

CORINNE DUPONT Notaire
Société civile sous forme de SPRL - RSC Bruxelles 5026
rue du Fossé-aux-Loups 38 Bte 1
1000 BRUXELLES

Répertoire 13.398

CB/QUERTON Gilles - APP

Vente du 21/04/2011

L'AN DEUX MILLE ONZE

Le vingt et un avril

Devant Nous, Maître Corinne DUPONT, Notaire résidant à Bruxelles, et Maître Marc WILMUS, Notaire résidant à Etterbeek.

ONT COMPARU :

Monsieur VERMEIREN Pascal Albert Anna, né à Gand le vingt-neuf mai mil neuf cent soixante-huit (numéro national 68.05.29 277-25) et son épouse Madame DEZILLIE Eveline Josephine Yvette, née à Poperinge, le sept avril mil neuf cent soixante-huit (numéro national 68.04.07 216-60), domiciliés à 1020 Bruxelles (Laeken), avenue Prudent Bols 96.

Lesquels déclarent s'être mariés sous le régime légal sans avoir fait précédé leur union de conventions matrimoniales, régime non modifié à ce jour, ainsi déclaré.

Ci-après dénommés "le vendeur".

Lequel déclare, par les présentes, vendre sous les garanties ordinaires de fait et de droit, pour franc, quitte et libre de toutes dettes, inscriptions, priviléges et hypothèques généralement quelconques.

A.

Monsieur QUERTON Gilles, né à Braine-l'Alleud le dix-neuf octobre mil neuf cent quatre-vingt-deux (numéro national 82.10.19 325-24), célibataire, domicilié à 1050 Bruxelles (Ixelles), Chaussée de Vleurgat, 187 boîte b008..

Ci-après dénommé "l'acquéreur".

Ici présent et acceptant le bien immeuble suivant, savoir :

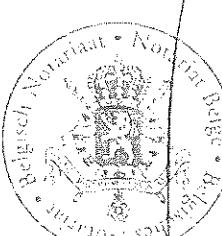
DESCRIPTION DU BIEN

COMMUNE DE SCHAEERBEEK - cinquième division

Dans un immeuble dénommé « Résidence Baltimore » sis Boulevard Auguste Reyers, n°115, à l'angle formé par ledit boulevard et l'Avenue Adolphe Lacomblé, cadastré ou l'ayant été section numéro C numéro 149 T 19, pour une contenance de quatre ares quarante-six centiares (4a 46ca).

L'appartement Numéro 1D, au premier étage, à l'angle du boulevard Auguste Reyers et de l'Avenue Lacomblé, et comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :
un living, une cuisine, une salle de bains, un water-closet, une chambre.



1^{er} RÔLE

b) en copropriété et indivision forcée :

six cent quarante-six/dix millièmes (646/10.000ièmes) des parties communes dont le terrain (le syndic précise que les quotités réelles de ce bien sont de six cent quatre-vingt-six/dix millièmes (686/10.000ièmes) suivant détail des charges).

Tel et ainsi que ces biens se trouvent décrit à l'acte de base reçu par Maître Jean-Pierre JACOBS, notaire à Bruxelles, en date du vingt-neuf août mil neuf cent cinquante-cinq, transcrit au troisième bureau des hypothèques de Bruxelles le sept septembre suivant, volume 4582 numéro 9.

Revenu cadastral : MILLE CINQUANTE-TROIS EUROS (1.053,00 EUR).

ORIGINE DE PROPRIETE

Monsieur VERMEIREN Pascal et son épouse, Madame DEZILLIE Eveline, à Bruxelles, sont propriétaires du bien prédicté pour l'avoir acquis sous plus grande contenance de Monsieur PAUL Frédéric, époux de Madame GEURINCKX Sylvie, à Ninove, aux termes d'un acte reçu par le Notaire Hugo MEERSMAN, à Etterbeek, à l'intervention du Notaire Hervé BEHAEGEL, à Saint-Gilles, en date du neuf août deux mille, transcrit au troisième bureau des hypothèques de Bruxelles, le onze août suivant, volume 13.464 numéro 4.

Aux termes d'un acte du onze janvier deux mille dix reçu par Maître Damien COLLON WINDELINCKX, à Etterbeek, et Maître Hugo MEERSMAN, à etterbeek, transcrit au troisième bureau des Hypothèques de Bruxelles, le treize janvier suivant sous la référence 50-T-13/01/2010-00418, il a été procédé à la division de l'appartement AB en deux appartements séparés en vue de concéder à l'appartement 1C au premier étage, à gauche, cinq cent soixante-huit dixmillièmes des parties communes et donc par conséquent, six cent quatre-vingt-six dixmillièmes à l'appartement prédicté.

Originaiement, Madame STEEMAN Emma, à Schaerbeek, était propriétaire du bien immeuble prédicté ainsi que d'autres biens, pour lui avoir été attribués aux termes d'un acte de partage intervenu entre elle et Monsieur Léon FRANCK, divorcé de Madame Emma Steeman, prénommée, à Schaerbeek, et reçu par les notaires Jean Pierre Velge, à Bruxelles et Xavier Wets, à Schaerbeek, le vingt-cinq juillet mil neuf cent septante-neuf, transcrit au troisième bureau des hypothèques le cinq septembre suivant, volume 8574 numéro 16.

Madame Emma STEEMAN, prénommée, est décédée intestat, sans laisser d'héritiers réservataires, ni dans la ligne

ascendante, ni dans la ligne descendante, elle a laissé pour seuls héritiers les personnes suivantes : 1) Madame STEEMAN Paulette, épouse de Monsieur Simicich Luciano, à Zaventem, 2) Monsieur STEEMAN Paul, époux de Madame Moereman Arlette, à Alsemberg, 3) Monsieur STEEMAN Arsène et son épouse Dame DEGOUYS Anna, à La Hulpe, époux mariés sous le régime de la communauté universelle, 4) Monsieur STEEMAN Alfred, époux de Madame Allesson Marie, à Waterloo, 5) Madame STEEMAN Léa, épouse de Monsieur Etienne Franz, à Chastre, 6) Madame TISLAIR Irène, épouse de Monsieur Poppe Maurits, à Gent-Mariakerke, 7) Madame LAMBERT Nelly, épouse de Monsieur Paul Arsène, à Waterloo, 8) Madame LAMBERT Liliane, épouse de Monsieur Defgnée André, à Bruxelles premier district, 9) Madame PIETTE Carolyn, épouse de Monsieur Mills Steve, sans domicile ni résidence connus tant en Belgique qu'à l'étranger, 10) Monsieur PIETTE Peter, sans domicile ni résidence connus tant en Belgique qu'à l'étranger, 11) Monsieur TISLAIR Fernand, époux de Madame Vion Marthe, à Soignies, 12) Monsieur TISLAIR Roger, époux de Madame Lesecque France, à Soignies, 13) Madame DEWANDELAER Pauline, épouse de Monsieur Lebiest Vincent, à Anderlecht, 14) Madame DEWANDELAER Micheline, épouse de Monsieur Hannesse Jean-Paul, à Evere, venant en représentation et seule héritière légale et réservataire de son père Monsieur Dewandelaer René, prédécédé, 15) Madame OLISLAGER Louise, veuve de monsieur Ricquier Marcel, à Mont-Saint-Guibert.

Madame LAMBERT Nelly, prénommée sub 7), est devenue propriétaire du bien prédicté, pour se l'être vu adjugé, en son nom personnel et en sa qualité de colicitante, aux termes d'un procès-verbal d'adjudication du trente septembre mil neuf cent nonante et un, transcrit au troisième bureau des hypothèques de Bruxelles le sept janvier mil neuf cent nonante-deux, volume 10.885 numéro 3.

Madame LAMBERT Nelly, prénommée, est décédée ab intestat à Ixelles, le quatorze décembre mil neuf cent nonante-neuf.

La succession de Madame LAMBERT Nelly a été recueillie pour totalité par son seul héritier légal et réservataire, à savoir son fils unique étant Monsieur PAUL Frédéric, prénommé, lequel est donc devenu propriétaire du bien prédicté.

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 a lieu aux charges, clauses et conditions suivantes :

CONDITIONS



Le bien est transmis dans l'état et la situation où il se trouvait au premier mars deux mille onze, avec toutes les servitudes actives et passives, apparentes et occultes, continues et discontinues qui peuvent y être valablement attachées, de quelque nature qu'elles puissent être et sans garantie ni de la solidité, ni des vices de construction des bâtiments et murs, ni de la contenance susexprimée, dont le plus ou le moins, excédât-il un/vingtième, sera à profit ou à perte pour l'acquéreur.

OCCUPATION

Le bien est libre d'occupation.

L'acquéreur aura la propriété du bien présentement vendu à compter de ce jour et la jouissance par la prise en possession réelle à compter de ce jour également.

IMPOTS

Les contributions et impositions de toute nature mises ou à mettre sur le bien présentement vendu sont à charge de l'acquéreur à compter du jour de son entrée en jouissance.

L'acquéreur paie ce jour au vendeur, qui le reconnaît, sa quote-part dans le précompte immobilier de l'année en cours calculée sur base du dernier avertissement-extrait de rôle en possession du vendeur et ce, à titre définitif et forfaitaire.

L'acquéreur paie ce jour sa quote-part dans le précompte immobilier pour cette année, s'élevant à CINQ CENT TRENTE-QUATRE EUROS VINGT-NEUF CENTS (534,29 EUR).

DONT QUITTANCE

ASSURANCES

Le transfert du risque à l'acquéreur s'opère à l'instant.

L'acquéreur prendra toutes dispositions utiles 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 actuel.

Le vendeur déclare que le bâtiment est assuré contre l'incendie et les périls connexes en vertu d'une police globale souscrite par la copropriété. L'acquéreur paiera les primes à titre de charges communes à concurrence de ses quotités à compter de son entrée en jouissance.

ABONNEMENTS

L'acquéreur continuera tous abonnements aux eaux de la ville, au gaz et à l'électricité et en payera les primes et redevances à partir des plus prochaines échéances.

Les compteurs, installations et canalisations, que tout tiers justifierait lui appartenir, sont réservés et ne font

pas partie de la présente vente.

Il lui sera toutefois loisible de résilier lesdits contrats moyennant paiement de la prime de dédit.

URBANISME

CODE BRUXELLOIS DE L'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE (COBAT)

Le bien vendu est situé dans la Région Bruxelles-Capitale.

Le vendeur déclare qu'à défaut d'un permis d'urbanisme ou d'un certificat d'urbanisme, il n'est pris aucun engagement quant à la possibilité d'effectuer au bien présentement vendu des actes ou travaux visés à l'article 98, paragraphe 1 du COBAT.

Aucun des actes et travaux visés à l'article précité ne peuvent être effectués au bien, objet du présent acte, tant que le permis d'urbanisme n'a pas été obtenu.

Toutes modifications quant à la destination actuelle du bien présentement vendu doivent faire l'objet d'une demande à la Commune de Schaerbeek.

En application de l'article 280 du COBAT, le Notaire soussigné a demandé le onze mars deux mil onze à la Commune de Schaerbeek de délivrer les renseignements urbanistiques, qui s'appliquent au bien vendu.

Dans sa réponse en date du quinze mars deux mille onze, la Commune de Schaerbeek a déclaré que l'affectation prévue par les plans régionaux et communaux est :

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

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

- le Règlement Régional d'Urbanisme.

- le Règlement Communal d'Urbanisme

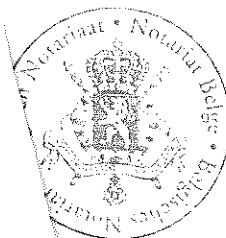
c) en ce qui concerne une expropriation éventuelle qui porterait sur le bien :

- 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 NE se situe PAS en zone d'Espace de développement renforcé du logement et de la rénovation.
- Veuillez noter qu'à ce jour, aucun rapport inconditionnel dressé par le Service Incendie, en rapport avec le permis d'urbanisme délivré pour le bien en date du 29/09/2009, ne nous est parvenu. Le non respect des prescriptions du Service Incendie constitue une infraction urbanistique au sens de l'article 300 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire. Nous vous signalons également que si le propriétaire n'est pas en possession d'un rapport inconditionnel du Service Incendie, sa responsabilité peut être engagée en cas d'incendie ou d'un autre accident. 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. »

Une copie de ladite lettre de l'Urbanisme a été remise aux parties antérieurement à ce jour.

Le vendeur déclare avoir obtenu toutes les autorisations nécessaires pour les constructions érigées par lui et ne pas avoir connaissance d'une infraction du chef de travaux effectués par des propriétaires antérieurs.

CODE DU LOGEMENT

Le Notaire informe les parties du fait que le Code du Logement bruxellois est entré en vigueur le premier juillet deux mille quatre.

Ce code impose la mise en conformité de tous les logements donnés en location avec des normes de sécurité, de salubrité et d'équipements de logements, telles que publiées au Moniteur belge du dix-neuf septembre deux mille trois sous la référence 2003031-454 (www.moniteur.be).

En outre la mise en location de logements meublés ou de logements dont la superficie est égale ou inférieure à vingt-huit mètres carrés (28m²) doit faire l'objet d'une attestation de conformité délivrée par le Service régional d'inspection, C.C.N., rue du Progrès, 80 à 1030 Bruxelles.

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

DROIT DE PREEMPTION EN REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

Dûment interrogé par le notaire soussigné, la Régie foncière de la Région de Bruxelles-Capitale a, par courriel reçu le premier mars deux mille onze, répondu que le bien vendu « n'est pas compris dans une zone de préemption »

actuellement arrêté par la Région de Bruxelles-Capitale.

**ORDONNANCE RELATIVE A LA GESTION DES SOLS POLLUES DU
CINQ MARS DEUX MILLE NEUF (M.B. 10.03.2009)**

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.

Le Notaire instrumentant a demandé à l'IBGE la délivrance d'une attestation concernant le bien vendu. Celle-ci a été délivrée par l'IBGE en date du deux mars deux mille onze et mentionne que

" 1. Identification de la parcelle

N° de commune : 21905

Section : C

N° de parcelle : 21905_C_0149_T_013_00

Adresse :

Boulevard Auguste Reyers 115, 1030 Bruxelles

Superficie : 399,363 m²

2. Statut de la parcelle

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

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

Nature et titulaires des obligations

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

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

- de l'implantation d'une nouvelle activité à risque, et ce à charge du demandeur du permis d'environnement (art. 13§3)
- d'une découverte de pollution lors d'une excavation du sol, et ce à charge de la personne qui exécute ces travaux ou pour le compte de laquelle les travaux sont réalisés (art. 13§6)
- d'un incident ou accident ayant pollué le sol, et ce à charge de l'auteur de cet événement (art. 13§7).

4. Validité de l'attestation du sol

La validité de la présente attestation du sol est de 6 mois



maximum à dater de sa délivrance.

De manière générale, la validité de la présente attestation du sol, déterminée ci-dessus est annulée lorsque il y a l'un des changements suivants :

- exploitation d'activités à risque, autres que celles citées dans la présente attestation du sol ou cessation d'activités à risque citées dans la présente attestation du sol ;
- découverte de pollutions du sol pendant l'exécution de travaux d'excavation ;
- événement autre que les activités à risque motivant une présomption de pollution du sol ou ayant engendré une pollution du sol ;
- données administratives de la parcelle, entre autre sa délimitation, son affectation, etc.
- non respect ou changement des conditions figurant dans les déclarations de conformité ou les évaluations finales citées aux articles 15, 27, 31, 35, 40, 43 et 48 de l'Ordonnance du 5/3/2009 relative à la gestion et à l'assainissement des sols pollués (M.B. 10/3/2009).

Cette attestation du sol abroge toute autre attestation du sol délivrée précédemment. »

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 sur le terrain objet de la présente convention.

L'acquéreur reconnaît avoir été informé du contenu de ladite attestation du sol, mentionnant les informations détaillées de l'inventaire de l'état du sol relative à la parcelle vendue. L'acquéreur déclare avoir reçu une copie de l'attestation du sol.

LEGISLATION SUR LES CHANTIERS TEMPORAIRES OU MOBILES

A. L'arrêté royal s'applique aux chantiers temporaires ou mobiles, c'est à dire les lieux où s'effectuent les travaux du bâtiment ou de génie civil suivants :

1° travaux d'excavation; 2° travaux de terrassement; 3° travaux de fondation et de renforcement ; 4° travaux hydrauliques ; 5° travaux de voirie ; 6° pose de conduits utilitaires, notamment, des égouts des conduits de gaz, des câbles électriques, et des interventions sur ces conduits, précédées par d'autres travaux visés au présent paragraphe ; 7° travaux de construction ; 8° travaux de montage et de démontage, notamment d'éléments préfabriqués, de poutres et de colonnes ; 9° travaux

d'aménagement ou d'équipement ; 10° travaux de formations ; 11° travaux de démolition ; 12° travaux de réparation ; 13° travaux de démantèlement ; 14° travaux de démolition ; 15° travaux de maintenance ; 16° travaux d'entretien, de peinture et de nettoyage ; 17° travaux d'assainissement ; 18° travaux de finition se rapportant à un ou plusieurs travaux visés aux points 1° à 17°.

B. L'article 48 stipule littéralement ce qui suit : «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 au nouveau propriétaire. Cette remise est enregistrée dans l'acte confirmant la mutation.

Aussi chaque propriétaire de l'ensemble ou d'une partie de l'ouvrage tient un exemplaire du dossier d'intervention ultérieure à la disposition de toute personne pouvant y intervenir en tant que maître d'ouvrage de travaux ultérieurs, notamment, un locataire.»

Le dossier relatif aux parties communes peut être consulté gratuitement au bureau du syndic de l'immeuble par chaque copropriétaire.

Le vendeur a répondu de manière affirmative et remet à l'instant le dossier d'intervention ultérieure aux acquéreurs.

INSTALLATIONS ELECTRIQUES

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 est publié au Moniteur belge du vingt avril deux mil six.

Le présent arrêté royal entre en vigueur le premier juillet deux mil huit.

A partir du premier juillet deux mil huit, lors d'un transfert de propriété d'une unité d'habitation concernée, le vendeur doit faire effectuer à sa charge une visite de contrôle de l'installation électrique à basse tension par un organisme agréé et doit transmettre le procès-verbal de visite au notaire.

L'acquéreur s'engage à faire contrôler, lui-même et à ses frais, l'installation électrique endéans les quinze jours des présentes.

Dans l'hypothèse où la visite de contrôle se révèlerait négative, l'acquéreur déclare avoir été informé de ses obligations et s'engage à s'y conformer dans les délais prescrits, à savoir:

- l'acquéreur devra faire effectuer à sa charge et à ses frais, par le même expert ou par un autre expert agréé qu'il désignera à cette fin, un nouveau contrôle dans les dix-huit (18) mois à compter des présentes,
- pendant ce délai de dix-huit mois, l'acquéreur aura l'obligation de prendre à sa charge, à ses propres frais, les mesures nécessaires pour rendre l'installation électrique conforme à la réglementation en vigueur en cette matière,
- en outre, l'acquéreur aura l'obligation de transmettre son identité et la date de l'acte de vente à l'organisme agréé qui a effectué le contrôle, le tout sans intervention du vendeur ni recours contre lui, ni modification quant au prix.

Dans l'hypothèse où la visite de contrôle s'étant révélée positive, l'acquéreur déclare avoir été informé que l'installation électrique devra faire l'objet d'un nouveau contrôle par une organisme agréé, dans les vingt-cinq ans à compter de la date mentionnée à cet égard dans le rapport positif.

CERTIFICAT DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

L'arrêté du Gouvernement de la région de Bruxelles-Capitale relatif au certificat PEB établi par un certificateur pour les habitations individuelles du dix-sept février deux mille onze, pris en exécution de l'article 5, §1, 17, §§3 et 4, article 18, §5, 25, §2 et 41 de l'ordonnance du sept juin deux mille sept, a été publié au Moniteur Belge du premier mars deux mille onze.

Cet arrêté et les articles 18, §§2, 4 et 5 et 25 de l'ordonnance entrent en vigueur le premier mai deux mille onze pour les mises en vente des habitations individuelles et le premier novembre deux mille onze pour les autres type de transactions visés à l'article 18, §2 de l'ordonnance.

Dans la mesure où le compromis de vente a été signé avant l'entrée en vigueur de l'arrêté, soit le premier mars deux mille onze, la délivrance d'un certificat de performance énergétique n'est pas requise pour la présente vente.

CHARGES - SYNDIC

Conformément à l'article 577-11 paragraphe 2 du Code civil, le notaire instrumentant a demandé au syndic, par pli recommandé daté du vingt-deux mars deux mille onze, 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 n'a réservé aucune suite à cette demande nonobstant l'écoulement du délai de trente jours.

Par ailleurs, elles nous déclarent ne pas avoir obtenu tous les documents et informations dont question au premier paragraphe de cet article, malgré la demande du notaire instrumentant.

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^o, 2^o, 3^o et 4^o de l'article 577-11 du Code civil.

Les parties ont en outre convenu ce qui suit:

1.- L'acquéreur supportera :

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

*Toutefois, l'acquéreur sera tenu de payer les charges extraordinaires et les appels de fonds décidés par l'assemblée générale des copropriétaires, qui a eu lieu entre la conclusion de la convention et la passation de l'acte authentique puisqu'il disposait d'une procuration pour y assister.

2.- Les autres charges seront supportées par le vendeur.

3.- La quote-part du vendeur dans le fonds de réserve demeure la propriété de l'association des copropriétaires.

4.- Les créances résultant éventuellement de tous

litiges concernant l'association des copropriétaires appartiennent à celle-ci, sans que l'acquéreur soit tenu au paiement d'une indemnité au vendeur.

Tous les frais d'informations et de remises des documents visés par l'article 577-11 paragraphes 1 et 2 du Code civil sont à charge du vendeur.

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

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

COPROPRIETE - ACTE DE BASE

L'acquéreur devra se soumettre et se conformer en lieu et place du vendeur à toutes les charges, conditions et obligations figurant à l'acte de base et au règlement de copropriété dont question ci-dessus.

Lors de toute mutation en propriété ou en jouissance ayant pour objet les locaux prédicts, tous actes translatifs ou déclaratifs devront contenir la mention expresse que les nouveaux intéressés ont une parfaite connaissance de l'acte de base et qu'ils seront subrogés dans tous les droits et obligations qui en résultent.

L'acquéreur déclare avoir reçu une copie dudit acte de base comportant le statut immobilier et le règlement de copropriété.

Il déclare avoir pleine et entière connaissance du contenu dudit acte de base et dispense formellement le Notaire soussigné d'en reproduire les dispositions aux présentes.

Dont décharge.

PRIX

La présente vente a été consentie et acceptée pour et moyennant le prix de CENT SEPTANTE-CINQ MILLE EUROS (175.000,00 EUR), dont DIX-SEPT MILLE CINQ CENT EUROS (17.500,00 EUR) ont été payés antérieurement aux présentes, et le solde, soit CENT CINQUANTE-SEPT MILLE CINQ CENT EUROS (157.500,00 EUR), est payé présentement par l'acquéreur au vendeur, qui le reconnaît.

DONT QUITTANCE, pure et simple.

DECLARATION SUR L'ORIGINE DES FONDS

Le Notaire soussigné atteste que le paiement qu'il a personnellement constaté a été effectué par le débit du/des compte(s) numéro(s) 001-0600602-54 du notaire Dupont qui en a été crédité antérieurement à ce jour.

DISPENSE D'INSCRIPTION D'OFFICE

Monsieur le Conservateur des Hypothèques compétent est formellement dispensé de prendre inscription d'office lors de la transcription des présentes, et ce pour quelque cause

que ce soit.

FRAIS

Tous les frais, droits et honoraires des présentes et ceux qui en résulteront sont à charge de l'acquéreur.

ELECTION DE DOMICILE

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

ETAT CIVIL

1) Le Notaire soussigné atteste l'identité des parties au vu des pièces officielles requises par la loi.

2) Conformément à l'article 11 de la loi de Ventôse, le Notaire soussigné certifie les noms, prénoms et domicile des parties au vu de leurs cartes d'identité.

LECTURE DE LA LOI

Les parties reconnaissent que le Notaire soussigné leur a donné lecture : 1) de l'article 203, paragraphe premier, du Code des Droits d'Enregistrement, lequel stipule

"En cas de dissimulation au sujet du prix et des charges ou de la valeur conventionnelle, il est dû individuellement par chacune des parties contractantes une amende égale au droit éludé. Celui-ci est dû indivisiblement par toutes les parties."

et 2) des articles 62, paragraphe 2, et 73 du Code de la Taxe sur la Valeur Ajoutée.

Après quoi, le vendeur a déclaré au Notaire soussigné ne pas être assujetti à ladite Taxe sur la Valeur Ajoutée.

DECLARATION POUR L'ENREGISTREMENT

Abattement

L'acquéreur mentionne qu'il demande l'application de l'article 46bis du Code des Droits d'Enregistrement, d'Hypothèque et de Greffe;

Conditions

a/ qu'il fait cette acquisition en pleine propriété;

b/ qu'il déclare, qu'il n'est pas, à la date du contrat de vente, propriétaire pour la totalité d'un autre bien immobilier (en ce compris un terrain à bâtir) affecté totalement ou partiellement à l'habitation;

c/ s'engagent à établir leur résidence principale dans le bien acquis endéans les deux ans (2) à dater du présent acte;

d/ qu'il s'engage à maintenir sa résidence principale dans la Région de Bruxelles-Capitale pendant une durée ininterrompue d'au moins cinq années consécutives à dater de l'établissement de sa résidence principale dans l'immeuble pour lequel la réduction a été obtenue.

Le bien vendu n'est pas situé dans un espace de développement renforcé du logement et de la rénovation.

DROIT D'ECRITURE

Les droits d'écriture s'élèvent à cinquante euros (50,00 €).

ARTICLE 9 DE LA LOI DE VENTOSE

Le notaire a informé les parties des obligations de conseil impartial imposées au notaire par les lois organiques du notariat. Ces dispositions exigent du notaire, lorsqu'il constate l'existence d'intérêts contradictoires ou non proportionnels, d'attirer l'attention des parties sur le droit au libre choix d'un conseil, tant en ce qui concerne le choix du notaire que d'autre conseiller juridique.

Le notaire est tenu d'informer les parties de leurs droits et obligations en toute impartialité. Les comparants, après avoir été informés par le notaire des droits, obligations et charges découlant du présent acte, déclarent considérer les engagements pris par chacun comme proportionnels et en accepter l'équilibre.

DECLARATIONS FINALES

Chaque comparant déclare :

- avoir marqué son accord quant à la mention au présent acte de son numéro d'immatriculation au Registre National;
- que son état civil est conforme à ce qui est précisé ci-dessus;
- qu'il n'a, à ce jour, déposé aucune requête en règlement collectif de dettes;
- qu'il n'est pas pourvu d'un administrateur provisoire ou d'un conseil judiciaire;
- 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.

DONT ACTE

Fait et passé à Bruxelles, en l'Etude de Maître Corinne DUPONT.

Date que dessus.

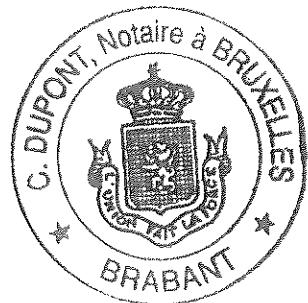
Lecture intégrale et commentée de l'acte faite, les parties ont signé avec Nous, Notaires, la minute des présentes restant à Maître Corinne DUPONT.

(Suivent les signatures)

Enregistré sept rôles sans renvoi au 1^{er} Bureau DE L'Enregistrement d'Anderlecht le 28 avril 2011 volume 65 folio 25 case 19. Reçu quatorze mille trois cent septante-cinq euros (14.375,- €). L'Inspecteur principal a.i. (signé) B. FOUQUET.

POUR EXPÉDITION CONFORME

Emmepont



Salaire par case	€ 2,05
Salaire simple de transcription	€ 140,85
Total	€ 142,90

Transcrit au bureau des hypothèques de :

Bruxelles 3

Le dix-sept mai deux mille onze

Réf. : 50-T-17/05/2011-06536

A verser sur le compte du bureau

IBAN 679-2003030-77 - BIC

Le montant de :

cent quarante-deux euros nonante cents

Conservateur
Soudan Arniest

8^e et dernier RÔLE