

VE

EL/2009/0703

Rép. n° 80. 944

ASHIQ-AZMAR à AKA PROPERTIES-AA Consult – Bruxelles, rue
Saint-Christophe 27

L'AN DEUX MIL NEUF,

Le treize octobre,

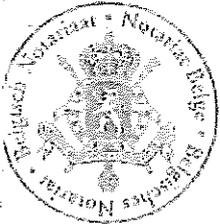
Devant Nous, *Pierre-Yves ERNEUX*, notaire résidant à Namur,

A Namur, en l'étude, rue Godefroid, 26,

COMPARAISSENT

net
ici
Sia
nur
à l

le r
dro
non



.....
Madame AZMAR ARA est ici représent
Abrar, en vertu d'une procuration authentique reç
dont une expédition demeurera annexée aux
intégrante.

Ci-après dénommés : "*les vendeurs*".

De première part, et :

Constituée par le Notaire soussigné, soussigné, le vingt-deux janvier deux
mille sept, dont le siège social est établi à 1070 Anderlecht, rue de l'Autonomie, 12,
publiée à l'Annexe au Moniteur belge du douze février suivant, sous les références

2007-02-12/0024518, nommée à cette fonction suivant l'acte de transformation qui précède, elle-même représentée par son représentant permanent étant **ASHIQ Abrar**, administrateur de société, né à Sialkot (Pakistan), le trente et un mars mil neuf cent soixante-neuf, célibataire, domicilié à Bruxelles, avenue Besme, 72 [690331-179-70], lequel eu égard à ce qui précède, est substitué par Mademoiselle **LEUNIS Evelyne Martine Jackye**, née à Ottignies-Louvain-La-Neuve, le premier avril mil neuf cent septante-huit, domiciliée à 5300 Seilles, rue Ferdinand Hendschel, 11, agissant en qualité de gérant ad hoc, en vertu d'une décision de l'assemblée générale de la société, datée de ce jour.

Ci-après dénommée: "**l'acquéreuse**".

De seconde part.

Les vendeurs déclarent avoir vendu sous les garanties ordinaires de droit et pour franc, quitte et libre de toutes charges et inscriptions privilégiées ou hypothécaires généralement quelconques, à l'acquéreuse qui accepte le bien immeuble suivant :

VILLE DE BRUXELLES [onzième division - article 06103]

Dans L'immeuble de rapport et de commerce avec dépendance, sis rue **Saint-Christophe, 27**, à l'angle de la rue **Van Artevelde, 58**, présentant un développement de façade à la rue Saint-Christophe de neuf mètres et à la rue Van Artevelde de huit mètres, selon titre, cadastré section M, numéro 1081 S, pour une superficie de soixante-cinq centiares:

1. Au rez-de-chaussée, la surface commerciale étant le « lot 1 » – figurant sous un hachuré vert foncé annexé à l'acte de base reçu par le notaire soussigné, le trois juillet deux mil neuf, comprenant

- En partie privative et exclusive : la surface commerciale avec logette WC.

- En copropriété et indivision forcée : deux cent trois millièmes (203/1.000^e) dans les parties communes, dont le terrain.

2. Au sous-sol, la cave étant le « lot 6 » – figurant sous un hachuré orange clair au plan précité, comprenant :

- En partie privative et exclusive : les caves 2a (avec un compteur eau et deux compteurs gaz) et 2b proprement dites avec leur porte.

- En copropriété et indivision forcée : trente-deux millièmes (32/1.000^e) dans les parties communes, dont le terrain.

Tels que ces biens se trouvent plus amplement décrits dans les statuts avec règlement d'ordre intérieur reçus par le Notaire Pierre-Yves ERNEUX, notaire résidant à Namur, le trois juillet deux mille neuf, déposé au premier bureau des Hypothèques de Bruxelles, transcrit le seize du même mois, sous les références 48T-16/07/2009-4582.

Ci-après ensemble désignés "le bien"

ORIGINE DE PROPRIETE

I. A l'origine, le bien appartenait à Monsieur **TOUSSAIN Paul**, veuf de Madame **HENNEQUIN Madeleine**, et à son fils Monsieur **TOUSSAIN Daniel**, époux de Madame **LUMEN Nicole**, pour l'avoir acquis de la société anonyme « **MAISON ET TERRAIN** », à Uccle, aux termes d'un acte reçu par le Notaire **Daniel GERARD**, à l'intervention du Notaire **Paul GROOTJANS**, tous deux à Bruxelles, le vingt et un octobre mil neuf cent soixante-huit, transcrit au premier bureau des Hypothèques de Bruxelles, le quinze novembre mil neuf cent soixante-huit, volume 4705, numéro 08.

- II. Monsieur TOUSSAIN Paul est décédé à Waterloo, le six septembre mil neuf cent septante-quatre, laissant pour seuls héritiers légaux et réservataires ses deux fils, Monsieur TOUSSAIN Daniel et Monsieur TOUSSAIN Jean-Pierre.
- III. Aux termes d'un acte de partage intervenu entre ces derniers, reçu par le Notaire Paul GROOTJANS, à Bruxelles, le vingt-six novembre mil neuf cent quatre-vingt-un, transcrit au premier bureau des Hypothèques de Bruxelles, le vingt-deux décembre mil neuf cent quatre-vingt un, volume 8500, numéro 24, le bien a été attribué à Monsieur TOUSSAIN Daniel.
- IV. Monsieur TOUSSAIN Daniel est décédé à Waterloo, le trente et un mars mil neuf cent quatre-vingt cinq, laissant pour seule héritière légale et réservataire, son épouse survivante, Madame LUMEN Nicole, qu'il avait par ailleurs instituée comme légataire universelle aux termes de son testament olographe du vingt-deux octobre mil neuf cent quatre-vingt deux, déposé au rang des minutes du Notaire Paul GROOTJANS, à Bruxelles, le trente avril mil neuf cent quatre-vingt cinq.
- V. Aux termes d'un acte reçu par le Notaire Paul POOT, à Anderlecht et Paul GROOTJANS, à Bruxelles, le sept juillet mil neuf cent quatre-vingt sept, transcrit au premier bureau des Hypothèques de Bruxelles, le trois septembre mil neuf cent quatre-vingt sept, volume 6539, numéro 19, Madame LUMEN Nicole a vendu le bien à Monsieur MOKHFI Mohamed et son épouse, Madame PARFAIT Josiane.
- VI. Aux termes d'un acte reçu par le Notaire Pierre Etienne de FAYS, à Schaerbeek et le Notaire Paul POOT, à Anderlecht, le vingt-sept avril mil neuf cent quatre-vingt neuf, transcrit au premier bureau des Hypothèques de Bruxelles, le dix-huit mai mil neuf cent quatre-vingt neuf, volume 6781, numéro 20, Monsieur et Madame MOKHFI-PARFAIT ont vendu ledit bien à la société anonyme « COMPAGNIE FONCIERE DU CANAL », en abrégé « C.F.C. ».
- VII. Aux termes d'un acte reçu par le Notaire Jean-Philippe LAGAE, à Bruxelles et le Notaire Pierre Etienne de FAYS, à Schaerbeek, le trente avril mil neuf cent nonante et un, transcrit au premier bureau des Hypothèques de Bruxelles, le quatorze mai mil neuf cent nonante et un, volume 7085, numéro 01, la société anonyme « COMPAGNIE FONCIERE DU CANAL », en abrégé « C.F.C. » a vendu ledit bien à la société anonyme « CAROLINE » à Saint-Josse-ten-Noode.
- VIII. La société anonyme « CAROLINE », a vendu ledit bien à Monsieur et Madame ASHIQ-AZMAT, comparants, aux termes d'une acte reçu par le Notaire Philippe VERLINDE, à l'intervention du Notaire Jean-Luc INDEKEU, tous deux à Bruxelles, le quatorze mars mil neuf cent nonante-quatre, transcrit au premier bureau des Hypothèque de Bruxelles, le huit avril mil neuf cent nonante-quatre, volume 7454, numéro 09.

L'acquéreuse devra se contenter de l'origine de propriété qui précède, à l'appui de laquelle elle ne pourra exiger des vendeurs d'autre titre qu'une expédition des présentes.

CONDITIONS GENERALES

La vente est conclue et acceptée aux clauses et conditions suivantes :



1.- Occupation – Propriété - Jouissance

- L'acquéreuse aura la propriété et la jouissance du bien vendu, à compter de ce jour, par la prise de possession réelle. Les vendeurs déclarent que le bien est libre de toute occupation généralement quelconque.

2.- Contributions - Taxes - Impôts - Précompte immobilier

- L'acquéreuse paiera toutes les taxes et contributions généralement quelconques mises ou à mettre sur le bien, à compter de ce jour.
- Les vendeurs reconnaissent avoir présentement reçu de l'acquéreuse, **DEUX CENT NONANTE-SEPT EUROS QUATRE-VINGT-QUATRE CENTS (297,84EUR)** à titre de quote-part dans le précompte immobilier de l'année en cours, dont quittance pure et simple.
- Les vendeurs déclarent ne pas être redevables de taxes généralement quelconques. Si par impossible il en existait, elles resteraient intégralement à leur charge.

3.- État du bien

- Le bien est vendu tel qu'il se trouve et s'étend dans son état actuel, bien connu de l'acquéreuse, qui déclare l'avoir visité et avoir pris et reçu toute information quant à sa situation, son état et son affectation. Le bien est également vendu sans aucune garantie quant à l'état du bâtiment du chef de vétusté ou autres causes, quant à la nature et à la qualité du sol et du sous-sol, quant au développement de la façade à front de la voie publique ;
- l'acquéreuse renonçant expressément à tout recours contre les vendeurs, fondé notamment sur les articles 1641 et 1643 du Code civil, sauf dol ou connaissance d'un vice caché ou de mэрule par la venderesse. A cet égard, elle déclare qu'à sa connaissance le bien n'est affecté d'aucun vice caché ni atteint par la mэрule.

4.- Litiges - Procès - Oppositions

- Les vendeurs déclarent qu'il n'existe aucun litige, procès et/ou oppositions concernant son lot privatif, ni envers des tiers (copropriété, voisins, locataires, occupants, etc. ...), ni envers des administrations publiques.
- Tout litige, procès et/ou opposition antérieur à ce jour, sera à charge des vendeurs exclusivement, qui acceptent expressément d'en supporter les charges, coût et conséquences.

5.- Contenance - Indications cadastrales

- La contenance exprimée 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'acquéreuse, sans modification quant au prix. Les indications cadastrales ne sont données qu'à titre de simple renseignement.
- L'acquéreuse ne pourra se prévaloir d'une inexactitude ou d'une omission dans lesdites indications.
- Le bien est également vendu sans garantie des cotes figurant aux plans et de mesures de superficie tant des parties privatives que des parties communes dont le plus ou le moins, fût-il supérieur au vingtième fera profit ou perte à l'acquéreuse.

6.- Mitoyennetés - Servitudes

- 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'acquéreuse à faire valoir les unes à son profit et à se défendre des autres, mais à ses frais, risques et périls, sans intervention des vendeurs ni recours contre eux, sans cependant que la présente clause puisse donner à qui que ce soit plus de droits qu'il n'en aurait en vertu de titres réguliers et non prescrits, ou de la loi.
- Sans préjudice des dispositions particulières figurant dans les statuts, le règlement d'ordre intérieur et le cas échéant, les procès-verbaux de la copropriété, les vendeurs déclarent que personnellement, ils n'ont conféré aucune servitude sur le bien et déclinent toute responsabilité quant aux servitudes qui auraient été concédées par des propriétaires antérieurs.

7.- Assurances

- L'acquéreuse sera subrogée par le seul fait des présentes, dans tous les droits et obligations des vendeurs pouvant résulter de polices collectives d'assurance contre l'incendie ou autres risques relativement au bien vendu conformément aux stipulations de l'acte de base de l'immeuble. L'acquéreuse sera tenue de continuer ces polices d'assurances ou le syndicat de l'immeuble et d'en payer les primes à compter des plus prochaines échéances.
- Il lui est loisible de souscrire une couverture complémentaire à celle de la copropriété.

8.- Compteurs - Abonnements - Consommation

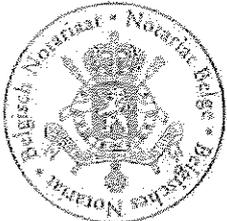
- Les compteurs, conduites, canalisations, appareils et autres installations généralement quelconques placés dans le bien par une administration qui n'aurait donné ces objets qu'à titre de location, ne font pas partie de la vente et sont réservés au profit de qui de droit.
- Quant aux abonnements à l'eau, au gaz et à l'électricité et/ou autres services d'utilité publique, l'acquéreuse en paiera et supportera les primes et redevances prorata temporis à partir de ce jour.

9.- Garantie décennale

- L'acquéreuse est purement et simplement subrogée dans tous les droits que les vendeurs auraient pu invoquer dans le cadre de la garantie décennale.

10.- Dossier d'intervention ultérieure

- Le notaire instrumentant attire l'attention des comparants sur les dispositions de l'arrêté royal du vingt-cinq janvier deux mil un imposant notamment à propos du bien vendu, la tenue d'un dossier d'intervention ultérieure signalant les éléments utiles en matière de sécurité et de santé à prendre en compte lors d'éventuels travaux ultérieurs, notamment de construction, de transformation, de rénovation, de réparation et de peinture ou autres.
- Après avoir été interrogés par le notaire instrumentant sur l'existence d'un dossier d'intervention ultérieure, les vendeurs déclarent qu'ils n'ont effectué dans le bien vendu aucun acte qui rentre dans le champ d'application dudit arrêté royal.



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Large handwritten signature]

11.- Statut administratif du bien vendu

- Les parties sont informées de ce que chaque immeuble est régi par des dispositions ressortissant au droit public immobilier (urbanisme, environnement, ...) qui forment le statut administratif de l'immeuble.
 - a) Validité de la division horizontale des logements existants
- Le bien a fait l'objet du **permis d'urbanisme** du huit août mil neuf cent nonante-six, délivré par le Collège des Bourgmestre et Echevins de la Ville de Bruxelles, sous les références « 20V95 - 04/AFD/106.070 ».
- Par son courrier du treize mars deux mille neuf, le Notaire soussigné a adressé à la VILLE DE BRUXELLES la lettre suivante : *« Je souhaiterais ainsi m'assurer de ce que : rien ne s'oppose à la réception d'un tel acte, considérant la volonté affichée par le propriétaire d'exposer individuellement ces lots en vente ; l'ensemble de ces lots ont été valablement créés. A cette fin, je souhaiterais ainsi que vous puissiez me communiquer les éléments suivants :a) le ou les permis d'urbanisme, en ce compris les plans estampillés dont le bien ferait l'objet. Il va sans dire que pour ceux-ci, je suis tout disposé à vous envoyer un collaborateur de mon Etude pour les faire reproduire auprès d'un service spécialisé ; b) le relevé chronologique et l'historique de la situation existante. A ce propos, je me tiens à votre disposition pour interpellier les propriétaires et nous faire produire tous éléments de fait utiles. Dans ce contexte, j'attire votre attention sur le fait que selon les éléments en ma possession, l'affectation actuelle de l'immeuble, à l'exception du rez-de-chaussée à usage commercial, est destinée à trois unités de logement, me référant entre autres au permis d'urbanisme délivré par la Ville, en juin 1996 (Référence : 20V95 – 04/AFD/106.070). Voulez-vous me confirmer qu'il n'existe aucun élément nouveau postérieur à cette autorisation et que la situation de fait est conforme en droit à cette dernière ? Complémentairement, je vous demanderais de m'adresser l'ensemble des éléments qui composent le statut urbanistique de cet immeuble de rapport. »*
- La lettre de la VILLE DE BRUXELLES au Notaire soussigné, du **sept mai deux mille neuf**, stipule textuellement ce qui suit : *« Suite à votre lettre télécopie, nous avons examiné le permis d'urbanisme, référence 20 V 95. Selon ce dossier, le bien est constitué d'un commerce au rez-de-chaussée et de quatre logements répartis aux étages. Si la situation existante ne correspond pas au contenu du permis d'urbanisme, il y a lieu d'introduire un permis de régularisation. En tout état de cause, nous estimons utile de demander l'avis du Service Prévention Incendie concernant des manquements éventuels et les aménagements nécessaires pour y remédier compte tenu de la division. »*
- Une seconde lettre de la VILLE DE BRUXELLES au Notaire soussigné, du **vingt-deux juin deux mille neuf** précise ce qui suit : *« Suite à la visite de propriétaire en nos bureau ce 5 juin 2009, nous confirmons que pour la partie des aménagements réalisés conformément au permis d'urbanisme délivré dont référence 20 V 95, nous n'avons pas d'objection à la division du bien ou la cession des appartements. La partie litigieuse, à savoir celle destinée à la création des duplex, doit faire l'objet d'une régularisation*

préalable à la division ou leur venter. Une telle demande sera traitée dans les respects des dispositions réglementaires actuelles. Le présent courrier ne préjuge pas du résultat final d'une telle demande si elle venait à être introduite. En tant que Notaire instrumentant, il vous appartient d'analyser les modalités et les implications d'une telle division en phases. »

- Par son rapport du quinze décembre deux mille huit, la société privée à responsabilité limitée « **BUREAU A. HAMON & ASSOCIES – Géomètre-Expert** », ayant son siège social à Uccle (1180 Bruxelles), rue Vanderkindere, 467 – Registre des Personnes Morales de Bruxelles numéro 0463 925 363, ici représentée par Monsieur HAMON Alain, de nationalité française, né à Gisenyi (Rwanda), le vingt-deux novembre mil neuf cent cinquante et un (Registre National numéro 51.11.22 121-76), célibataire, domicilié à 1410 Waterloo, avenue Prince Albert, 60, a établi le descriptif et les millièmes nécessaires à la rédaction de l'acte de base et le jeu des plans.

b) Mentions et déclarations urbanistiques

1. Mentions et déclarations en matière d'aménagement du territoire

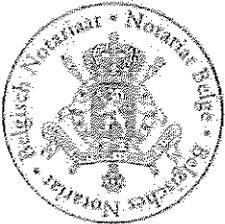
- Les vendeurs déclarent que
 - le bien est en zone d'habitat et en zone et site d'intérêt culturel, historique et/ou esthétique ;
 - le bien a fait l'objet du permis d'urbanisme précité du huit août mil neuf cent nonante-six (20 V 95).
- Les vendeurs déclarent que :
 - ils n'ont pris aucun autre engagement quant à la possibilité d'effectuer sur le bien aucun des actes et travaux visés à l'article 98, paragraphe 1 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (COBAT) ;
 - avoir toutefois obtenu toutes les autorisations nécessaires pour les constructions, aménagements, travaux, changements de destination, d'utilisation et d'affectation et plus généralement, actes qu'il aurait exécutés ou maintenus.

2. Mesures d'appropriation foncière - droit de préemption public

- Les vendeurs déclarent qu'à ce jour, il ne leur a pas été notifié dans les formes prévues par l'article 260 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire - entré en vigueur le vingt-six mai deux mille quatre - que le bien serait situé dans un périmètre de préemption arrêté par le Gouvernement au sens des articles 258 et suivants du COBAT, de telle sorte que ledit droit de préemption ne trouve pas à s'appliquer à la présente convention.

3. Code bruxellois du Logement – autorisation de location

- Les vendeurs informent l'acquéreur du fait que le Code du logement bruxellois est entré en vigueur le premier juillet deux mil quatre. Ce Code impose notamment 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.



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

- 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 Schaerbeek (1030 Bruxelles).
- Les vendeurs déclarent et garantissent que :
 - le bien vendu ne fait l'objet ni d'une location nécessitant une attestation ou un certificat dont question ci-dessus, ni d'un refus d'un certificat ou d'attestation de conformité et/ou que le service d'inspection régionale n'a pas suspendu sa décision à ce propos, dans l'attente de la réalisation de travaux ordonnés conformément à l'article 13, paragraphe trois de ladite ordonnance ;
 - le bien vendu n'a pas fait l'objet d'une enquête de contrôle de conformité des lieux, aux exigences de sécurité, de salubrité et d'équipements visés à l'article 4 de ladite ordonnance ;
 - ils n'ont pas été mis en demeure par lettre recommandée de régulariser la situation au regard des exigences énumérées audit article quatre ;
 - ils ne se sont pas vu infliger une interdiction de continuer à mettre le bien vendu en location ou de louer celui-ci ou de le faire occuper ;
 - le bien ne fait pas l'objet à ce jour d'un droit de gestion publique ou d'une telle proposition de gestion.

4. Gestion des sols pollués

1. Information générale :

- Les comparantes déclarent avoir été informées par le notaire des prescriptions de l'Ordonnance du 13 mai 2004 relative à la gestion des sols pollués et plus particulièrement de l'obligation pour le cédant d'un droit réel de faire réaliser, avant toute aliénation de droits réels sur un terrain identifié comme pollué ou pour lequel existent de fortes présomptions de pollutions ou sur un terrain sur lequel s'est exercée ou s'exerce une activité à risque, une **reconnaissance de l'état du sol** et, le cas échéant, une **étude de risque**, avec pour conséquence éventuelle la prise de mesures conservatoires, de contrôle, de garantie et de traitement ou de mesures d'assainissement. La reconnaissance de l'état du sol est réalisée par une personne agréée conformément aux articles 70 et suivants de l'ordonnance du 5 juin 1997 relative aux permis d'environnement. L'étude de risque est réalisée par une personne agréée dans la discipline « pollution du sol ».
- A défaut pour les personnes visées à l'article 11 de l'ordonnance d'avoir respecté leurs obligations, la **nullité** de toute cession de droits réels sur un terrain ou s'exerce ou s'est exercée une activité à risque ou sur un terrain identifié comme pollué par la cartographie des sols de l'Institut Bruxellois de Gestion de l'Environnement peut être poursuivie devant les Cours et Tribunaux de l'Ordre judiciaire par ledit Institut et par les cessionnaires ou ayants droits.

2. Information circonstanciée :

- Interrogé par le Notaire instrumentant par voie électronique, le seize mars deux mille neuf, l'« INSTITUT BRUXELLOIS DE GESTION DE L'ENVIRONNEMENT », en abrégé : « I.B.G.E. » a littéralement

répondu, par sa lettre du six avril deux mille neuf, qu'elle ne disposait d'aucune information pour le bien et qu'en cas de découverte d'une activité à risque, elle se réservait le droit de l'inscrire à l'inventaire des sites pollués, actuellement en cours de validation.

3. Régime d'exception lié au statut de copropriété forcée :

o L'Institut Bruxellois pour la Gestion de l'Environnement a adressé au notariat le vingt-sept juin deux mil huit, une lettre sous l'intitulé « *Dérogation à l'application de l'article 10 de l'ordonnance du 13 mai 2004 visant les copropriétés* » qui énonce littéralement ce qui suit : « *Comme vous le savez déjà, l'IBGE a reçu en mars 2005 des instructions du Cabinet de son ministre de tutelle, Madame Evelyne Huytebroeck, visant à exempter la personne qui aliène un droit réel (vente, etc.) sur des appartements, bureaux, ... faisant partie d'une copropriété disposant d'activités à risque (citermes à mazout, etc.) de l'obligation de réaliser une reconnaissance de l'état du sol. Nous attirons néanmoins votre attention sur le fait que cette exemption ne s'applique que si l'activité à risque en question 1) est exploitée par l'ensemble de la copropriété 2) ou que si l'ensemble de la copropriété est bâti sur le terrain sur lequel s'exerce ou s'est exercée l'activité à risque et pour autant que l'acte de base de la copropriété soit passé avant le 20 janvier 2005. 3) En outre, une activité à risque ne doit en aucun cas être exploitée par ou pour le compte de la personne qui allène un droit réel sur le site en objet. (...) Si vous répondez à toutes ces conditions et que vous vous retrouvez dans un des cas de figure cités ci-dessus, il y a lieu de considérer la présente comme étant une dérogation à l'obligation de réaliser une reconnaissance de l'état du sol sans devoir accomplir d'autres formalités. (...) Toutefois, les obligations liées à l'ordonnance du 13/05/2004 pour le site en objet restent à charge de l'exploitant de l'activité à risque, ou à défaut à charge de la copropriété dans son entièreté, et non à charge de l'unique copropriétaire qui souhaite aliéner un droit réel sur son appartement, bureau, parking, etc. (...) Il va de soi que toutes ces dérogations n'empêchent pas qu'un site soit repris au projet d'inventaire des sols pollués et potentiellement pollués et qu'une reconnaissance de l'état du sol, ainsi que les conséquences qui en découleraient, soient réalisées si un autre fait générateur tel que prévu à l'article 10 de l'ordonnance susmentionnée venait à se produire.* »

- o En l'espèce, le vendeur déclare que :
- le bien a été placé sous le régime de la copropriété suivant un acte de base passé bien après le 20 janvier 2005 ;
 - le vendeur n'exploite lui-même aucune activité à risque ;
 - de sorte que la tolérance ministérielle est d'application.

12. Copropriété

- Statuts de l'immeuble, règlement d'ordre intérieur et décisions des assemblées générales
- L'acquéreur reconnaît avoir reçu un exemplaire des statuts et du règlement d'ordre intérieur.

- Tous actes translatifs ou déclaratifs de propriété ou de jouissance devront contenir la mention expresse que le nouvel intéressé a une parfaite connaissance des statuts de copropriété et règlement d'ordre intérieur et qu'il sera subrogé de plein droit, par le seul fait d'être propriétaire, occupant ou titulaire d'un droit quelconque, d'une partie quelconque de l'immeuble, dans tous les droits et obligations qui peuvent en résulter ou en résulteront.
- A ce jour, aucune décision n'a encore été adoptée par la copropriété.
- Le vendeur reconnaît en outre que l'ensemble de ces documents ne contient aucune clause particulière (servitudes, affectation, etc ...), non prévue dans la présente convention, qui suit de nature à causer un préjudice à l'acquéreur.
- L'acquéreur déclare qu'il affectera le bien à l'usage d'habitation ou d'accessoire à cette fonction, dûment autorisée.
- **Charges communes**
 - Ordinaires et périodiques : Les charges communes, ordinaires et périodiques, seront supportées par l'acquéreur *prorata temporis* à compter de son entrée en jouissance.
 - Extraordinaires : Les charges communes extraordinaires décidées par l'assemblée générale ou par le syndic seront supportées par les vendeurs jusqu'à la signature de l'acte authentique, pour peu qu'elles deviennent exigibles avant cette date.
- **Fonds de roulement et fonds de réserve**

Il n'existe à ce stade, ni fonds de roulement, ni fonds de réserve. Néanmoins, aux fins d'assumer les premières charges générées par le fonctionnement de la copropriété, l'acquéreur s'engage à provisionner au bénéfice de la copropriété, un montant de **cinq cents euros (500,00 €)**, dès la passation de l'acte authentique de vente.

- **Mentions particulières**

- L'acquéreur est avisés de ce que les statuts mentionnent ce qui suit :
« Les comparants reconnaissent que la division de l'ensemble immobilier, en ce qu'elle porte sur la partie de l'immeuble à régulariser, en l'occurrence suivant le courrier qui précède, le duplex, ne pourra être consacrée en droit (ex. par une mutation à titre onéreux ou gratuit, une location, ...) ou en fait, tant que ladite régularisation ne sera pas intervenue. En conséquence, le présent acte de base est dressé sous réserve de la régularisation de ladite partie, de sorte que tout acte de cession ou plus généralement, de disposition afférent au lot 4 ne saurait intervenir sans l'obtention préalable d'un (nouveau) permis d'urbanisme de régularisation. » ;
- Pour autant que de besoin, il confirme expressément le mandat repris dans les statuts et énoncés comme suit : « Les comparants déclarent réserver à leur profit exclusif le droit :
 1. de transférer un ou plusieurs locaux d'un lot privatif à un autre et, d'une façon générale, de modifier la configuration des lots privatifs non cédés telle qu'elle est établie aux plans ci-annexés ;
 2. de déplacer une cloison pour modifier la disposition intérieure des lots privatifs ;
 3. de réunir deux ou plusieurs lots privatifs ;
 4. de clôturer ou de murer certaines parties privatives qui ne le sont pas ou de supprimer des murs et des clôtures et de pouvoir ainsi affecter lesdites parties privatives à une autre destination ;
 5. à titre transitoire, entreprendre et mener toutes démarches utiles à la parfaite régularisation en droit ou en fait de la partie d'immeuble actuellement grevée d'infraction, les copropriétaires devant réitérer ce mandat exprès de leur propre acquisition.

Les modifications à intervenir ne pourront nuire en rien à la structure et à la solidité de l'immeuble. En outre, au cas où la solidité ou le bon fonctionnement de l'immeuble l'exigeait, le comparant pourra à tout moment, durant la période de construction, apporter toutes les modifications qu'il jugera nécessaires ou utiles tant aux parties privatives qu'aux parties communes, à condition que celles-ci ne modifient pas la valeur respective des lots privatifs. Ces modifications ne pourront changer ni le montant total des quotes-parts dans les parties communes, ni la quote-part des parties communes afférente aux lots privatifs. Aucune modification ne pourra avoir pour effet de changer la valeur des lots privatifs. Si ces modifications avaient pour conséquence de changer la valeur d'un ou plusieurs lots privatifs restant appartenir au comparant, la modification de la répartition des quotes-parts dans les parties communes devra être décidée par l'assemblée générale des copropriétaires, statuant à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires, sans préjudice de la modification de la répartition des charges communes adoptée à la majorité prévue à l'article 25 du règlement de copropriété ».

- **Syndic provisoire**

MA

d



Monsieur **ASHIQ Abrar**, né à Sialkot (Pakistan), le trente et un mars mil neuf cent soixante-neuf (Registre National numéro 69.03.31 179-70), célibataire, domicilié à Forest-lez-Bruxelles (1190 Bruxelles), avenue Besme, 72.

P R I X, GARANTIE, RÉGLEMENT DU PRIX, FRAIS

I.- PRIX

La vente est consentie et acceptée pour le prix de **DEUX CENT CINQUANTE MILLE EUROS (250.000.000,00 EUR)** que les vendeurs reconnaissent avoir reçu :

- présentement partie, soit cinquante mille euros (50.000 EUR), par compensation avec la créance que l'acquéreuse détient actuellement contre eux,
- partie, soit cent quatre-vingt-cinq mille euros (185.000 EUR), présentement au moyen d'un virement bancaire dont question ci-après ;

Et le solde, soit quinze mille euros, payable à un terme d'une année à dater des présentes, sur le compte n°363-0238381-92 appartenant aux vendeurs.

Dont quittance partielle sous réserve d'encaissement.

II. PAIEMENT DU PRIX

Le notaire instrumentant atteste que l'acquéreuse a payé le solde du prix de vente au moyen d'un virement tiré sur la CBC Banque, sur le compte *350-1044725-57*

III.- FRAIS

Les frais, droits, amendes éventuelles et honoraires des présentes sont à charge de l'acquéreuse.

IV.- DISPENSE D'INSCRIPTION D'OFFICE

Les vendeurs déclarent dispenser Monsieur le Conservateur des hypothèques de prendre inscription d'office lors de la transcription des présentes et ce, pour quelque cause que ce soit.

CERTIFICATION D'ETAT CIVIL

Conformément au prescrit de la loi hypothécaire, le notaire soussigné certifie l'exactitude des nom, prénoms, lieu et date de naissance des comparants, au vu du Registre national des personnes physiques, dont l'indication du numéro d'identification en tête des présentes fait l'objet de leur accord exprès.

DÉCLARATIONS PRO FISCO

I.- Droits d'enregistrement

A. Répression d'une dissimulation sur le prix ou les charges

Les comparants reconnaissent que le notaire instrumentant leur a donné lecture et commentaires de l'alinéa premier de l'article 203 du Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe, relatif à la répression des dissimulations dans le prix et les charges indiqués dans un acte présenté à la formalité de l'enregistrement, libellé comme suit :

"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."

Le notaire instrumentant a informé l'acquéreuse de la possibilité, pendant un délai de deux ans, pour l'Administration fiscale de revoir à la hausse, la base de perception des droits d'enregistrement ainsi que de la nécessité de conserver la preuve de l'état du bien vendu, à ce jour, ainsi que toutes les pièces susceptibles de justifier une évolution d'état ou de valeur,

B. Conformément à l'article 184bis du même Code, l'acquéreuse déclare que les fonds utilisés pour le paiement du prix de vente ne proviennent pas d'un Jugement ou Arrêt dont les droits d'enregistrement n'ont pas été acquittés.

II.- Taxe sur la valeur ajoutée

Après que le notaire instrumentant ait donné lecture des articles 62, paragraphe deux et 73 du Code de la Taxe sur la Valeur Ajoutée, les vendeurs déclarent ne pas être assujettis non exemptés à la Taxe sur la Valeur Ajoutée, ne pas l'avoir été endéans les cinq dernières années et ne pas être membres d'une association de fait assujettie à la Taxe sur la Valeur Ajoutée et ne pas l'avoir été au cours des cinq dernières années.

III.- Impôts sur les revenus

Les vendeurs déclarent que le notaire instrumentant a attiré leur attention sur les obligations de déclaration existant le cas échéant, en matière de plus-values immobilières et, chacun pour ce qui le concerne, ne pas avoir la qualité de non résident fiscal belge.

DÉCLARATIONS FINALES

I.- Les parties déclarent avoir reçu le projet de cet acte le premier octobre deux mille neuf.

II.- Les vendeurs déclarent que:

- le bien vendu n'est grevé d'aucun droit de préemption ou de préférence conventionnel, d'aucune option d'achat ni d'aucun droit de rachat ;
- le bien n'a fait l'objet d'aucun mandat hypothécaire ;
- le bien vendu n'est pas le logement principal de sa famille.

III.- Les soussignés déclarent n'être frappés d'aucune restriction de leur capacité de contracter les obligations formant l'objet des présentes.

IV.- Les comparants reconnaissent que le notaire a attiré leur attention sur le droit de chaque partie de désigner librement un autre notaire ou de se faire assister par un conseil, en particulier quand l'existence d'intérêts contradictoires ou d'engagements disproportionnés est constaté. Dans ce contexte, ils nous ont requis d'instrumenter seul.

DONT ACTE

Fait et passé lieu et date que dessus,

Lecture faite intégralement et commentée du présent acte, ce que les comparants, qualité dite, reconnaissent, ceux-ci ont signé avec Nous, Notaire.

N°: 2009/425/3177/N

Droit d'écriture de cinquante euros

Enregistré à Namur I

Le dix-neuf octobre deux mille neuf

Volume 1040 Folio 99 case 20

Act. Rôle(s) sans renvoi(s)

Reçu la somme de trente et un mille deux cent

cinquante euros (31.250 €)

L'Inspecteur Principal ai,

[Signature]

S. PÊTRE

