termes d'un acte reçu par les notaires VAN WYMERSCHE Pierre, à Auderghem, et ROOSENS Jos, à Diegem, le 13 avril 1990, transcrit au troisième bureau des hypothèques de Bruxelles, le 26 avril suivant, volume 10.477, numéro 5, les époux HOLLEVOET-CLAEYS et les époux MASQUILIER-VERHAEGHE ont vendu le bien prédicté à Monsieur Louis Elisabeth Johan WAEYEN.

Monsieur Louis WAEYEN est décédé le 14 février 2013, à Schaerbeek. Suivant testament authentique, dicté le 23 janvier 2013 devant Maître Stephan BORREMANS, sa succession a été recueillie par 1. Madame WAEYEN Lieve pour deux huitième ( $2/8^{\text{ième}}$ ) en pleine propriété, 2. Madame WAEYEN Klaartje pour trois huitième ( $3/8^{\text{ième}}$ ) en pleine propriété et par 3. Monsieur WAEYEN Koen pour trois huitième ( $3/8^{\text{ième}}$ ) en pleine propriété.

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

### **CONDITIONS GENERALES DE LA VENTE.**

La présente vente est faite sous les clauses, charges et conditions suivantes.

#### **1. Etat du bien**

Le bien est vendu tel qu'il se trouvait dans son état au 12 décembre 2013, bien connu de l'acquéreur, qui déclare avoir pris et reçu toute information quant à sa situation, son état et son affectation.

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, le vendeur déclare ne pas avoir connaissance de l'existence de vices cachés, en ce compris de mérule ou d'amiante.

Le vendeur déclare que tous meubles meublants et objets ne faisant pas partie de la vente ont été enlevés à ses frais, et que le bien a été mis en état de propreté.

#### **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'entièvre décharge du vendeur, de supporter toutes les charges et frais exigibles en résultant dans la mesure où le paiement en est exigé à compter de ce jour.

T

Succ  
213

Le vendeur déclare ne pas avoir invoqué ladite garantie. **2.**  
**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 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.

**Conditions spéciales**

L'acquéreur sera subrogé dans tous les droits et obligations du vendeur qui résultent du ou des titres de propriété du vendeur.

L'acquéreur sera subrogé dans tous les droits et obligations du vendeur résultant desdites stipulations pour autant qu'elles soient encore d'application.

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.

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance, en dehors des clauses classiques résultant de la mise du bien sous le régime de la copropriété forcée, il n'existe pas dans ledit acte de base de conditions extraordinaires susceptibles de diminuer la valeur du bien ou d'emporter d'importants troubles de jouissance.

**3. 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.

**4. Contributions – Impôts**

L'acquéreur supportera toutes les contributions et taxes généralement quelconques grevant le bien, pro rata temporis, à compter de son entrée en jouissance, à l'exception des taxes sur la seconde résidence et de celles recouvrables par annuités.

L'acquéreur paiera notamment, au prorata de sa jouissance, le précompte immobilier frappant le bien.

Le vendeur reconnaît avoir reçu ce jour de l'acquéreur la quote-part de précompte immobilier relative à l'année en cours, s'élevant à quatre cent quatre-vingt-dix euros quatre-vingt-onze cents (€ 490,91). Dont quittance.

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. Si par impossible il en existait, le vendeur devra s'en acquitter à

première demande.

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 , inoccupé ou inachevé.

### **5. Compteurs**

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

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

### **6. Assurances**

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.

L'acquéreur est toutefois libre de souscrire à ses frais toutes polices complémentaires.

### **7. Occupation - Propriété - Jouissance**

Le transfert de propriété a lieu ce jour.

L'acquéreur aura la jouissance du bien à compter de ce jour par la prise de possession réelle et par la remise par le vendeur de toutes les clefs en sa possession.

A ce sujet, le vendeur déclare que le bien est libre de toute occupation généralement quelconque et vide de tout mobilier.

### **COPROPRIETE**

#### **1. Acte de base**

L'immeuble dont dépend le bien vendu est régi par l'acte de base, contenant le règlement de copropriété, dressé par le notaire VAN WYmersch Pierre, de résidence à Auderghem, en date du 26 mai 1989, ainsi que par le règlement d'ordre intérieur s'il existe.

L'acte de base, le règlement de copropriété, le règlement d'ordre intérieur et les décisions de l'assemblée générale sont opposables à l'acquéreur. Celui-ci déclare qu'il en a pris connaissance préalablement à ce jour ou, si tel n'est pas le cas, qu'il renonce à tout recours contre le vendeur en raison des obligations qui résultent pour lui desdits règlements et décisions, sans préjudice de ce qui est prévu ci-après en matière de contribution aux charges extraordinaires.

Le vendeur a remis préalablement à la signature des présentes à l'acquéreur qui le reconnaît, un exemplaire de l'acte de base avec règlement de copropriété.

### **2. Informations**

Le vendeur déclare qu'à ce jour aucun syndic n'a été nommé. Le vendeur déclare qu'il n'existe à ce jour ni assemblée

générale des copropriétaires ni fonds de roulement ni fonds de réserves.

### **3. Charges ordinaires et Charges extraordinaires**

L'acquéreur supportera les charges ordinaires et extraordinaires à compter de son entrée en jouissance, au prorata de la période en cours.

L'acquéreur nous déclare avoir obtenu tous les documents et informations nécessaires.

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

Le vendeur déclare qu'il restera domicilié en son domicile actuel.

### **URBANISME – GESTION DES SOLS POLLUES**

#### **DROIT DE PREEMPTION**

##### **1. Urbanisme**

###### **1. Généralités**

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

En outre, le notaire attire 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. Lettre de la commune**

Conformément à l'article 275 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire, le notaire instrumentant a demandé à la Commune de Schaerbeek de lui délivrer les renseignements urbanistiques qui s'appliquent au bien.

La réponse de la Commune de Schaerbeek, en date du 30 janvier 2014, stipule littéralement 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 :



- à 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 :

- à 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 la pollution des sols, nous vous invitons à prendre contact avec l'IBGE qui gère l'inventaire des sols pollués ;

- Nous attirons votre attention sur le fait que, sans qu'un procès-verbal de constat d'**infraction** n'ait, pour l'instant, été dressé à cet effet, une véranda supplémentaire au niveau du 3ème étage et une lucarne en toiture afin de donner accès à la toiture plate transformée en terrasse semblent avoir été réalisées sans qu'un permis d'urbanisme valable n'ait été délivré dans ce but.

- Le bien fait l'objet d'une **demande de permis d'urbanisme** introduite en date du 6/12/2013.

Pour plus d'information, veuillez prendre contact avec la cellule Permis (Mme Angelici) au 02.244.71.71.

Votre attention est attirée sur le danger que constitue l'achat / vente d'un immeuble grevé d'une infraction urbanistique. La responsabilité du propriétaire peut être engagée. »

En ce qui concerne l'infraction mentionné ci-dessus, le vendeur déclare que cette infraction ne concerne pas le bien vendu et que le propriétaire du bien concerné, Monsieur Christian MALISSART a introduit une demande de régularisation en date du 6 décembre 2013.

L'acquéreur déclare avoir reçu une explication de ces renseignements, ainsi qu'une copie de la réponse de la Commune.

### 3. Expropriation – Monuments/Sites – Alignement/Sites inexploités

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.

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.

### 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 d'habitation. Il déclare qu'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 ci-dessus n'a fait l'objet d'aucun permis à l'exception de ceux dont question dans la lettre de la commune reproduite ci-avant, ou certificat d'urbanisme laissant prévoir la possibilité d'y effectuer ou d'y maintenir aucun des actes et travaux visés par les législations régionales applicables et qu'il ne prend aucun engagement quant à la possibilité d'exécuter ou de maintenir sur le bien aucun des actes et travaux visés par lesdites législations.

Par conséquent aucun des actes et travaux visés à l'article 98 paragraphe 1 dudit Code, ne peuvent être effectués sur le bien objet de l'acte, tant que le permis d'urbanisme n'a pas été obtenu.

## **2. Gestion des sols pollués**

Les parties déclarent avoir été informées des dispositions contenues dans l'Ordonnance du 5 mars 2009 relative à la gestion et à l'assainissement du sol lesquelles imposent notamment au vendeur d'un bien immeuble 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.

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 24 janvier 2014 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 notamment ce qui suit : « *La parcelle n'est actuellement pas inscrite à l'inventaire de l'état du sol.* »

Le vendeur déclare qu'il ne détient pas d'information supplémentaire susceptible de modifier le contenu de cette attestation 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 aucune de ces activités n'est ou n'a été exercée dans les parties communes ou dans le lot privatif vendu.

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

## **3. Droit de préemption**

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

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance, le bien n'est grevé d'aucun droit de préemption ou droit de préférence légal ou réglementaire.

Le vendeur déclare qu'à ce jour, il ne lui a pas été notifié que le bien serait situé dans le périmètre arrêté par le Gouvernement reprenant les différents immeubles soumis au droit de préemption visé par l'ordonnance du 19 mars 2009.

## **DOSSIER D'INTERVENTION ULTERIEURE**

### **INSTALLATIONS ELECTRIQUES – CERTIFICAT DE PERFORMANCE ENERGETIQUE - CODE DU LOGEMENT**

#### **1. Dossier d'intervention ultérieure**

Les parties reconnaissent avoir été informées par le notaire instrumentant de la portée de l'Arrêté Royal du 25 janvier 2001, imposant à tout vendeur la remise d'un dossier d'intervention ultérieure pour les travaux qu'il a effectués ou fait effectuer après le 1er mai 2001.

Interrogé par le notaire instrumentant sur l'existence d'un dossier ultérieur d'intervention afférent au bien, le vendeur a répondu de manière négative et a confirmé que, depuis le 1er mai 2001, aucun travail pour lesquels un dossier d'intervention ultérieure devait être constitué n'a été effectué.

#### **2. Installations électriques**

Le vendeur déclare que le bien est une unité d'habitation au sens de l'article 276 bis du Règlement général sur les installations électriques du 10 mars 1981, 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 13 septembre 2013 dressé par APRAGAZ asbl il a été constaté que l'installation ne satisfaisait pas aux prescriptions du règlement.

Au terme d'un délai de 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. Il conserve toutefois la liberté de désigner par la suite un autre organisme agréé afin d'effectuer les contrôles ultérieurs.

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

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

#### **3. Certificat de performance énergétique**

Le certificat de performance énergétique bâtiments (PEB) portant le numéro 20130909-0000183748-01-9 et se rapportant au bien, objet de la présente vente, a été établi par Bert Verelst le 9 septembre 2013 (durée de maximum dix ans). Ce certificat mentionne les informations suivantes relatives au bien :

- classe énergétique : F

- émissions annuelles de CO<sub>2</sub> : 61

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.

#### **4. Code du Logement Bruxellois**

Les parties sont informées des dispositions du Code Bruxellois du Logement lequel impose des normes de sécurité, de salubrité et d'équipements pour tous les logements donnés en location.

A ce sujet le vendeur déclare que le bien:

- n'est pas soumis au droit de gestion publique ;
- n'est pas frappé d'une interdiction de location ou d'une amende administrative pour non-respect des normes ci-dessus énoncées ;
- n'est pas pourvu dans les zones d'évacuation du logement d'un détecteur de fumée ;
- n'est pas pourvu d'une attestation de contrôle de conformité délivrée par le Service régional d'Inspection, C.C.N ;
- n'a pas fait l'objet d'un P.V. de constatation de « logement inoccupé ».

#### **PRIX – QUITTANCE**

Après avoir entendu lecture de l'article 203 du Code des droits d'enregistrement, les parties ont déclaré que la vente est consentie et acceptée pour le prix de **DEUX CENTS MILLE EUROS (€ 200.000,00)**.

Le vendeur reconnaît avoir reçu cette somme de l'acquéreur, comme suit :

a) **vingt mille euros (€ 20.000,00)**, antérieurement à ce jour, en un virement du compte numéro 001-4658636-93, à titre de garantie par l'acquéreur placée sur un compte rubriqué par le notaire instrumentant. Elle est convertie à ce jour en un acompte sur le prix de vente, lequel est payé au vendeur, qui le reconnaît. Dont quittance entière et définitive, faisant double emploi avec toutes autres quittances délivrées antérieurement à ce jour pour le même objet;

b) **cent quatre-vingts mille euros (€ 180.000,00)**, étant le solde, présentement en un virement du compte du notaire instrumentant sur le compte du vendeur; dont quittance entière et définitive sous réserve de bonne exécution du virement.

#### **Constatation du paiement**

Le notaire instrumentant constate que le solde du prix de vente et les frais d'acte ont été payés à partir du compte numéro BE95 0014 6586 3693 et du compté numéro DE44300606010002961261.

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

Après que le notaire ait attiré l'attention du vendeur sur les conséquences et la portée d'une telle dispense, et singulièrement sur la déchéance du privilège et de l'action résolutoire qui en résulte, le vendeur dispense formellement le Conservateur des



hypothèques de prendre inscription d'office, lors de la transcription des présentes, pour quelque cause que ce soit.

### **FRAIS**

Tous les frais, taxes et honoraires de l'acte de vente sont à charge de l'acquéreur.

### **DECLARATIONS FISCALES**

#### **1. L'ACQUEREUR**

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

Il déclare à ce propos :

- ne pas pouvoir bénéficier actuellement dudit abattement mais avoir été informé de la possibilité de pouvoir en bénéficier par voie de restitution sur base de l'article 212bis du Code des droits d'Enregistrement en cas de revente, dans les deux ans à dater de la signature du présent acte authentique de vente, du bien immeuble qui l'empêche actuellement de demander le bénéfice de la réduction.

#### **2. LE VENDEUR**

##### 1. Restitution (art.212 du Code des Droits d'Enregistrement) :

Le vendeur déclare avoir été parfaitement informé par les notaires soussignés de la possibilité d'un remboursement des droits d'enregistrement en cas de revente tombant sous l'application de l'article 212 du Code des droits d'enregistrement.

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

##### 2. Abattement par voie de restitution (art.212 bis du Code des Droits d'Enregistrement) :

Le vendeur déclare avoir été parfaitement informé par les notaires soussignés des dispositions de l'article 212 bis du Code des droits d'enregistrement 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 empêchait(en)t l'application de ladite réduction lors de cette acquisition.

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

##### 3. Taxation sur les plus-values – information

Le vendeur déclare avoir été parfaitement informé par les notaires soussignés de l'éventualité de la taxation des plus-values réalisées sur des immeubles bâties et non bâties 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.

##### 4. Assujettissement à la TVA

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 être assujetti à la Taxe sur la Valeur Ajoutée ;
- ne pas l'avoir été endéans les cinq dernières années ;
- ne pas être membre ou avoir été membre d'une association de fait assujettie à la Taxe sur la Valeur Ajoutée ;
- n'avoir aliéné durant les cinq années précédent les présentes, aucun bien immobilier avec application des dispositions de l'article 8 paragraphes 2 et 3 du code de la TVA.

## **DISPOSITIONS FINALES**

### **1. Election de domicile**

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

### **2. Confirmation d'identité – Certification d'état civil**

Pour satisfaire aux dispositions de la loi hypothécaire et à l'article 11 de la Loi de Ventôse, le notaire certifie les noms, prénoms lieu et date de naissance et domicile des parties-personnes physiques au moyen :

- d'un extrait du registre national ;
- de la carte d'identité ;
- du carnet de mariage ou de l'acte de mariage;

Le notaire instrumentant déclare avoir vérifié la dénomination, la forme juridique, la date de l'acte constitutif, le siège social ou statutaire, ainsi que le numéro d'identification à la taxe sur la valeur ajoutée de la personne morale comparaissant aux présentes.

Les parties dont le numéro national est repris dans la comparution du présent acte déclarent expressément être d'accord avec cette mention.

### **3. Déclarations diverses**

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 est conforme à ce qui est mentionné ci-dessus ;

### **4. Loi contenant organisation du notariat**

Les parties reconnaissent que leur attention a été attirée 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 lieu et date que dessus.

Les parties nous déclarent qu'ils ont pris connaissance du projet du présent acte, et dès lors, 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 ainsi que Nous, Notaires.

**(Suivent les signatures)**

ENREGISTREMENT ACTE:

ENREGISTRE 7 ROLE(S) 3 RENVOI(S) A BRUXELLES AU

TROISIEME BUREAU

LE 18.02.2014

VOL. 84 FOL. 5 CASE. 16

REÇU 25000,- €

L'INSPECTEUR PRINCIPAL a.i.

D.Brouwers

- POUR EXPEDITION CONFORME

✓



✓

✓

Salarié par case	€ 2,19
Salarié simple de transcription	€ 130,26
Total	€ 132,45

✓

Transcrit au bureau des hypothèques de :  
Bruxelles 3

Le dix-sept février deux mille quatorze

Réf. : 50-T-17/02/2014-01900

A verser sur le compte du bureau

IBAN BE80 6792 0030 3077 - BIC PCHQBEBB

Le montant de

cent trente-deux euros quarante-cinq cents

Conservateur - Bewaarder  
Vande Velde Walter