

Vte/VR/DV/113330

L'an deux mille treize

Le

En notre étude

Devant Nous, Maître Didier VANNESTE, Notaire résidant à Schaerbeek, détenteur de la minute,

ONT COMPARU

De première part :

Monsieur **ELOY Marc Raoul**, né à Ixelles le 21 juillet 1947, registre national numéro 470721 033-82, époux de Madame SONG Wenru, domicilié à 1160 Auderghem, clos Albert Crommelynck 24.

Marié à Beijing (République Populaire de Chine) le 17 janvier 1996 sans avoir fait précéder son union de conventions matrimoniales.

Ci après dénommé «le vendeur»

Lequel comparant déclare par les présentes, avoir vendu sous les garanties ordinaires de droit, et pour quitte et libre de toutes dettes, charges privilégiées et hypothécaires quelconques, les biens ci-après décrits à et au profit de :

De deuxième part :

1. Monsieur **ROUSSEAU Benoît Francis Jacques**, né à Tours (France) le 28 août 1979, registre national numéro 790828 511-73, de nationalité française, célibataire, domicilié à 1030 Schaerbeek, rue Général Gratry 28.

2. Madame **SITTLER Elisabeth Hélène**, née à Nogent-sur-Marne (France) le 1^{er} juillet 1985, de nationalité française, célibataire, domiciliée à Fontenay (France), rue des Quatre Ruelles, 152.

Ci-après dénommés «l'acquéreur»

COMMENTAIRE DE L'ACTE - LECTURE TOTALE OU PARTIELLE

L'acte sera commenté dans son intégralité par le notaire instrumentant.

Les parties sont libres de demander au notaire une explication complémentaire sur toute disposition contenue dans le présent acte avant de le signer. Chaque comparant reconnaît avoir reçu lecture intégrale de tout ce qui précède et déclare expressément que son identité reprise ci-dessus est complète et correcte.

Le notaire instrumentant informe les comparants qu'il procèdera à la lecture intégrale de l'acte si l'un d'entre eux l'exige ou si l'un d'entre eux estime ne pas avoir reçu le projet d'acte suffisamment tôt.

DECLARATIONS PREALABLES

DECLARATIONS DES PARTIES

Le vendeur déclare :

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

Chaque partie déclare :

- être capable ;
- qu'elle n'est pas pourvue d'un administrateur provisoire ou d'un conseil judiciaire ;
- d'une manière générale, qu'elle n'est pas dessaisie de l'administration de ses biens ;
- qu'elle n'a pas été déclarée en faillite à ce jour ;
- qu'elle n'a pas déposé de requête en réorganisation judiciaire (dans le cadre de la loi relative à la continuité des entreprises) ;
- qu'elle n'a pas introduit de requête en médiation de dettes et qu'elle n'a pas l'intention de le faire ;
- que son identité/ comparution - représentation est conforme à ce qui est mentionné ci-dessus ;
- que son attention a été attirée sur le fait que sa possible qualité de professionnel de l'immobilier peut fonder les tribunaux à apprécier plus sévèrement ses obligations tant conventionnelles que légales.

DECLARATION(S) RELATIVE(S) AU BIEN VENDU

CONVENTION :

Le vendeur vend à l'acquéreur, qui accepte, le bien suivant :

DESCRIPTION DU BIEN

VILLE DE BRUXELLES (Sixième division)

Dans un immeuble à appartements situé Rue Franklin, 76/80 cadastré, selon titre et selon extrait de matrice cadastrale récent, section F numéro 294/C/6 pour une contenance de deux ares septante-cinq centiares (2a 75ca) :

L'appartement dénommé « 2-G », comprenant :

a) -en propriété privative et exclusive :

-au niveau de l'entresol :

Une buanderie dénommée « B-2-G » avec sa porte d'accès au couloir commun ;

-au niveau du deuxième étage :

Un local en façade avec son balcon avec à l'arrière vue sur la cour intérieure dénommé « C-R-G-« , une cuisine, un dégagement, une salle de bain avec water-closet, et un local arrière avec sa terrasse avec vue sur la cour commune arrière gauche ;

- Au sous-sol : la cave numéro six ;

b) -en copropriété et indivision forcée :

Les mille quarante-cinq/dixmillièmes (1.045/10.000) indivis des parties communes, dont le terrain.

Tels que ces biens sont décrits à l'acte de base reçu par le Notaire Fernand JACQUET, ayant résidé à Bruxelles, le quatre mai deux mille, transcrit au premier bureau des hypothèques de Bruxelles, le trente mai suivant, volume

8581, numéro 5 et modifié par acte du même Notaire Fernand JACQUET, en date du premier juillet deux mille deux, transcrit au premier bureau des hypothèques de Bruxelles sous la formalité 48-T-07/08/2002-05408.

Revenu cadastral non indexé : six cent dix-sept euros (617 €).

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

Egalement dénommé : « le(s) biens(s) vendu(s) »

L'acquéreur reconnaît avoir visité le bien vendu et dispense le vendeur d'en fournir plus ample description dans la présente convention.

ORIGINE DE PROPRIETE

Originellement, le bien prédécrit appartenait à Madame TILLEY Hélène pour l'avoir acquis il y a plus de trente ans à compter des présentes.

Madame TILLEY est décédée ab intestat le 7 mars 1967 en laissant pour seuls héritiers légaux son épouse, Monsieur COLET André pour un quart en pleine propriété et un quart en usufruit et sa fille, Madame COLET Francine, pour le surplus et ce, en vertu des stipulations de la donation contenue à l'article 4 de leur contrat de mariage, reçu par le notaire MAHY, anciennement à Ixelles le 6 août 1923.

Aux termes d'un acte de donation reçu par le notaire GANTY à Mont-sur-Marchienne, le 27 octobre 1977, transcrit, Monsieur COLET André, prénommé, a fait d'une part donation à sa fille d'un quart en pleine propriété, et d'autre part, a renoncé à son quart en usufruit au profit de sa fille, Madame COLLET Francine, prénommée.

Monsieur COLET André est décédé à Mont-sur-Marchienne le 8 avril 1978.

Il résulte de ce qui précède que Madame COLET Francine était devenue seule propriétaire du bien prédécrit.

Madame COLET Francine est décédée à Charleroi le 24 mai 2000 en laissant pour seuls héritiers légaux et réservataires ses deux enfants, Monsieur Marc ELOY et Madame Michèle ELOY, sous réserve de l'usufruit revenant au conjoint survivant, Monsieur Raoul ELOY, qui a renoncé purement et simplement à la succession de son épouse en date du 11 juin 2001 auprès du Greffe du Tribunal de Première Instance de Charleroi.

Monsieur ELOY Marc, alors propriétaire de la moitié en pleine propriété, a acquis l'autre moitié en pleine propriété du bien prédécrit de sa soeur, Madame ELOY Michèle, prénommée, aux termes d'un acte de cession de droits indivis reçu par le notaire Fernand Jacquet à Bruxelles, à l'intervention du notaire Luc Maufrôid à Ham-sur-Heure, en date du 3 juin 2002, transcrit au premier bureau des hypothèques de Bruxelles le 9 juillet suivant sous la référence 48-T-09/07/2002-04600.

L'acquéreur devra se contenter de l'origine de propriété reprise ci-avant et ne pourra exiger d'autre titre qu'une expédition des présentes à lui délivrer à ses frais.

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.

CONVENTION ENTRE ACQUEREURS

Les acquéreurs déclarent acquérir le bien immeuble ci-après, chacun pour une moitié en pleine propriété.

Les acquéreurs conviennent qu'au décès du prémourant, le survivant aura le droit d'obtenir, s'il en manifeste la volonté, l'accroissement de sa part par la pleine propriété, la nue-propriété ou l'usufruit, au choix du survivant, de la part du prémourant. Cette convention est faite entre les parties à titre réciproque et aléatoire.

Comme elle constitue un contrat à titre onéreux, aucune indemnité ne sera due par la partie survivante, au cas où elle exercerait ce droit, aux ayants cause de la partie prémourante. Chaque partie acquiert, en effet, en contrepartie du droit qu'elle confère à l'autre si celle-ci lui survit, la possibilité de se faire attribuer, si elle est elle-même survivante, la pleine propriété, la nue-propriété ou l'usufruit des droits de cette autre partie.

La partie survivante devra manifester sa volonté d'exercer ce droit par déclaration faite devant Notaire, dans les quatre mois du décès de la partie prémourante, et ce, à peine de forclusion.

Les parties estiment que la probabilité de survie est égale pour chacune d'elles compte tenu des antécédents familiaux, de l'état de santé actuel et du mode de vie de chacune d'elles.

Cet accroissement est consenti et accepté à titre onéreux, réciproque et aléatoire aux conditions ci-après :

1) Cette convention est faite pour une première période d'un an prenant cours aujourd'hui.

A l'issue de cette période d'un an, cette convention sera automatiquement renouvelée pour une nouvelle période d'un an de par la volonté présumée des parties, faute par l'une d'entre elles d'avoir manifesté à l'autre sa volonté contraire par l'envoi d'une lettre recommandée à la poste un mois au moins avant l'expiration de la période en cours.

Il en sera de même, le cas échéant, à l'issue de la nouvelle période d'un an et ainsi de suite à l'expiration de chaque période annuelle.

Dans l'hypothèse où il serait mis fin à cet accroissement par l'envoi de la lettre recommandée dont question ci-avant, chaque partie pourrait le faire constater

authentiquement et le faire transcrire à ses frais, les parties se donnant mutuellement mandat à ces fins.

2) Cet accroissement s'étendra à toutes les constructions, améliorations ou modifications qui seront apportées à l'immeuble ci-après décrit.

3) Aucune indemnité ne sera due par le survivant aux héritiers ou ayants droit du prémourant, y compris pour les constructions, améliorations ou modifications apportées à l'immeuble ci-après décrit.

4) Toutefois, le survivant prendra à sa charge exclusive, à compter du décès du prémourant et à concurrence de la part qui incombait à celui-ci, les intérêts non échus dans l'hypothèse de l'accroissement en usufruit uniquement, et dans les autres cas les montants non échus des intérêts et de remboursement du capital de tous emprunts qui auraient été souscrits par le prémourant en vue de l'acquisition, de l'amélioration ou de la transformation du bien ci-après décrit ou d'une ou plusieurs assurances solde restant dû ou assurances-vie mixtes, adjoindes auxdits emprunts.

5) Les parties s'engagent à ne pas disposer entre vifs à titre onéreux ou gratuit, ni à demander le partage ou la licitation, ni à hypothéquer l'immeuble ci-après décrit, ni à concéder sur lui quelque servitude que ce soit, autrement que de commun accord, aussi longtemps que la présente convention restera en vigueur conformément à ce qui est stipulé ci-dessus sous 1 et 2.

Les parties déclarent avoir été informées que, sur base de la jurisprudence actuelle de l'administration de l'enregistrement et sous réserve de modifications des lois et des usages en matière fiscale, le survivant devra, dans les quatre mois du décès du prémourant, déposer une déclaration de mutation et payer les droits d'enregistrement à calculer sur les droits indivis recueillis de la part du défunt.

Chacun des acquéreurs déclare qu'il a payé de ses deniers personnels la part lui incombant dans le prix de vente.

Enfin la présente clause cessera de produire ses effets en cas de revente du bien.

Dans ce cas, et sauf convention écrite contraire ou de dette personnelle de l'un ou l'autre imputable sur le prix, les parties se partageront le prix de vente en parts égales.

DROIT DE PREFERENCE RECIPROQUE

Les acquéreurs nous requièrent d'acter qu'ils stipulent entre eux, ce accepté par chacun d'eux, un droit de préférence pour pouvoir acquérir le bien prédécrit, en cas de vente ou de licitation publique ou de gré à gré, et ce au profit de celui d'entre eux qui aura continué à habiter le bien au moment de l'aliénation du bien. Ce droit de préférence s'exercera selon les modalités que la loi prévoit en matière de droit de préemption des preneurs de biens ruraux.

En cas de cession à titre gratuit par l'un d'eux, l'autre pourra acquérir les quotités indivises de son co-indivisaire, moyennant estimation par un expert choisi de

commun accord, ou à défaut d'accord, désigné par le juge de paix de la situation du bien.

AUTHENTIFICATION

Les parties Nous ont requis de conférer l'authenticité à leurs conventions, ainsi qu'il suit :

CONDITIONS GENERALES DE LA VENTE

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

État du bien

Le bien est vendu tel qu'il se trouvait et s'étendait dans son état au 14 août 2013, bien connu de l'acquéreur, qui déclare l'avoir visité et 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, le vendeur déclare ne pas avoir connaissance de l'existence de vices cachés, en ce compris de mэрule ou d'amiante.

Toutefois, le vendeur déclare que des taches de moisissure et quelques fissures résultant d'une surchauffe de la buanderie sont apparues. Il déclare avoir éliminé, conformément à la convention sous seing privé, à ses frais, les dites taches de moisissure et fissures.

Tous meubles meublants et objets ne faisant pas partie de la vente et se trouvant dans ou sur le bien ont été enlevés par le vendeur à ses frais, et 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'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 la signature de l'acte authentique de vente.

Le vendeur déclare ne pas avoir invoqué ladite garantie.

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. L'acquéreur reconnaît avoir reçu copie desdits documents.

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance, à l'exception de celles éventuellement reprises dans l'acte de base dont question ci-dessus, 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.

Contenance.

La contenance susénoncée 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.

Contributions - Impôts.

L'acquéreur supporte 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.

Il rembourse à cet égard présentement au vendeur la somme de quatre-vingt-six Euro septante-six Cent (86,76 €) représentant sa quote-part dans le précompte immobilier pour l'année en cours calculée de manière forfaitaire.

L'acquéreur paiera les éventuelles taxes de voiries, d'égouts et autres frappant le bien.

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 déclare les avoir acquittées par anticipation antérieurement aux présentes.

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.

Occupation - Propriété - Jouissance.

Le transfert de propriété a lieu ce jour.

Jouissance par la prise de possession réelle

L'acquéreur aura la jouissance du bien vendu à partir de ce jour par la prise de possession réelle.

STATUTS DE COPROPRIETE ET ASSEMBLEES GENERALES

L'immeuble dont dépend le bien présentement vendu est régi par l'acte de base, contenant le règlement de copropriété, et dont question avant, 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.

Lors de toute mutation en propriété ou en jouissance, ayant pour objet les locaux prédécrits, tous actes translatifs ou déclaratifs devront contenir la mention expresse que les nouveaux intéressés ont une parfaite connaissance dudit acte de base et qu'ils seront subrogés dans tous les droits et obligations qui en résultent, ainsi qu'aux décisions valablement prises par les organes compétents de la copropriété.

L'acquéreur déclare qu'il a pris connaissance des documents dont il est question sous ce titre 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 et de l'acte de base modificatif.

CHARGES COMMUNES – FONDS DE RESERVE – LITIGES

C.5.1.

1 Charges ordinaires :

L'acquéreur supporte les charges ordinaires à compter de ce jour, au prorata de la période en cours, sur base d'un décompte à établir par le syndic.

2. Charges extraordinaires et appels de fonds :

Conformément à l'article 577-11 paragraphe 2 du Code civil, le notaire instrumentant a demandé au syndic, par pli recommandé daté du 27 août 2013, 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 avoir obtenu une partie des documents dont question au premier paragraphe de cet article le 1^{er} août 2013, à savoir : le PV des assemblées générales du 22 avril 2013 ; une assemblée non datée de 2011 ; une assemblée non datée de 2010, ainsi que des « prévisions et

réalisations budgétaires 2010-2011-2012 et prévisions 2013. *L'acquéreur déclare avoir été éclairé par le notaire instrumentant sur le fait que, conformément à la loi, il est tenu, nonobstant toute clause contraire, à l'égard de la copropriété, au paiement des dépenses, frais et dettes énoncées par le paragraphe 2, 1°, 2°, 3° et 4° de l'article 577-11 du Code civil.*

Les parties ont en outre convenu ce qui suit:

1.- L'acquéreur supportera :

1° le montant des dépenses de conservation, d'entretien, de réparation et de réfection décidées par l'assemblée générale ou le syndic avant la date certaine du transfert de la propriété, mais dont le paiement est demandé postérieurement à cette date ;

2° un état des appels de fonds approuvés par l'assemblée générale des copropriétaires avant la date certaine du transfert de la propriété et le coût des travaux urgents dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date ;

3° un état des frais liés à l'acquisition de parties communes, décidés par l'assemblée générale avant la date certaine du transfert de la propriété, mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date ;

4° un état des dettes certaines dues par l'association des copropriétaires à la suite de litiges nés antérieurement à la date certaine du transfert de la propriété, mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date.

Les montants sub 1° à 4° ne seront toutefois supportés par l'acquéreur que pour autant qu'ils résultent des procès-verbaux ou documents qui lui ont été communiqués par le syndic ou le vendeur préalablement à la signature des présentes. Dans le cas contraire, ils resteront à charge du vendeur.

En outre, l'acquéreur sera tenu de payer les charges extraordinaires et les appels de fonds décidés par l'assemblée générale des copropriétaires, qui aurait eu lieu entre la conclusion de la convention et la passation de l'acte authentique puisqu'il disposait d'une procuration pour y assister, à la condition expresse toutefois que le vendeur lui ait communiqué au moins huit jours à l'avance l'ordre du jour, la date, l'heure et le lieu d'une telle assemblée générale. A défaut, les charges extraordinaires qui en découleraient, demeureraient à charge du vendeur.

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

3. Propriété du fonds de réserve :

Les parties déclarent savoir que la quote-part du vendeur dans le fonds de réserve de l'immeuble reste appartenir à l'association des copropriétaires.

Cette quote-part ne fera l'objet d'aucun décompte entre parties.

4. Créances de la copropriété

Les créances de la copropriété, nées après ce jour suite à une procédure entamée avant cette date, appartiennent à l'association des copropriétaires, sans que l'acquéreur ne soit tenu au paiement d'une indemnité 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.

SITUATION ADMINISTRATIVE DU BIEN – BRUXELLES-CAPITALE

Urbanisme

Généralités

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

En outre, le(s) notaire(s) soussigné(s) ont tout spécialement l'attention de l'acquéreur, antérieurement aux présentes, 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.

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.

Situation existante.

1. 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 ci-dessus n'a fait l'objet d'aucun permis ou certificat d'urbanisme laissant prévoir la possibilité d'y effectuer ou d'y maintenir aucun des actes et travaux visés par la législation régionale applicable 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.

2. En application de l'article 275 du COBAT, le notaire instrumentant a demandé le 23 septembre 2013 à la Ville de Bruxelles de délivrer les renseignements urbanistiques qui s'appliquent au bien vendu.

La Commune a répondu en date du # concernant l'affectation prévue par les plans régionaux et communaux.

Ce document indique:

« Pour le territoire où se situe le bien :

-en ce qui concerne la destination :

- Il existe un plan régional d'affectation du sol approuvé par l'Arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 et modifié par les arrêtés du 20 mars 2008, 16 juillet 2010 et 22 décembre 2010, qui inscrit ce bien dans la carte d'affectation du sol :

- en zone#.

- #en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (en partie)

- Il n'existe pas de plan particulier d'affectation du sol.

-en ce qui concerne les conditions auxquelles un projet de construction serait soumis :

- le règlement régional d'urbanisme approuvé par l'Arrêté du Gouvernement du 21/11/2006 adoptant les titres I à VIII

- le règlement sur les bâtisses de la Ville de Bruxelles

- le règlement communal d'urbanisme visant les jeux de divertissement et les spectacles de charme, approuvé par Arrêté de l'Exécutif du 29/4/1993

- le règlement communal d'urbanisme sur les dispositifs de publicité, approuvé par Arrêté du gouvernement du 22/12/1994

- le règlement communal d'urbanisme sur le placement extérieur d'antennes hertziennes, paraboliques ou réceptrices de radiodiffusion et des télévisions, approuvé par l'Arrêté du Gouvernement du 5/03/1998

- le règlement communal d'urbanisme sur la fermeture des vitrines commerciales, approuvé par arrêté du gouvernement du 23/03/2000

- le règlement sur les trottoirs du 20/12/1963

- le règlement communal concernant les magasins de nuit et les bureaux privés de télécommunication (conseil communal du 24/09/2007)

- les recommandations relatives à la division d'un logement unifamilial (conseil communal du 09/10/2008)

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

A ce jour, l'administration communale n'a connaissance d'aucun plan d'expropriation dans lequel le bien considéré serait repris.

-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.

-autres renseignements :

-Le bien n'est pas repris sur la liste de sauvegarde.

-Le bien n'est pas classé ni soumis à une procédure d'ouverture de classement.

-Le bien n'est pas situé dans un site classé

-Dans le cadre de la loi du 12/01/1965, relative aux canalisations de produits gazeux, la société concernée souhaite contact soit pris avec elle : SA FLUXYS, avenue des Arts, 31 à 1040 Bruxelles

#Le bien est situé dans un espace de développement renforcé du logement et de la rénovation »

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.

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 ;
- est pourvu 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

Droits de préemption

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.

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

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).

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

Les parties déclarent avoir été informées des dispositions de l'Ordonnance du 5 mars 2009 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).

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 10 juillet 2013, mentionnant les informations détaillées de l'inventaire de l'état du sol relative à la parcelle vendue.

Cette attestation stipule notamment ce qui suit : « **2. Statut de la parcelle**

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 sur le terrain objet de la présente convention.

L'acquéreur déclare avoir reçu une copie de l'attestation du sol et dispense le notaire de reproduire le surplus de son contenu aux présentes.

Certificat de performance énergétique

Le certificat de performance énergétique bâtiments (PEB) portant le numéro 20130726-0000178766-01-3 et se rapportant au bien, objet de la présente vente, a été établi par Jean-François Hannevart le 26 juillet 2013. Ce certificat mentionne les informations suivantes relatives au bien :

- classe énergétique : E
- émissions annuelles de CO2 : 51

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

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

Un original du certificat a été remis par le vendeur à l'acquéreur.

Dossier d'intervention ultérieur

Les parties reconnaissent avoir été informées par le Notaire instrumentant du contenu de l'Arrêté Royal du vingt cinq janvier deux mille un qui impose que le « maître d'ouvrage », propriétaire, locataire ou autre, fasse réaliser un dossier d'intervention ultérieure, c'est-à-dire un dossier fournissant des précisions techniques et les éléments utiles en matière de sécurité et de santé à prendre en compte lors d'éventuels travaux ultérieurs effectués aux biens transmis, de manière à minimiser les risques lors d'interventions ultérieures aux dits biens par d'autres entreprises.

Interrogé par le notaire instrumentant sur l'existence d'un tel dossier afférent au bien décrit plus haut, le vendeur a répondu de manière négative et a confirmé que, depuis le premier mai deux mille un, aucun travaux pour lesquels un dossier d'intervention ultérieure devait être rédigé n'ont été effectués par un ou plusieurs entrepreneurs.

Toutefois, le vendeur déclare qu'il existe un dossier d'intervention ultérieur pour la copropriété entre les mains du syndic.

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).

Contrôle de l'installation électrique

Le vendeur déclare que l'objet de la vente est une unité d'habitation au sens de l'article 276bis du Règlement général sur les Installations électriques du 10 mars 1981.

L'installation électrique a fait l'objet d'une visite de contrôle complète au sens du règlement.

Dans le procès-verbal du #, le # a constaté que l'installation électrique ne répond pas aux prescriptions du règlement.

L'acquéreur reconnaît avoir reçu à l'instant, du vendeur, l'original dudit procès-verbal.

L'acquéreur reconnaît être au courant du fait qu'il a, dans le cas où le procès-verbal constate que l'installation électrique ne répond pas aux prescriptions du règlement, l'obligation d'adapter cette installation audit règlement dans un délai de 18 mois après la passation de l'acte authentique.

L'attention de l'acquéreur est attirée sur le fait que, conformément à l'article 271 du Règlement général, l'installation doit faire l'objet d'un nouveau contrôle par un organisme agréé, dans les 25 ans à dater de la dernière visite de contrôle.

PRIX

Le Notaire Vanneste soussigné donne à l'instant aux parties lecture de l'article 203 paragraphe premier du Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe, 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."

Ensuite de cette lecture, les parties ont déclaré que la présente vente a été consentie et acceptée pour et moyennant le prix de **DEUX CENT TRENTE-HUIT MILLE EUROS (238.000 €)**, que le vendeur reconnaît avoir reçu de l'acquéreur, savoir:

- antérieurement aux présentes: **vingt-trois mille huit cents euros (23.800 €)**
- le solde, soit **deux cent quatorze mille deux cents euros (214.200 €)** présentement.

Le Notaire Vanneste soussigné, atteste que le paiement par l'acquéreur, qu'il a personnellement constaté, du solde du prix ainsi que les frais, droits et honoraires, a été effectué par le débit du/des compte(s) numéro(s)

Dont quittance sous réserve d'encaissement en cas de paiement par monnaie scripturale.

FRAIS

Tous les frais, droits et honoraires des présentes, et ceux qui en seront la suite sont à charge de l'acquéreur, excepté les frais de délivrance qui demeurent à charge du vendeur.

DISPENSE D'INSCRIPTION D'OFFICE

Sous la réserve, le cas échéant, du droit de prendre, en vertu des présentes et sans autre justification, inscription hypothécaire qui n'aura rang qu'à sa date, la partie venderesse dispense formellement le Conservateur des Hypothèques de prendre lors de la transcription, inscription d'office pour sûreté des créances résultant du présent acte.

Le vendeur a, au préalable, été averti de la déchéance du privilège et de l'action résolutoire que comporte cette dispense.

DECLARATIONS FISCALES

1. TVA

Nous, Notaire Vanneste soussigné, donnons à l'instant lecture aux comparants de l'article 62 paragraphe 2 et de l'article 73 paragraphe 1 du code de la taxe sur la valeur ajoutée.

Ces articles sont rédigés comme suit:
"Tout assujetti, propriétaire ou titulaire d'un droit réel sur un bien susceptible d'une hypothèque, est tenu de faire connaître sa qualité d'assujetti au notaire qui est chargé de dresser l'acte ayant pour objet l'aliénation ou l'affectation hypothécaire de ce bien, suite à la demande que celui-ci lui adresse."

"Sans préjudice des amendes fiscales, sera puni d'un emprisonnement de huit jours à deux ans et d'une amende de 250 à 12.500 euros ou de l'une de ces peines seulement, celui qui, dans une intention frauduleuse ou à dessein de nuire, contreviendra aux dispositions du présent Code ou des arrêtés pris pour son exécution."

Ensuite de quoi, Nous avons immédiatement demandé à la partie venderesse si celle-ci est assujettie pour l'application du code de la taxe sur la valeur ajoutée, suite à quoi elle nous a affirmé:

- ne pas avoir la qualité d'assujetti tenu au dépôt de déclarations périodiques ;
- ne pas être immatriculée à la taxe sur valeur ajoutée ;
- ne pas avoir la qualité d'assujetti visé à l'article 8 paragraphe 2 ou 3 du code de la taxe sur la valeur ajoutée (assujetti occasionnel) ;
- ne pas faire partie d'une association de fait tenue au dépôt de déclarations périodiques ou à qui a été attribué un numéro d'immatriculation ;
- ne pas faire partie d'une association momentanée, tenue en tant qu'assujetti ou dépôt de déclarations périodiques ;
- ne pas faire partie d'une unité de T.VA.

DECLARATIONS FISCALES – Bruxelles-CAPITALE

L'ACQUEREUR :

Abattement (art.46 bis du Code des Droits d'Enregistrement) :

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

Il déclare :

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

* qu'il n'est à ce jour pas propriétaire(s) pour la totalité en pleine propriété d'un autre bien immobilier qui est destiné en tout ou en partie à l'habitation, en Belgique ou à l'étranger ;

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

* qu'il(s) s'engage(nt) à établir sa(leur) résidence principale à l'endroit de l'immeuble acquis dans le délai légal de deux ans suivant la date de l'enregistrement de l'acte authentique qui constatera la présente vente ;

* qu'il(s) s'engage(nt) (chacun) à maintenir sa(leur) résidence principale dans la Région de Bruxelles-Capitale pendant une durée ininterrompue d'au moins cinq ans à compter de la date de l'établissement de sa/leur résidence principale dans l'immeuble pour lequel la réduction a été obtenue.

LE VENDEUR :

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

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

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

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

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

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

Taxation sur les plus-values – information :

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

CERTIFICAT D'IDENTITE

De l'accord exprès des parties les noms, prénoms, lieu et date de naissance des parties sont certifiés conformes par le Notaire au vu du numéro de registre national de chacun.

Pour satisfaire aux dispositions de la loi hypothécaire, le notaire certifie les noms, prénoms lieu et date de naissance des parties-personnes physiques au moyen:

- du carnet de mariage ou de l'acte de mariage;
- un extrait d'acte de naissance;
- ou un extrait du registre national, pour les parties pour lesquelles le numéro national est repris dans les comparutions du présent acte.

Le notaire instrumentant confirme que l'identité des parties lui a été prouvée au moyen des cartes d'identité et - ou des documents de l'état civil.

DECLARATION RELATIVE A L'INSAISSABILITE

L'acquéreur déclare avoir été informé par le notaire instrumentant de la faculté qui lui est laissée de procéder, via une déclaration expresse, à la protection de son logement et en conséquence d'assurer l'insaisissabilité de tout ou partie de celui-ci par rapport aux dettes pouvant résulter ultérieurement d'une activité professionnelle d'indépendant.

Dans le même cadre, le vendeur déclare ne pas avoir effectué une telle déclaration.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'application du présent acte, les parties font élection de domicile en leurs domiciles respectifs susindiqués excepté Madame SITTLER qui fait élection de domicile au domicile de Monsieur ROUSSEAU.

DISPOSITIONS FINALES

Les parties déclarent que, dans le cas où les clauses et conditions de cet acte s'écarteraient de celles contenues dans toute convention qui pourrait être intervenue antérieurement, ayant le même objet, le présent acte, qui est le reflet exact de la volonté des parties prévaudra.

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 proportionnés, 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.

Les parties affirment que le notaire instrumentant les a éclairés de manière adéquate au sujet des droits, obligations et charges découlant du présent acte, et qu'il leur a donné un conseil de manière impartiale. Elles déclarent trouver équilibré le présent acte ainsi que tous les droits et obligations qui s'y rapportent et déclarent les accepter expressément.

DROIT D'ECRITURE

Conformément à l'article 6 de l'Arrêté d'exécution du Code des droits et taxes divers, le Notaire Didier VANNESTE, soussigné, déclare que le droit d'écriture du présent acte s'élève à cinquante euros (50,00€).

DONT ACTE

Passé et signé, lieu et date que dessus.

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

Et après lecture commentée, intégrale en ce qui concerne les parties de l'acte visées à cet égard par la loi, et partiellement des autres dispositions, les parties ont signé, ainsi que nous, notaire(s).