Bruno MICHAUX
Notaire
Soc. civ. à forme de s.p.r.l.
« Bruno Michaux-Demuylder, Notaire »
0888.121.409
Boulevard Saint-Michel, 78
1040 Etterbeek
Tél.: 02/736.31.24
Fax. 02/736.38.64

Dossier 14/01/7387 – Acte 2015/0070

L'AN DEUX MILLE QUINZE
Le vingt janvier.
Par devant nous, Maître Bruno MICHAUX, Notaire à Etterbeek, et à l'intervention de Maître Paul DAUWE, Notaire à Auderghem.

ONT COMPARU

1/ La Société Privée à Responsabilité Limitée "**ALTA CONSEIL**", ayant son siège social à 1040 Etterbeek, Chaussée Saint-Pierre 387, inscrite au registre des personnes morales à Bruxelles-Capitale et immatriculée à la Taxe sur la Valeur Ajoutée sous le numéro BE 0811.078.366.

Société constituée aux termes d'un acte reçu par le notaire Marc Van Beneden, à Bruxelles, le 6 avril 2009, publié aux Annexes du Moniteur belge du 20 avril suivant, sous le numéro 09056722.

Dont les statuts ont été modifiés suivant procès-verbal dressé par le notaire Paul Dauwe, à Auderghem, le 10 juillet 2013, publié aux Annexes du Moniteur belge du 2 août suivant, sous le numéro 13121211,

Et dont les statuts n'ont pas été modifiés depuis lors.

Ici représentée par son gérant unique Monsieur LAMOTTE Laurent, ci-après plus amplement qualifié, nommé à cette fonction par décision des fondateurs prise lors de la constitution de la société et publiée avec elle aux Annexes du Moniteur belge. NN : 640312-637.77.

2/ La Société Privée à Responsabilité Limitée "**DIA CONCEPT**", ayant son siège social à 1070 Anderlecht, Rue Bollinckx 254, inscrite au registre des personnes morales à Bruxelles-Capitale et immatriculée à la Taxe sur la Valeur Ajoutée sous le numéro BE 0820.593.274.

Société constituée aux termes d'un acte reçu par le notaire jean Van de Wouwer, à Bruxelles, le 12 novembre 2009, publié aux Annexes du Moniteur belge du 2 décembre suivant, sous le numéro 09169659.

Et dont les statuts n'ont pas été modifiés depuis lors.

Ici représentée par son gérant unique Monsieur **BEN KADOUR** Tarik, ci-après plus amplement qualifié, nommé à cette fonction par décision des fondateurs prise lors de la constitution de la société et publiée avec elle aux Annexes du Moniteur belge. NN : 761113-337-73.

3/Monsieur **LAMOTTE** Laurent Lucien Jean-Claude, né à Saint-Germain-en-Laye le 12 mars 1964, numéro national 64.03.12 637-77, célibataire et déclarant ne pas avoir fait de déclaration de cohabitation légale, domicilié à 1050 Ixelles, rue Jean-Baptiste Meunier, 8/RC00.

4/Monsieur **BEN KADOUR** Tarik, né à Fahs Tanger (Maroc) le 13 novembre 1976, numéro national 76.11.13 337-73, de nationalité belge, époux de Madame DARA Ronak, domicilié à 1082 Berchem-Sainte-Agathe Rue Openveld 58.

Marié à Bruxelles le 1 juin 2002, sous le régime de la séparation de biens aux termes de son contrat de mariage reçu par le notaire François HERINCKX, à Bruxelles, le 27 mai 2002, régime non modifié à ce jour, ainsi déclaré.

Ci-après invariablement dénommés "le vendeur".

Ci-après invariablement dénommés "l'acquéreur".

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

Le vendeur déclare par les présentes, avoir vendu sous les garanties ordinaires de droit et pour franc, quitte et libre de toutes dettes et charges privilégiées ou hypothécaires quelconques à l'acquéreur qui déclare accepter,

COMMUNE DE JETTE - quatrième division

Une maison d'habitation sise avenue Odon Warland, 86, cadastrée selon titre et selon extrait cadastral datant de moins d'un an, section D, numéro 0161/S/6, pour une superficie d'1 are 65 centiares.

Revenu cadastral actuel non indexé : mille quatre cent vingt-deux euros (1.422,00 €).

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

Ci-après invariablement dénommé "le bien ".

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

ORIGINE DE PROPRIETE

Le vendeur déclare être propriétaire du bien pour l'avoir acquis de Madame **DUWELZ** Jeannine Louise Marie, née à Bruxelles le 31 juillet 1949, veuve de Monsieur HANSENS Robert, à Jette, aux termes d'un acte de vente reçu par le notaire Paul Dauwe, à Auderghem, et le notaire Bruno Michaux, à Etterbeek, le 21 octobre 2013, transcrit au troisième bureau des hypothèques de Bruxelles, sous la formalité 50-T-24/10/2013-12949.
Originairement, le bien appartenait à Monsieur **HANSENS** Robert Antoine, pour l'avoir acquis de Monsieur **DE RUYTER** Charles Eugène et son épouse Madame **HANSSENS** Annette Jeanne Marie Ghislaine, aux termes d'un acte reçu par le notaire Robert Lagae, ayant résidé à Jette et le notaire Jean-Pierre Van Beneden, ayant résidé à Schaerbeek, le 14 novembre 1958, transcrit au sixième bureau des hypothèques de Bruxelles, le 26 novembre suivant, volume 2007 numéro 32.
Monsieur **HANSENS** Robert, prénommé, est décédé le 13 août 2007 en laissant pour seule héritière réservataire, son épouse survivante, Madame **DUWELZ** Jeannine, prénommée.
Aux termes de son testament olographe date du 21 février 2007 déposé au rang des minutes du notaire François Herinckx, à Bruxelles, le 21 août 2007, il avait instituée pour sa légataire universelle son épouse survivante, Madame **DUWELZ** Jeannine, laquelle a recueilli la totalité de sa succession comprenant le bien prédécrit.

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

CONDITIONS GENERALES DE LA VENTE

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

1. Etat du bien

Le bien est vendu tel qu'il se trouvait dans son état au moment de la convention sous seing privé, bien connu de l'acquéreur, qui déclare avoir pris et reçu toute information quant à sa situation, son état et son affectation.
Le vendeur n'est pas responsable des défauts et vices qui sont apparents et que l'acquéreur a pu lui-même constater.
L'acquéreur sera sans recours contre le vendeur pour raison de vices cachés, mais uniquement dans la mesure où le vendeur ne les connaissait pas.
Le vendeur déclare ne pas avoir connaissance de l'existence de vices cachés, de mérule ou d'amiante.
Le vendeur déclare que tous meubles meublants et objets ne faisant pas partie de la vente ont été enlevés à ses frais, et que le bien a été mis en état de propreté.

Garantie décennale

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

Le vendeur déclare ne pas avoir invoqué ladite garantie.

2. Conditions spéciales – servitudes et mitoyennetés

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

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

Conditions spéciales

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

L'acquéreur reconnaît avoir reçu copie desdits documents.

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance il n'existe pas de 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.

3. Contenance

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

Les indications cadastrales ne sont données qu'à titre de simple renseignement et l'acquéreur ne pourra se prévaloir d'une inexactitude ou d'une omission dans lesdites indications.

4. Contributions – Impôts

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

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

Le vendeur reconnaît avoir reçu ce jour de l'acquéreur sa quote-part dans les précomptes immobiliers 2014 et 2015, soit mille sept cent douze euros septante-deux cents (1.712,72 euros)***, dont quittance***

.

Le vendeur déclare qu'aucune taxe de recouvrement pour l'ouverture et l'élargissement des rues ou pour tous autres travaux de voirie exécutés à ce jour ne reste due. Si par impossible il en existait, le vendeur devra s'en acquitter à première demande.

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

5. Compteurs

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

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

6. Assurances

Le vendeur déclare que le bien est assuré contre l'incendie et les périls connexes sans garantie quant au montant assuré. Il s'engage à maintenir le contrat existant jusqu'au huitième jour à compter des présentes. Passé ce délai, l'acquéreur fera son affaire personnelle de l'assurance dudit bien.

L'acquéreur déclare avoir être parfaitement informé de l'importance de souscrire une police d'assurance contre l'incendie et les périls connexes à compter des présentes.

7. Occupation – Propriété - Jouissance

Le transfert de propriété a lieu ce jour.

L'acquéreur aura la jouissance du bien depuis le 30 juillet 2014 par la prise de possession réelle et par la remise par le vendeur de toutes les clefs en sa possession, le prix de vente tenant compte de cette occupation anticipée.

URBANISME – GESTION DES SOLS POLLUES - DROIT DE PREEMPTION

1. Urbanisme

1. Généralités

Nonobstant le devoir d'information du vendeur et les renseignements urbanistiques légales à obtenir, l'acquéreur déclare avoir été informé de la possibilité de recueillir de son côté, antérieurement à la signature du compromis, tous renseignements (prescriptions, permis, etc.) sur la situation urbanistique du bien auprès du service de l'urbanisme de la commune.

2. Lettre de la commune

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

La réponse de la Commune de Jette, en date du 3 octobre 2014, stipule littéralement ce qui suit:

*"**Pour le territoire où se situe le bien** :*

** **en ce qui concerne la destination** :*

Plan régional d'affectation du sol (PRAS) : zone d'habitation mixte;

Plan particulier d'affectation du sol : nihil ;

Permis de lotir : nihil ;

** **en ce qui concerne les conditions auxquelles un projet de construction serait soumis** : prière de consulter le service Urbanisme communal avant d'envisager des actes ou travaux;*

** **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 :** à 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 un monument classé et n'est pas repris sur une liste de protection ;*
- *le bien n'est pas repris dans un espace de développement renforcé du logement et de la rénovation ;*
- *pour tout renseignement relatif à une éventuelle pollution des sols, prière de prendre contact avec l'I.B.G.E. (02/775 75 75) ;*
- ***le bien en question est une maison de rapport comprenant 2 unités logements réparties comme suit : rez-de-chaussée + 2e étage et 1er***

étage. Nous attirons votre attention sur le fait que ces 2 logements sont apparus à un moment où un permis d'urbanisme n'était pas requis pour modifier le nombre d'unités de logement dans un immeuble. Leur répartition ne correspond toutefois pas aux critères de bon aménagement des lieux du fait que le logement du 1er étage est coincé entre les 2 niveaux du duplex formé par le rez-de-chaussée et le 2e étage. Nous ne pouvons qu'encourager le futur acquéreur à améliorer cette situation le plus simple étant de prévoir un logement au rez-de-chaussée et le duplex aux 1er et 2e étages en cloisonnant par exemple, la cage d'escalier au niveau du palier du 1er étage. Ceci devra cependant faire l'objet d'une demande de permis d'urbanisme pour cause de modification de la répartition des logements dans l'immeuble ;

- ***le permis d'urbanisme J.9583 a été introduit le 27/11/2013 en vue d'une transformation avec augmentation de volume et augmentation du nombre d'unités de logement. Ce permis est toujours en cours d'étude ;***
- ***nous vous rappelons également qu'un permis d'urbanisme est requis pour toute modification du nombre d'unités de logement de même que pour toute modification de l'utilisation ou de la destination du garage. "***

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

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

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

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance le bien n'est pas repris à l'inventaire des sites d'activité inexploités tel que prévu aux articles 251 et suivants du Code bruxellois de l'aménagement du territoire.

4. Situation existante

Le vendeur déclare qu'il n'a pas fait de travaux dans le bien depuis son acquisition et qu'à sa connaissance le bien n'est affecté, par le fait d'un tiers, d'aucun acte ou travail irrégulier.

Le vendeur déclare que le bien est actuellement affecté à usage **d'habitation.** Il déclare qu'à sa connaissance, cette affectation est régulière et qu'il n'y a aucune contestation à cet égard. Le vendeur ne prend aucun engagement quant à l'affectation que l'acquéreur voudrait donner au bien, ce dernier faisant de cette question son affaire personnelle sans recours contre le vendeur.

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

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

5. Canalisations.

Le notaire soussigné attire l'attention de l'acquéreur sur la nécessité de vérifier

sur le site internet https://www.klim-cicc.be la présence de toutes canalisations de gaz naturel ou autres sur le bien vendu, notamment en cas de travaux qui seraient réalisés sur ledit bien.
Les parties déclarent avoir reçu ce jour du notaire instrumentant les courriers de STIB/MIVB, VIVAQUA, BELGACOM et d'EANDIS.

6. Division – Lotissement

Pas d'application.

2. Environnement - Gestion des sols pollués

2.1. 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).

2.2. Ordonnance du 5 mars 2009 relative à la gestion et à l'assainissement du sol

Les parties déclarent avoir été informées des dispositions contenues dans l'Ordonnance du 5 mars 2009 relative à la gestion et à l'assainissement du sol lesquelles imposent notamment au vendeur d'un bien immeuble de transmettre à l'acquéreur, préalablement à la vente, une attestation du sol délivrée par l'Institut Bruxellois pour la Gestion de l'Environnement (ci-après l'IBGE) et, s'il ressort de cette attestation que la parcelle concernée est potentiellement polluée, de faire procéder à une reconnaissance de l'état de sol ainsi que, le cas échéant, au traitement de la pollution.
L'acquéreur reconnaît avoir été informé du contenu de l'attestation du sol délivrée par l'Institut Bruxellois pour la Gestion de l'Environnement en date du 3 juillet 2014, mentionnant les informations détaillées de l'inventaire de l'état du sol relative à la parcelle vendue.
Cette attestation stipule notamment textuellement ce qui suit :
« ***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. »
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.

3. Droit de préemption

Le vendeur déclare que le bien n'est grevé d'aucun droit de préemption ou droit de préférence ou de rachat conventionnel.
Le vendeur déclare qu'à sa connaissance, le bien n'est grevé d'aucun droit de préemption ou droit de préférence légal ou réglementaire.
Le vendeur déclare qu'à ce jour, il ne lui a pas été notifié que le bien serait situé dans le périmètre arrêté par le Gouvernement reprenant les différents immeubles soumis au droit de préemption visé par l'ordonnance du 19 mars 2009.

DOSSIER D'INTERVENTION ULTERIEURE - INSTALLATIONS ELECTRIQUES

- CODE DU LOGEMENT – CERTIFICAT DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

1. Dossier d'intervention ultérieure

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

Interrogé par les notaires instrumentant sur l'existence d'un dossier d'intervention ultérieure afférent au bien, le vendeur a répondu de manière négative et a confirmé que, depuis le 1er mai 2001, aucuns travaux pour lesquels un dossier d'intervention ultérieure devait être constitué n'ont été effectués.

2. Installations électriques

Le vendeur déclare que le bien est une unité d'habitation au sens de l'article 276 bis du Règlement général sur les installations électriques du 10 mars 1981, dont l'installation électrique n'a pas fait l'objet d'un contrôle complet prévu par ledit Règlement préalablement à la mise en service de l'installation.

Les parties déclarent avoir convenu de ne pas faire exécuter de visite de contrôle au sens de l'article 276bis du Règlement général sur les installations électriques du 10 mars 1981, étant donné que l'acquéreur prévoit de rénover entièrement l'installation électrique.

L'acquéreur déclare avoir été parfaitement informé de son obligation de signifier, par écrit, la rénovation complète de l'installation électrique à la Direction générale de l'Énergie, Division Infrastructure.

Il déclare par ailleurs savoir que la nouvelle installation électrique ne pourra être mise en service que postérieurement à l'établissement d'un rapport de contrôle positif établi par un organisme agréé.

Toutes informations complémentaires peuvent être obtenues sur le site du Ministère de l'Economie http://economie.fgov.be/energy/electricity.

3. Code du Logement Bruxellois

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

A ce sujet le vendeur déclare que le bien:

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

4. Certificat de performance énergétique

Le certificat de performance énergétique bâtiments (PEB) portant le numéro 20141120-0000259054-01-3 et se rapportant au bien, objet de la présente vente, a été établi par le certificateur FRANCK Grégory, le 20 novembre 2014 (durée de maximum dix ans). Ce certificat mentionne les informations suivantes relatives au bien :

- classe énergétique : G
- émissions annuelles de CO2 : 154

Le vendeur déclare ne pas avoir connaissance de modifications des caractéristiques énergétiques du bien susceptible de modifier le contenu de ce certificat.
L'acquéreur reconnaît avoir reçu l'original de ce certificat du vendeur.

PRIX – QUITTANCE

Après lecture de l'article 203 du Code des droits d'enregistrement, les arties déclarent que la présente vente est consentie et acceptée pour le prix de

. , .

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

),

antérieurement à ce jour en un chèque numéro 745276 tiré sur le compte 057-0423250-06 de la banque BELFIUS à titre de garantie par l'acquéreur placée sur un compte rubriqué par le notaire Bruno Michaux. Elle est convertie à ce jour en un acompte sur le prix de vente, lequel est payé au vendeur, qui le reconnaît, en un chèque tiré sur la comptabilité du notaire Bruno Michaux.

Dont quittance entière et définitive, faisant double emploi avec toutes autres quittances délivrées antérieurement à ce our our le même ob et;

b)

étant le solde du prix, présentement en un virement du compte du notaire instrumentant sur les comptes des vendeurs; dont quittance entière et définitive sous réserve de bonne exécution du virement.

Constatation du paiement

Les notaires instrumentant constatent que le solde du prix de vente et les frais d'acte ont été payés par l'acquéreur au moyen de chèques portant les numéros 444804, 745276, 245313 ,244809 et 444517 provenant des comptes numéros 001-2493086-65, 057 – 0423250-06, 057-0423250-06, 001-2493086-68 et 001-249 3086-68.

DISPENSE D'INSCRIPTION D'OFFICE

Après que les notaires aient attiré l'attention du vendeur sur les conséquences et la portée d'une telle dispense, et singulièrement sur la déchéance du privilège et de l'action résolutoire qui en résulte, le vendeur dispense formellement le Conservateur des hypothèques de prendre inscription d'office, lors de la transcription des présentes, pour quelque cause que ce soit.

FRAIS

Tous les frais, taxes et honoraires de l'acte de vente et de ses suites sont à charge de l'acquéreur, à l'exception des frais de délivrance du bien qui restent à charge du vendeur conformément à l'article 1608 du code civil.

DECLARATIONS FISCALES

1. ARTICLE 203 DU CODE DES DROITS D'ENREGISTREMENT

Les parties reconnaissent que le notaire instrumentant leur a donné lecture des prescriptions édictées par le premier alinéa de l'article 203 du Code de l'Enregistrement rédigé 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."

2. L'ACQUEREUR

2.1. Article 184 bis du Code des droits d'enregistrement

L'acquéreur déclare que les fonds utilisés pour le paiement du prix ne proviennent pas d'un jugement ou arrêt dont les droits d'enregistrement n'ont pas été acquittés.

2.2. Abattement

L'acquéreur déclare avoir été parfaitement informé par le notaire soussigné des conditions à remplir pour pouvoir bénéficier de l'abattement visé à l'article 46 bis du Code des droits d'enregistrement.
Il déclare à ce propos ne pas pouvoir bénéficier dudit abattement.

3. LE VENDEUR

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

Le vendeur déclare avoir été parfaitement informé par le(s) notaire(s) soussigné(s) de la possibilité d'un remboursement des droits d'enregistrement en cas de revente tombant sous l'application de l'article 212 du Code des droits d'enregistrement.
Le vendeur déclare se trouver dans les conditions pour pouvoir solliciter cette restitution.
Il déclare :

1) qu'il a acquis le bien ici vendu aux termes de l'acte reçu par le notaire Paul Dauwe, à Auderghem, et le notaire Bruno Michaux, à Etterbeek, le 21 octobre 2013
2) que cet acte a été enregistré six rôles, sans renvoi, le 30 octobre 2013 au 3ème bureau de l'Enregistrement d'Ixelles, volume 77 folio 52 case 07 reçu vingt-huit mille cent vingt-cinq euros (28.125 EUR) (signé) MARCHAL D.
3) que conformément à l'article 212 du Code des droits d'enregistrement, il requiert la restitution de 36% des droits d'enregistrement perçus lors de l'acquisition dont question ci-avant, la revente du bien susdécrit ayant été réalisée par acte authentique dans le délai de deux ans.
4) qu'il donne mandat au Ministère des Finances à l'effet de verser le montant du remboursement, en ce compris les intérêts, sur le compte bancaire numéro BE17 0682 5150 1021 ouvert au nom de la société ALTA CONSEIL, cette dernière s'engageant à répartir les fonds entre les différents vendeurs.

5) que cette requête vaut comme mise en demeure au sens de l'article 1153 du code civil et fait courir les intérêts moratoires.

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

Le vendeur déclare avoir été parfaitement informé par le notaire soussigné des dispositions de l'article 212 bis du Code des droits d'enregistrement qui permet de bénéficier de la réduction de la base imposable prévue à l'article 46bis du même code, par voie de restitution, en cas de revente, dans le délai légal de deux ans suivant la date de son acte authentique d'acquisition, de(s) l'immeuble(s) qui empêchai(en)t l'application de ladite réduction lors de cette acquisition.
Le vendeur déclare ne pas se trouver dans les conditions pour pouvoir solliciter cette restitution.

4. Taxation sur les plus-values – information

Le vendeur déclare avoir été parfaitement informé par le notaire soussigné 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.

5. Assujettissement à la TVA

Les parties reconnaissent que le notaire instrumentant leur a donné lecture des prescriptions édictées par les articles 62 paragraphe 2 et 73 du Code de la Taxe sur la Valeur Ajoutée.

Monsieur LAMOTTE Laurent et Monsieur BEN KADOUR Tarik, vendeurs aux présentes, déclarent :

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

La sprl ALTA CONSEIL et la sprl DIA CONCEPT, vendeurs aux présentes, déclarent être assujetties à la Taxe sur la Valeur Ajoutée sous le numéro BE 0811.078.366 et BE 0820.593.274.

INSAISISSABILITÉ

1. Le vendeur

Le vendeur déclare ne pas avoir fait de déclaration d'insaisissabilité au sens de l'article 73 de la loi portant dispositions diverses du 25 avril 2007.

2. L'acquéreur

L'acquéreur déclare qu'il ne financera pas la présente acquisition au moyen du produit de la vente d'un bien immeuble pour lequel il avait fait déclaration d'insaisissabilité.

DISPOSITIONS FINALES

1. Consentement - approbation globale et finale

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.

2. Election de domicile

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

3. Confirmation d'identité – Certification d'état civil

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

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

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

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

4. Déclarations diverses

Le vendeur déclare :

- ne pas avoir de connaissance d'une procédure judiciaire en cours qui pourrait empêcher la jouissance du bien ou la vente de ce dernier.
- qu'il n'a pas fait de déclaration de cohabitation légale.

Chaque partie déclare :

- être capable ;
- qu'elle n'est pas pourvue d'un administrateur provisoire ou d'un conseil judiciaire ;
- d'une manière générale, qu'elle n'est pas dessaisie de l'administration de ses biens ;
- qu'elle n'a pas été déclarée en faillite à ce jour ;
- qu'elle n'a pas déposé de requête en réorganisation judiciaire (dans le cadre de la loi relative à la continuité des entreprises) ;
- qu'elle n'a pas introduit de requête en médiation de dettes et qu'elle n'a pas l'intention de le faire ;
- que son identité est conforme à ce qui est mentionné ci-dessus ;

5. Loi contenant organisation du notariat

Les parties reconnaissent que leur attention a été attirée sur le droit de chaque partie de désigner librement un autre notaire ou de se faire assister par un conseil, en particulier quand l'existence d'intérêts contradictoires ou d'engagements disproportionnés est constatée.

DROITS D'ECRITURE (CODE DES DROITS ET TAXES DIVERS)

Le droit d'écriture s'élève à cinquante euros (50,00 €).

ENVOI DU TITRE

L'acquéreur demande expressément au notaire soussigné d'envoyer l'expédition des présentes à l'adresse suivante : à l'adresse du bien vendu.

Les parties déclarent qu'elles ont pris connaissance du projet du présent acte et/ou de ses annexes dans un délai suffisant pour pouvoir l'examiner utilement.

DONT ACTE

Fait et passé à Etterbeek, en l'Etude, date que dessus.

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 avec Nous, Notaire.

Suivent signatures.

septième et
dernier rôle