

notalex

NOTAIRE ASSOCIÉ  
FEDERATION BELGE DES NOTAIRES

Olivier Brouwers  
Olivier Dubuisson  
Jérôme Otte - Ingeveld  
Marc Van Beneden

Sc. scrij - NOTALEX - Bv cybe  
RPM - 0817 204 313 RPR

Avenue de la Couronne 145F Kroonlaan  
Bruxelles 1050 Brussel  
Tel: 02 627 46 00 - Fax: 02 627 46 90  
info@notalex.be  
www.notalex.be

09-08-2010

8780

GESTIONNAIRE: jb/KB

R. 3138

DOSSIER: 004222 - jb -

Vente Résidence Maréchal / Sepulchre - Barnich

DROIT DE **CINQUANTE EUROS (50€)** PAYE SUR DECLARATION DU  
NOTAIRE INSTRUMENTANT.

TRANSCRIT AU

BUREAU DES HYPOTHEQUES DE BRUXELLES LE

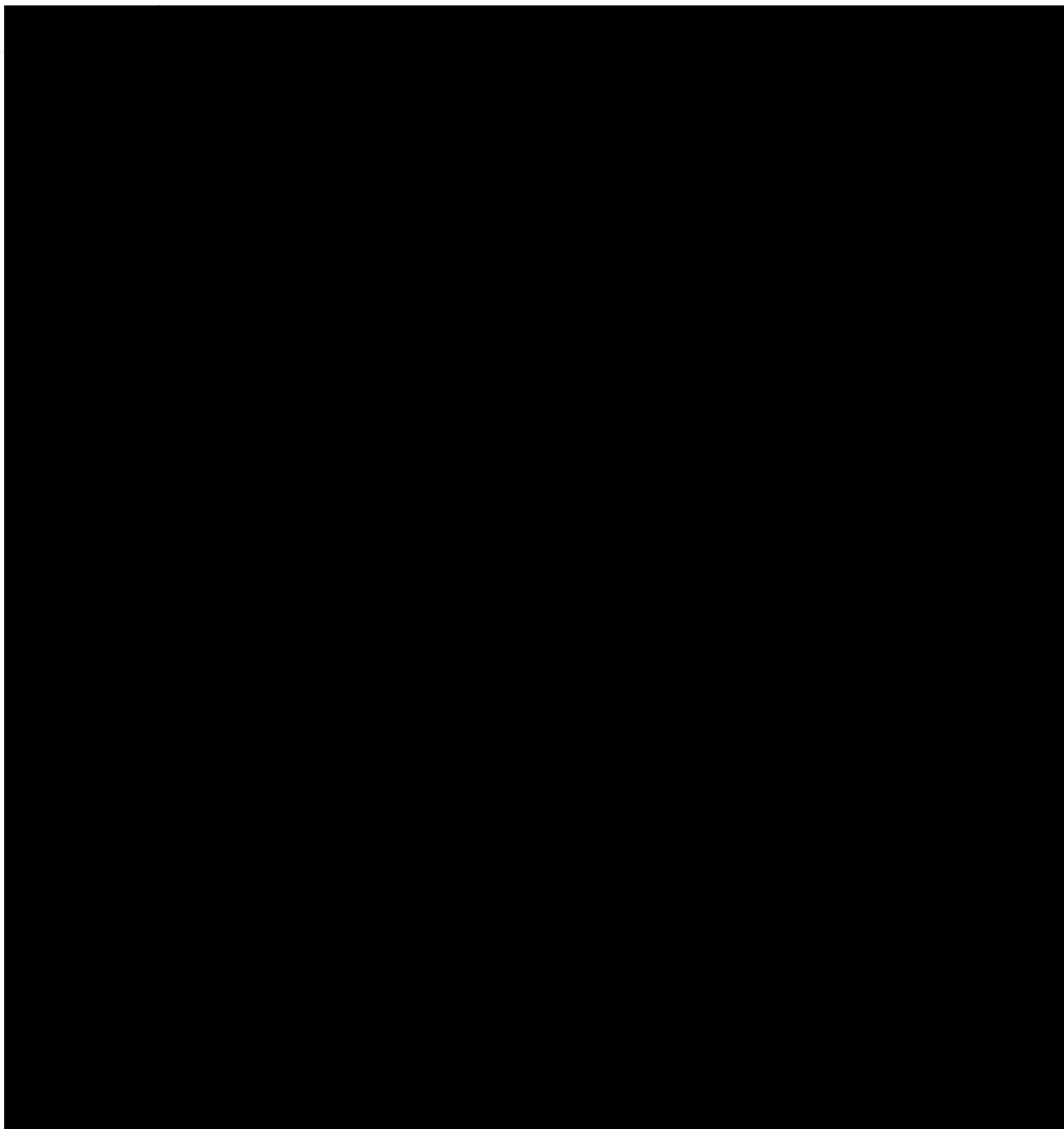
SOUS LA FORMALITE

L'an deux mille dix.

Le quatre août

Par devant Nous, Maître Marc VAN BENEDEN, Notaire associé  
de résidence à Ixelles, détenteur de la minute.

ONT COMPARU :



Vente



[REDACTED]

par [REDACTED]  
[REDACTED]  
par [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

lesquels comparants nous ont requis de dresser l'acte  
authentique de la convention intervenue, directement,  
entre eux de la manière suivante :

**B. DECLARATIONS DES PARTIES**

[REDACTED]

[REDACTED]



Le vendeur déclare :

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

Chaque partie déclare :

- être capable ;

- qu'elle n'est pas pourvue d'un administrateur provisoire ou d'un conseil judiciaire ;

- d'une manière générale, qu'elle n'est pas dessaisie de l'administration de ses biens ;

- qu'elle n'a pas été déclarée en faillite à ce jour ;

- qu'elle n'a pas déposé de requête en réorganisation judiciaire (dans le cadre de la loi relative à la continuité des entreprises) ;

- qu'elle n'a pas introduit de requête en médiation de dettes et qu'elle n'a pas l'intention de le faire ;

- que son identité est conforme à ce qui est mentionné ci-dessus ;

### **C. CONVENTION :**

Lequel vendeur déclare vendre par les présentes à l'acquéreur qui accepte, sous les garanties ordinaires de fait et de droit et pour quitte et libre de toutes dettes et charges privilégiées et hypothécaires le bien suivant

#### **C.1. DESCRIPTION DU BIEN**

##### **COMMUNE D'UCCLE**

Dans un immeuble à appartements multiples sis **avenue Maréchal Joffre numéro 132**, à l'angle de l'avenue Oscar Van Goidtsenoven, sur et avec terrain, cadastré ou l'ayant été section A numéro 267/R/31 pour quatre ares dix centiares (4a 10ca).

**LE LOT TREIZE, étant l'appartement sis au niveau du deuxième étage, à l'angle de l'avenue Maréchal Joffre et de l'avenue Van Goidtsenoven, dénommé l'appartement NEUF - ANGLE**, et comprenant :

- En propriété privative et exclusive : une cuisine, une salle à manger en façade avenue Joffre, un salon dans la pièce d'angle, deux chambres en façade avenue Van Goidtsenoven, hall d'entrée, vestiaire, salle de bain et water-closet au centre

- En copropriété et indivision forcée : cinquante deux / millièmes dans les parties communes dont le terrain

**LE LOT TRENTE, étant la cave numéro 6** sise au niveau du rez de chaussée et comprenant chacune :

- en propriété privative et exclusive : la cave proprement dite,

En copropriété et indivision forcée : aucune quotité dans



les parties communes

**LE LOT UN, étant l'emplacement de parking 1, (pour une petite voiture), sis au niveau du sous sol, et comprenant :**

- En propriété privative et exclusive : l'emplacement de parking proprement dit

- En copropriété et indivision forcée : cinq / millièmes dans les parties communes dont le terrain,

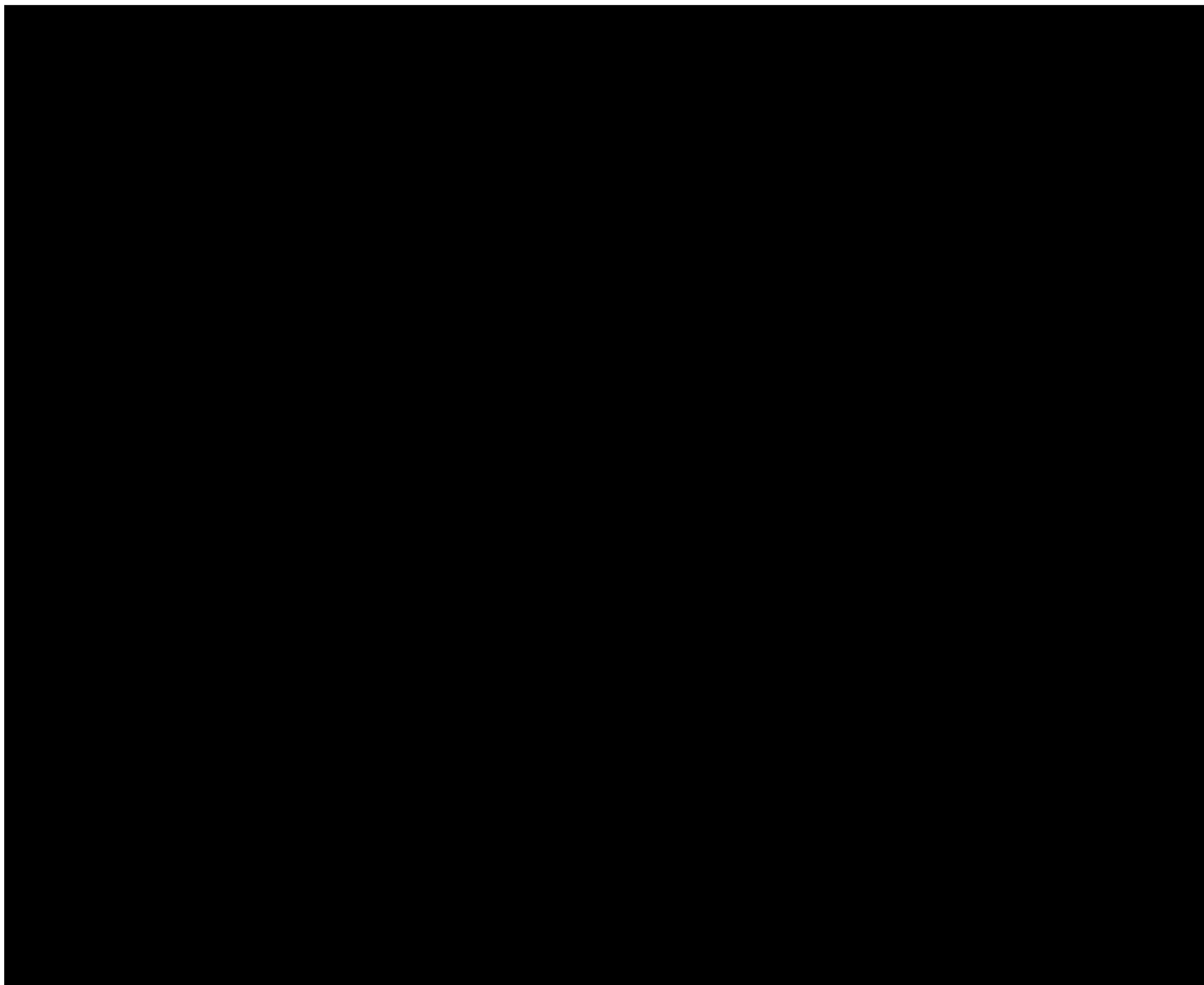
Tel et ainsi que le bien se trouve décrit et figuré à l'acte de base avec règlement de copropriété dressé par le Notaire Marc Van Beneden associé à Ixelles, le quatre août 2010 et qui sera transcrit au deuxième bureau des hypothèques de Bruxelles

Ci-après qualifiée : **"LE BIEN"**

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

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.

**ORIGINE DE PROPRIETE**





Bruxelles, le onze juin deux mille huit, formalité 49-T-11/06/2008-07007

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

## **C.2. CONDITIONS GENERALES DE LA VENTE**

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

### **C.2.1. État du bien**

Le bien est vendu tel qu'il se trouvait dans son état le vingt huit juin deux mille dix, 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 et de l'absence de connaissances techniques du vendeur en ces domaines, le vendeur déclare ne pas avoir connaissance de l'existence de vices cachés, en ce compris de mэрule ou d'amiante.

Tous meubles meublants et objets ne faisant pas partie de la vente et se trouvant dans ou sur le bien seront enlevés par le vendeur à ses frais exclusifs.

### **C.2.2. 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 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 à savoir



Le vendeur déclare qu'à sa connaissance, à l'exception de celles éventuellement reprises dans l'acte de base dont question ci-dessous, il n'existe pas d'autre condition spéciale ou servitude sur le bien, et que personnellement, il n'en a conféré aucune. Le vendeur décline toute responsabilité quant aux servitudes qui auraient pu avoir été concédées par des propriétaires antérieurs.

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

C.2.3. **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.

C.2.4. **Propriété - Occupation - Contributions - Impôts**

L'acquéreur en aura la propriété dudit bien à partir de ce jour et la jouissance également à partir de ce jour par la libre disposition des lieux à charge pour lui d'en payer et supporter dès lors toutes charges, taxes, contributions et impositions généralement quelconques.

l'acquéreur rembourse ce jour au vendeur sa quote-part dans le précompte immobilier afférente à l'exercice en cours.

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 pour une période antérieure aux présentes, 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 ou inoccupé ou serait inachevé.

C.2.5 **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.

#### C.2.6 Compteurs

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.

### C.3. **SITUATION ADMINISTRATIVE DU BIEN VENDU**

#### C.3.1. Urbanisme

##### C.3.1.1. 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) notaire(s) soussigné (s) attire(ent) tout spécialement l'attention de l'acquéreur, ce qu'il reconnaît expressément, sur l'importance et la nécessité qu'il vérifie personnellement, en surplus de la recherche urbanistique effectuée par le notaire conformément à la législation régionale applicable, la conformité du bien vendu avec les permis délivrés par les autorités compétentes ainsi que la légalité des travaux qui ont ou auraient été effectués depuis le jour de sa construction en s'adressant au service de l'urbanisme de la commune où se situe le bien, service auquel il peut demander la production de tous les permis délivrés depuis le jour de la construction de l'immeuble jusqu'à ce jour, afin de vérifier qu'aucun acte ou travaux n'ont été effectués dans le bien en contravention avec les prescriptions urbanistiques figurant aux différents permis d'urbanisme.

##### C.3.1.2. 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.

#### C.3.1.3. Situation existante.

Le vendeur garantit à l'acquéreur la conformité des actes et travaux qu'il a personnellement effectués sur le bien avec les prescriptions urbanistiques. Il déclare en outre qu'à sa connaissance le bien n'est affecté, par le fait d'un tiers, d'aucun acte ou travail irrégulier.

Le vendeur déclare que le bien est actuellement affecté à usage de d'habitation. 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 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.

#### C.3.1.4. Code Bruxellois de l'Aménagement du territoire (COBAT)

En application de l'article 275 du COBAT, le notaire instrumentant a demandé le à la commune de de délivrer les renseignements urbanistiques, qui s'appliquent au bien vendu. La Commune de Bruxelles-Uccle a répondu en date de ce jour, concernant l'affectation prévue par les plans régionaux et communaux.

Les renseignements communiqués par la Commune sont les suivants : la copie de la lettre restera ci-annexée.

#### C.3.1.5. Code du Logement

Le Code du Logement bruxellois est entré en vigueur le 1er juillet 2004.

Ce Code impose la mise en conformité de tous les logements donnés en location avec des normes de sécurité, de salubrité et d'équipements des logements.

En outre, la mise en location de logements meublés ou de logements dont la superficie est égale ou inférieure à vingt-huit mètres carrés (28m<sup>2</sup>), doit faire l'objet d'une attestation de conformité délivrée par le Service Régional d'Inspection, C.C.N., à Schaerbeek (1030 Bruxelles), rue du Progrès, 80.

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'article 1.11° de ladite Ordonnance ;
- n'est pas un « petit logement » au sens de l'article 1.12° 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 ;
- n'est pas pourvu dans les zones d'évacuation du logement d'un détecteur de fumée certifié par un organisme agréé.

([http://www.jeminforme.be/logement/15 04 2004 arrete prevention incendies bruxelles.pdf](http://www.jeminforme.be/logement/15_04_2004_arrete_prevention_incendies_bruxelles.pdf))

#### C.3.2. **Droits 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,

#### C.3.3. **Environnement - gestion des sols pollués**

##### C.3.3.1. 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).

##### C.3.3.2. Ordonnance du 5 mars 2009 relative à la gestion et à l'assainissement du sol

a) 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)

b) En application de l'Ordonnance, le notaire remet présentement à l'acquéreur qui le reconnaît l'attestation délivrée par l'IBGE en date du deux juillet deux mille dix, et qui stipule textuellement ce qui suit :

« **ATTESTATION DU SOL**



« **1. Identification de la parcelle**

« N° de commune : 21805

« Section : E

« N° de parcelle : 21805\_E\_0018\_Y\_004\_00

« Adresse :

« Rue de Spa 48, 1000 Bruxelles

« Superficie : 183,663 m2

« **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.

**C.3.4. Dossier d'interventions ultérieures - article 48 de l'arrêté royal du 25/01/2001 entré en vigueur le premier mai deux mille un**

« Afin de permettre au nouveau propriétaire de répondre à ses obligations futures en tant que maître d'ouvrage d'éventuels travaux ultérieurs à l'ouvrage, la personne ou les personnes qui cèdent l'ouvrage, remettent, lors de chaque mutation totale ou partielle de l'ouvrage, le dossier d'intervention ultérieure au nouveau propriétaire.

Cette remise est enregistrée dans l'acte confirmant la mutation.

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

Après avoir été interrogé par le notaire instrumentant sur l'existence d'un dossier d'intervention ultérieure et les dispositions légales en cette matière, le vendeur a déclaré que, depuis le 1er mai 2001, aucun travail pour lequel un dossier d'intervention ultérieure devait être rédigé n'a été effectué au bien.

**C.3.5 Contrôle de l'installation électrique**

Les parties déclarent avoir été parfaitement informées par le notaire rédacteur des présentes de l'Arrêté Royal du premier juin deux mil six modifiant l'article 276 du



Règlement général sur les installations électriques entrant en vigueur le premier juillet deux mil huit.

Le vendeur déclare que l'objet de la présente vente est une unité d'habitation dans le 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 acquéreurs dispensent le vendeur de fournir pareille attestation se chargeant de rénover l'installation dans les dix-huit mois.

#### **C.4. STATUTS DE COPROPRIETE ET ASSEMBLEES GENERALES**

L'acquéreur reconnaît avoir une parfaite connaissance de l'acte de base et règlement de copropriété et de ou des éventuels actes de base modificatifs concernant l'immeuble dont le bien fait partie et dont question sous la description du bien; pour en avoir reçu copie.

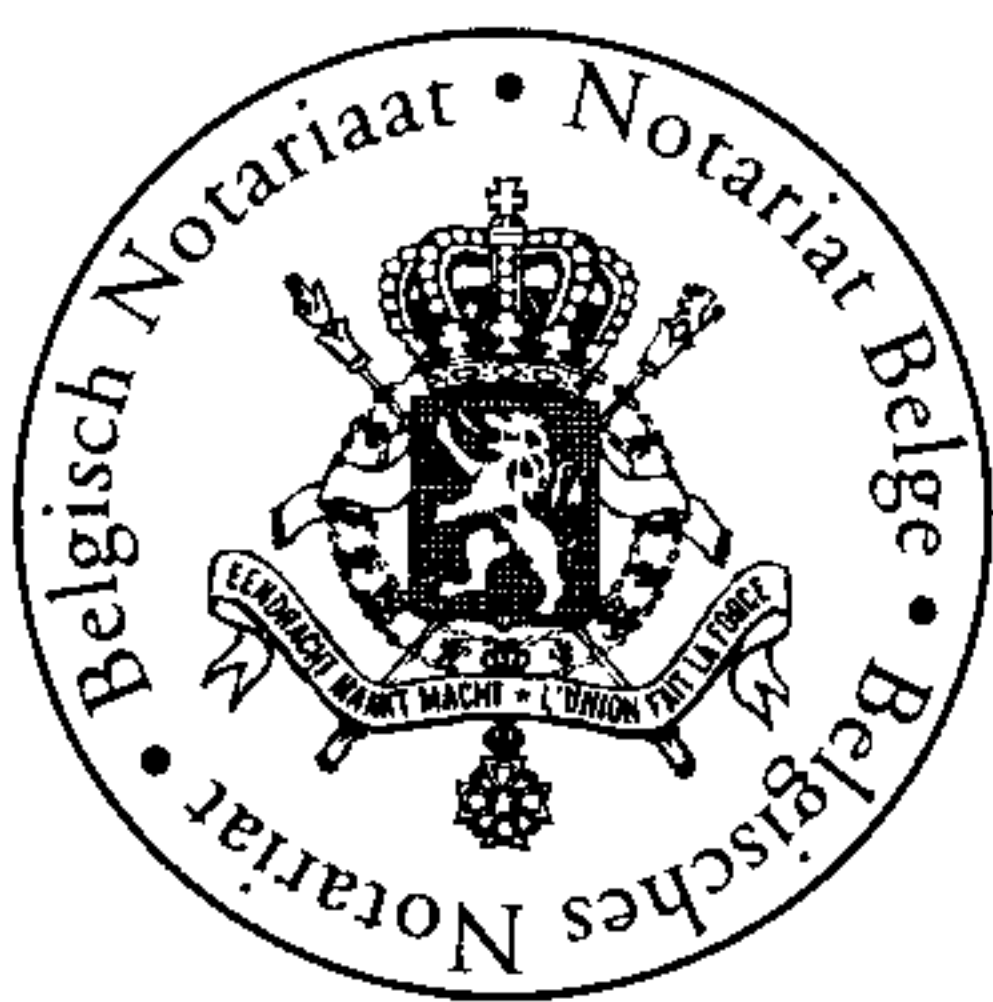
L'acquéreur sera subrogé dans tous les droits et obligations énoncés à l'acte de base et règlement de copropriété de même que dans le ou les actes de base modificatifs éventuels.

Par conséquent les dits documents sont censés être reproduits ici dans leur intégralité et l'acquéreur s'oblige à s'y soumettre tant pour lui-même que pour ses ayants droit, ses héritiers et ayants cause à quelque titre que ce soit.

Tous les actes translatifs ou déclaratifs de propriété ou de jouissance, ayant comme objet les biens susdécrits y compris les baux et la cession de jouissance devront contenir la mention expresse que les nouveaux intéressés ont une connaissance parfaite de l'acte de base et de son ou ses éventuels modificatifs et qu'ils sont subrogés dans tous les droits et obligations qui en découlent étant en plus subrogés dans tous les droits et obligations qui découlent des modifications régulièrement décidées par les assemblées générales des copropriétaires, lesquelles décisions seront conservées dans les livres et les procès-verbaux de ces assemblées.

La société venderesse déclare qu'elle était antérieurement la seule propriétaire de l'ensemble de l'immeuble. Elle précise qu'aucun travail de conservation, d'entretien, de réparation ou de réfection de l'immeuble n'a été commandé, qu'aucune facture y relative n'est impayée et que l'association des copropriétaires n'est partie à aucun litige en cours.

#### **C.5. CHARGES COMMUNES - FONDS DE RESERVE - LITIGES**





**C.5.1 Charges ordinaires et extraordinaires :**

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

**C.5.2. Syndic - assemblée générale - fonds de réserve - fonds de roulement, fonds de réserve**

Le vendeur déclare qu'à ce jour il n'y a pas de syndic, qu'aucune assemblée générale n'a eu lieu, qu'il n'y a ni fonds de réserve, ni fonds de roulement

**C.5.3. Créances de la copropriété**

Les créances de la copropriété, nées après la date de transmission 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.

**C.5.5. Informations :**

Le vendeur déclare, qu'à sa connaissance :

- aucun litige impliquant l'association des copropriétaires n'est actuellement en cours;

**C.6. PRIX.**

**Disposition sur le blanchiment d'argent**

Le notaire instrumentant atteste que le paiement qu'il a personnellement constaté a été effectué par le débit :

**TOUTES CHARGES PRO FISCO ET/OU AVANTAGES PRO FISCO, INCLUS.**

DONT QUITTANCE, pleine et entière faisant double emploi avec toutes autres qui auraient pu avoir été données antérieurement, sous réserve d'encaissement du chèque.

**CONDITIONS PARTICULIERES CONVENUES ENTRE PARTIES.**

Les acquéreurs versent ce jour une somme de six cent euros (600,00 €) destinée à un fonds de réserve à constituer sur un compte qui sera ouvert, par les vendeurs ou le syndic, au nom de l'association des copropriétaires.

Ce fonds de réserve sera affecté en priorité à la réfection de l'ascenseur pour le mettre aux normes légales en vigueur, pour 2013, comme la loi l'impose.



Lors de la vente des autres appartements qu'il possède dans l'immeuble, le vendeur s'engage à obliger les acquéreurs, au moment de la vente, à contribuer audit fonds de réserve à concurrence de la quote part de ceux-ci dans les frais de réfection dudit ascenseur.

A défaut de le faire, le vendeur s'engage à constituer lui-même ce fonds de réserve.

Etant donné que la copropriété aura les revenus de l'antenne Mobistar à partir du 01/01/2012 ce fonds sera revu au besoin par décision de l'assemblée générale.

**DISPENSE D'INSCRIPTION D'OFFICE** : Monsieur le Conservateur des Hypothèques compétent est expressément dispensé de prendre inscription d'office, pour quelque cause que ce soit, lors de la transcription des présentes.

**Frais**

Tous les frais, taxes et honoraires de l'acte de vente sont à charge de l'acquéreur, à l'exception des éventuels frais d'agence qui restent à charge du vendeur.

**D. DECLARATIONS FISCALES**

**D.1. L'ACQUEREUR :**

En application de l'article 184bis du Code des droits d'enregistrement, l'acquéreur déclare que les fonds utilisés pour le paiement du prix et/ou des frais du présent acte ne proviennent pas d'un jugement ou arrêt dont les droits d'enregistrement n'ont pas été acquittés.

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

L'acquéreur déclare avoir été parfaitement informé par le notaire instrumentant 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 ne pas pouvoir bénéficier dudit abattement, mais avoir été informé de la possibilité de pouvoir en bénéficier par voie de restitution sur base de l'article 212bis du Code des droits d'Enregistrement en cas de revente, dans les deux ans à dater de la signature de l'acte authentique qui constatera la présente vente, du (des) bien(s) immeuble(es) qui l'empêche(nt) actuellement de demander le bénéfice de la réduction.

**D.2. LE VENDEUR :**

**E.2.1 Restitution** (art.212 du Code des Droits d'Enregistrement) :

Le vendeur déclare avoir été parfaitement informé par le notaire instrumentant des dispositions de l'article 212 du Code des droits d'enregistrement qui permet la restitution de trente-six pour cent 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.

D.2.2. **Abattement par restitution** (art.212 bis du Code des Droits d'Enregistrement) :

Le vendeur déclare avoir été parfaitement informé par le notaire rédacteur instrumentant 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.

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

D.2.3. **Taxation sur les plus-values - information** :

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

D.2.4. **Assujettissement à la TVA**

Ensuite le notaire instrumentant a donné lecture aux parties qui le reconnaissent :

a) de l'article 203 du code de l'enregistrement sur la dissimulation dans les prix.

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

Le vendeur déclare :

- ne pas être assujetti à la Taxe sur la Valeur Ajoutée ;

- ne pas l'avoir été endéans les cinq dernières années;

- ne pas être membre ou avoir été membre d'une association de fait assujettie à la Taxe sur la Valeur Ajoutée ;

- n'avoir aliéné durant les cinq années précédant les présentes, aucun bien immobilier avec application des dispositions de l'article 8 paragraphes 2 et 3 du code de la TVA.



E.1. **ELECTION DE DOMICILE ET CERTIFICAT D'ETAT CIVIL**  
Pour l'exécution des présentes, les parties élisent domicile en leur domicile et / ou siège social respectif susindiqué.

✓ Pour satisfaire aux dispositions de la loi hypothécaire, le notaire certifie que les noms, prénoms, lieu et date de naissance et le domicile des parties-personnes physiques correspondent aux données reprises dans le registre national

Le notaire soussigné certifie l'exactitude de l'identification de la société et de son représentant telle que reprise ci-dessus.

Les parties confirment l'exactitude de ces données.

E.2. **LOI CONTENANT ORGANISATION DU NOTARIAT**

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.

F. **DECLARATIONS DES COMPARANTS**

1. **Exécution** : Les parties se déclarent avisées de ce que, en application des articles 19 et 25 de la loi de Ventôse an XI les actes notariés sont exécutoires, en ce sens que la partie lésée pourra, à défaut d'exécution des obligations souscrites au présent acte par l'autre partie, procéder à l'exécution forcée, notamment par voie de saisie.

2. **Prise de connaissance** : Les comparants déclarent avoir pu prendre, antérieurement aux présentes, une connaissance, qu'ils estiment suffisante, du projet du présent acte.

3. **Numéro national** : Les parties-personnes physiques dont le numéro national est mentionné dans le présent acte déclarent donner leur accord exprès sur la mention de ce numéro dans l'acte et dans tous les expéditions et extraits qui seront faits de cet acte.

**DONT ACTE.**





Fait et passé à Ixelles, 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 comparantes ont signé avec Nous, Notaire.

**(Suivent les signatures)**

ENREGISTREMENT ACTE :

ENREGISTRE           ROLE(S)

RENOI(S) A SCHAEERBEEK AU

PREMIER BUREAU

LE

VOL.

FOL.

CASE.

RECU

L'INSPECTEUR PRINCIPAL a.i.

**- POUR EXPEDITION CONFORME -**



REGION DE BRUXELLES-CAPITALE  
COMMUNE D'UCCLE

Vos Références : JB/003620  
Nos Références : RU10/0964  
Annexe (s)

NOTALEX

Notaires associés

Avenue de la Couronne 146F  
1050 BRUXELLES

### RENSEIGNEMENTS URBANISTIQUES

Monsieur le Notaire,

En réponse à votre demande de renseignements urbanistiques en date du 23 juillet 2010 concernant le bien sis avenue Maréchal Joffre 132 cadastré section A n° 267/R/31, nous avons l'honneur de vous délivrer le présent document, dressé sous réserves des résultats de l'instruction approfondie à laquelle il serait procédé au cas où une demande de certificat d'urbanisme, de permis d'urbanisme ou de permis de lotir était introduite au sujet du bien considéré.

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

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

Le Plan Régional d'Affectation du Sol approuvé par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 reprend le bien en zone d'habitation. Il n'est pas repris dans les limites d'un plan communal d'aménagement ni dans un permis de lotir. Copie de ces prescriptions est jointe en annexe.

**b) en ce qui concerne les conditions auxquelles un projet de construction serait soumis :**

Prescriptions du PRAS, du Règlement Régional de l'Urbanisme, des Règlements Généraux de la Bâtisse de l'Agglomération titre XX et de la Commune précitées.

**c) 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.

**d) 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.

**e) autres renseignements :** Le bien n'est pas repris dans un espace de développement renforcé du logement et de la rénovation. Nul ne peut, sans un permis préalable, écrit et exprès du Collège des Bourgmestre et Echevins modifier l'utilisation ou la destination de tout ou partie d'un bien même si cette modification ne nécessite pas de travaux ; (art 98 du CoBAT du 9 avril 2004). Permis d'urbanisme n° 11934 délivré le 3 juin 1941 par décision du Collège des Bourgmestre et Echevins pour un immeuble. Permis d'urbanisme n° 33971 délivré le 30 juin 1999 par permis Ministre pour l'implantation d'une station relais pour GSM. Permis d'urbanisme n° 36468 délivré le 20 août 2004 par permis Ministre pour l'implantation d'une station relais pour GSM en toiture. Permis d'urbanisme n° 37580 délivré le 28 septembre 2006 par permis Ministre pour l'implantation d'une station relais pour GSM. Permis d'urbanisme n° 39537 en cours d'instruction pour la transformation d'un immeuble à appartements et l'ajout de 2 logements dans les mansardes. Permis d'urbanisme n° 39567 en cours d'instruction pour le changement d'affectation de la conciergerie en bureau au sein d'un immeuble de 19 logements. Le bien n'est pas classé comme monument ou site, ni en voie de classement. Afin de savoir si le bien est repris dans l'inventaire des sols potentiellement pollués, prévu à l'ordonnance de la Région de Bruxelles-Capitale du 13 mai 2004 relative à la gestion des sols pollués, nous vous conseillons de vous renseigner à ce sujet auprès de l'IBGE, Gulledelle 100, 1200 Bruxelles (voir annexe).





