

7 E14.12

€ = 50.000,- € v (111) 1747
B = 25,- € 50,- €

NOTAIRES ASSOCIES - GEASSOCIEERDE NOTARISSEN
Olivier BROUWERS
Olivier DUBUISSON
Jérôme OTTE-INGEVELD
Marc VAN BENEDEN
Sous la dénomination - onder de benaming - NOTALEX
Société Civile à forme de SCRL
Burgerlijke Vennootschap onder de vorm van een CVBA
Numéro d'Entreprise – 0817204313 - Ondernemingsnummer
Avenue de la Couronne - 145 F - Kroonlaan
1050 Bruxelles - Brussel
TEL : 02/627.46.00
FAX :02/627.46.90
site Web: www.notalex.be

GESTIONNAIRE : CAD
DOSSIER NUMERO : 24.713
FICHER : CAD/VENTES/BARCLAY GROUP/ACTE DE VENTE
TRANSCRIT AU TROISIEME BUREAU DES HYPOTHEQUES DE BRUXELLES
FORMALITES
Droit d'écriture de cinquante euros (€ 50) payé sur déclaration par le notaire instrumentant de résidence à Ixelles.

L'AN DEUX MILLE NEUF
Le sept décembre,

Par devant Nous, Maître Olivier DUBUISSON, Notaire associé de résidence à Ixelles, détenteur de la minute,

ONT COMPARU

La société privée à responsabilité limitée "**BARCLAY GROUP**", dont le siège social est établi à 1050 Bruxelles, avenue Louise, 149/24.
Immatriculée à la taxe sur la valeur ajoutée sous le numéro 862.798.667. RPM Bruxelles
Numéro d'entreprise : 0862.798.667.
Constituée par acte reçu par le notaire Olivier DUBUISSON, à Ixelles, en date du dix-neuf janvier deux mille quatre, publié par extrait aux annexes du Moniteur belge du vingt sept janvier suivant sous le numéro 20040127-13445.

Représentée par Monsieur Robert CHAMHI, administrateur de société, domicilié à 92105 San Diego (Etats-Unis d'Amérique), 3425 47th Street, nommé à la fonction de gérant aux termes de l'acte de constitution en tant que gérant général extraordinaire ayant suivi ledit acte de constitution et pouvant engager seul la société conformément à l'article 10 des statuts.



J. Dubuisson
[Signature]
[Signature]



Ci-après dénommée invariablement "LE VENDEUR"

Lequel vendeur déclare vendre par les présentes, sous les garanties ordinaires de fait et de droit et pour quitte et libre de toutes dettes et charges privilégiées et hypothécaires quelconques à :

Monsieur AVETISIAN Tigran, né à Bakou (Azerbaïdjan) le dix-huit mars mil neuf cent septante-deux (Numéro national : 720318 459 49), célibataire, de nationalité Azerbaïdjane, domicilié à 1020 Bruxelles, rue Léopold 1^{er} 274 a.

Dont l'identité a été attestée au vu de sa carte d'identité.

Ci-après dénommé invariablement "L'ACQUEREUR"

Ici présent et acceptant l'immeuble suivant :

EXPOSE PREALABLE :

Aux termes de l'acte de base reçu par le Notaire Olivier DUBUISSON, à Ixelles, le vingt-deux mars deux mille cinq, transcrit au troisième bureau des hypothèques de Bruxelles le cinq avril suivant sous la formalité 50-T-05/04/2005-04420, les lots objet de la présente vente étaient décrits de la manière suivante :

Le LOT 2 aux premier, deuxième et troisième étages :

Un appartement triplex, tel que décrit et figuré sous teinte bleue et jaune aux plans restés annexés à l'acte de base et comprenant :

a) en propriété privée et exclusive :

Au sous-sol: la cave numéro 1 ;

Au premier, deuxième et troisième étages : l'appartement proprement dit;

b) en copropriété et indivision forcée :

quatre cent nonante-sept/millièmes (497/1.000ièmes) des quotités indivises dans les parties communes et le terrain.

La société privée à responsabilité limitée BARCLAY GROUP, préqualifiée, a introduit en date du vingt et un janvier deux mille cinq auprès de la commune de Ganshoren, un permis d'urbanisme pour l'aménagement de deux appartements aux étages et donc la division du Lot 2.

En séance du Collège des Bourgmestre et Echevins du vingt-quatre avril deux mille cinq, le Collège a approuvé un permis d'urbanisme non échu pour l'extension du bien en question.

Par conséquent, la description des biens objets de la présente vente est telle que reprise dans l'acte de base initial en pages 7 et 8 et est la suivante :

T
un 3 / du / 5016
p. vider a. annu
d. vider par
transcrit.
Remise Affaire

A 26 7

DESCRIPTION DU BIEN :

COMMUNE DE GANSHOREN – PREMIERE DIVISION

Dans une maison sise Drève de Rivieren, 4, cadastrée section A numéro 332/Z/28 pour une contenance de cinq ares treize centiares (5a 13ca) :

- le LOT « 2 A » au premier étage: un appartement, tel que décrit et figuré sous teinte bleue aux plans restés annexés à l'acte de base et comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

Au sous-sol: la cave numéro 1 ;

Au premier étage: l'appartement proprement dit comprenant une chambre, une salle de douche, une salle de bains, un hall, un bureau, un salon, un séjour, une terrasse ;

b) en copropriété et indivision forcée :

deux cent treize/millièmes (213/1.000ièmes) des quotités indivises dans les parties communes et le terrain.

- le lot « 2 B » aux deuxième et troisième étages : un appartement duplex, tel que décrit et figuré sous teinte jaune aux plans restés annexés à l'acte de base et comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

Une partie du palier du premier étage avec escalier vers le deuxième étage ;

Au deuxième étage : un séjour avec cuisine, un salon, une chambre, une salle de douches, un hall, un accès à une plate-forme ;

Au troisième étage : un hall, deux chambres, une salle de bains ;

b) en copropriété et indivision forcée :

deux cent quatre vingt quatre/millièmes (284/1.000ièmes) des quotités indivises dans les parties communes et le terrain.

Tel que ce bien se trouve plus amplement décrit à l'acte de base avec règlement de copropriété dressé par le Notaire Olivier DUBUISSON, à Ixelles, le vingt-deux mars deux mille cinq, transcrit au troisième bureau des hypothèques de Bruxelles le cinq avril suivant sous la formalité 50-T-05/04/2005-04420.

ORIGINE DE PROPRIETE

La société privée à responsabilité limitée "BARCLAY GROUP", à 1050 Bruxelles, est propriétaire du bien prédécrit pour l'avoir acquis de Monsieur STALLAERT Charles Antoine, divorcé et non marié, à Ganshoren, aux termes d'un acte reçu par le notaire Olivier DUBUISSON, soussigné et le



Notaire Guy DUBAERE, à Bruxelles, le vingt-huit juin deux mille quatre, transcrit au troisième bureau des hypothèques de Bruxelles, le treize juillet deux mille quatre sous la formalité 50-T-13/07/2004-09058.

A l'origine, le bien prédécrit appartenait à Monsieur Jan STALLAERT, et son épouse Madame Thérésia DE BUYL, à Ganshoren :

-le terrain pour l'avoir acquis partie de Monsieur Philip KEUNINGK et son épouse Madame Anna DE LANHEER, aux termes d'un acte reçu par le notaire Van den Broeck, à Wemmel, le trente avril mil neuf cent quarante et un, transcrit, et partie de 1) Monsieur Daniel Verheyleweghen, à Ganshoren et 2) Monsieur Servaas Frans Verheyleweghen, à Ganshoren, aux termes d'un acte reçu par le notaire Van den Broeck, le dix-neuf août mil neuf cent quarante et un, transcrit ;

-les constructions, pour les avoir faites ériger.

Monsieur Jan STALLAERT, prénommé, est décédé le dix-sept novembre mil neuf cent septante-cinq en laissant pour seul héritier légal et réservataire, outre son épouse, Madame Thérésia BUYL, prénommée, son fils, Monsieur Charles Antoine STALLAERT, à Ganshoren.

La succession, comprenant la moitié du bien prédécrit, a donc été recueillie par son épouse Madame Thérésia BUYL, prénommée, pour la totalité en usufruit et par son fils Monsieur Charles STALLAERT, pour la totalité en nue-propiété.

Madame Thérésia BUYL, prénommée, est décédée le quatorze août mil neuf cent nonante-quatre en laissant pour seul et unique héritier légal et réservataire, son fils, Monsieur Charles STALLAERT, prénommé.

Sa succession, comprenant la moitié du bien, a donc été recueillie par son fils, Monsieur Charles STALLAERT, pour la totalité en pleine propriété.

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

OCCUPATION - ENTREE EN JOUISSANCE - IMPOTS

L'acquéreur déclare avoir une parfaite connaissance de l'occupation du bien vendu pour avoir antérieurement aux présentes copie des baux et autres documents locatifs.

L'acquéreur en aura la propriété dudit bien à partir de ce jour et la jouissance, également à partir de ce jour, par la perception de loyers, à charge pour lui d'en payer et supporter dès lors toutes charges, taxes, contributions et impositions généralement quelconques. Le vendeur déclare qu'aucune taxe de recouvrement ne reste due concernant le bien vendu.

L'acquéreur sera subrogé dans tous les droits et obligations des vendeurs relativement auxdites conditions d'occupation, sous réserve de l'exercice de ses droits personnels envers les occupants du bien vendu.

Le vendeur rembourse ~~ce jour~~ à l'acquéreur sa quote-part dans le loyer du mois de décembre. Dont quittance.

Le vendeur transfère ~~ce jour~~ à l'acquéreur les garanties locatives bancaires afférentes aux appartements occupés.

- ~~1) Le vendeur verse ce jour à l'acquéreur les garanties locatives reçues en espèces du locataire pour les appartements aux étages. Dont quittance.~~
~~2) Le vendeur déclare qu'aucune garantie locative n'a été constituée pour les appartements.~~

En contrepartie, l'acquéreur rembourse ce jour au vendeur sa quote-part dans le précompte immobilier afférent à l'exercice en cours. Dont quittance.

CONDITIONS GENERALES

1) Le bien prédécrit est vendu dans son état actuel avec tous les vices apparents et cachés, avec toutes ses servitudes actives et passives, apparentes et occultes, continues et discontinues dont il pourrait être avantagé ou grevé et sans garantie de la contenance susindiquée dont le plus ou le moins avec la contenance réelle fera profit ou perte pour l'acquéreur, la différence excédât-elle même un/vingtième.

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance, le bien n'est pas affecté de vices cachés et qu'il n'existe aucune servitude grevant les biens présentement vendus hormis celles éventuellement énoncées dans l'acte de base.

2) L'acquéreur devra pour tout ce qui se rattache aux alignements, niveaux, trottoirs, accès aux égouts, construction droit de bâtisse et sous tous autres rapports se conformer aux prescriptions existantes des autorités compétentes.

3) Le vendeur déclare que le bien vendu est assuré contre l'incendie et les périls connexes; l'acquéreur s'engage à maintenir le contrat existant conformément aux dispositions de l'acte de base et règlement de copropriété.

4) L'acquéreur devra continuer à la décharge du vendeur toutes concessions d'eau, de gaz et d'électricité pouvant exister et en payer les redevances à partir de son entrée en jouissance.

5) Les compteurs, conduites d'eau et autres appareils quelconques qui se trouveraient dans le bien vendu et qui appartiendraient à une administration publique ou privée quelconque ou à des tiers ne font pas partie de la vente.

6) L'acquéreur ne pourra élever de réclamations relativement à l'existence des servitudes qui pourraient être dues à des tiers et qui ne seraient pas renseignées aux présentes et devra en outre se conformer à toutes servitudes et conditions spéciales que l'examen des anciens titres de propriété pourraient révéler et sera de ce chef subrogé d'une façon générale dans tous les droits et obligations du vendeur.



J. J. J.

[Signature]

Uk

[Large handwritten mark]

7) L'acquéreur devra s'entendre directement avec les propriétaires voisins au sujet du règlement de toutes mitoyennetés sans intervention du vendeur ni recours contre lui.

8) Les indications cadastrales ne sont données qu'à titre de simple renseignement.

9) D'une manière générale et par le fait même de la vente objet des présentes, l'acquéreur sera subrogé dans tous les droits que le vendeur pourrait avoir vis-à-vis des tiers pour quelque cause que ce soit, et notamment - le cas échéant- en matière de garantie décennale.

CONDITIONS URBANISTIQUES

Le vendeur déclare qu'à défaut de permis d'urbanisme, il n'est pris aucun engagement quant à la possibilité de construire sur le bien ou d'y placer des installations fixes ou mobiles pouvant être utilisées pour l'habitation.

En outre les notaires soussignés attirent l'attention des comparants sur le fait qu'aucune construction, ni aucune installation fixe ou mobile pouvant être utilisée pour l'habitation ne peut être édiflée sur le bien objet de l'acte, tant que le permis d'urbanisme n'a pas été obtenu.

Le vendeur déclare en outre qu'à sa connaissance le bien vendu ne fait l'objet ni d'une procédure d'expropriation, ni d'une mesure légale prise dans le cadre de la protection des monuments et des sites.

Le vendeur déclare que les travaux qu'il aurait réalisés ou fait entreprendre lui-même l'ont été en conformité avec ces prescriptions et règlements et, quand il s'imposait, d'un permis d'urbanisme.

Le bien se vend sans garantie quant aux constructions qui auraient pu avoir été érigées par des propriétaires antérieurs en contravention des prescriptions et règlements communaux, du service de l'urbanisme et de toutes autres autorités compétentes.

CODE BRUXELLOIS DE L'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE (COBAT)

En application de l'article 275 du COBAT, le notaire instrumentant a demandé le sept octobre deux mille neuf à la commune de Ganshoren de délivrer les renseignements urbanistiques, qui s'appliquent au bien vendu.

La Commune de Ganshoren a répondu en date du douze octobre deux mille neuf concernant l'affectation prévue par les plans régionaux et communaux.

Les renseignements communiqués par la Commune sont les suivants:

"...

Pour le territoire où se situe le bien :

** en ce qui concerne la destination :*

- Les prescriptions urbanistiques du PPAS VI (A.R. 03.01.1987) et du Plan Régional d'Affectation du Sol doivent être suivies.

Suivant le Plan Régional d'Affectation du Sol, le bien est situé dans une zone d'habitation.

Suivant le PPAS VI (A.R. 03.01.1987) le bien se situe dans une zone d'habitation, dans un espace réservé aux cours et jardins à l'exclusion de toute construction, dans une zone de construction en annexe et dans un espace où les passages autorisés ne peuvent dépasser de 3.50m/

En séance du Collège des Bourgmestre et Echevins du 24/05/2005, le Collège a approuvé un permis d'urbanisme pour l'extension du bien.

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

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

** autres renseignements :*

Le bien n'est pas classé comme monument et ne fait pas partie d'une vue de ville, de village ou de site classé.

Le bien n'est pas grevé d'une emprise en sous-sol pour une tuyauterie servant au transport de produits de gaz naturel, dans le cadre de la loi du 12 avril 1965. Le bien n'est pas repris dans une liste pour la protection de biens susceptibles d'être classés.

Le bien n'est pas situé dans un espace de développement renforcé du logement et de la rénovation, tel que délimité dans le PRD pris en exécution des art. 16 à 24 de l'ordonnance du 29/08/1991.

Le bien n'est pas grevé d'une infraction à l'urbanisme par un procès-verbal de constatation. ..."

Le vendeur déclare que le bien objet des présentes n'a pas fait l'objet d'un permis d'urbanisme ou d'un certificat d'urbanisme laissant prévoir que pareil permis pourrait être obtenu et qu'il n'est pris aucun engagement quant à la possibilité d'effectuer sur le bien aucun des actes et travaux visés à l'article 98, paragraphe 1 du COBAT. Par conséquent aucun des actes et travaux dont question ne peut être effectué sur le bien objet de l'acte, tant que le permis d'urbanisme n'a pas été obtenu.

CODE DU LOGEMENT BRUXELLOIS

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

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

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

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

ORDONNANCE RELATIVE A LA GESTION DES SOLS POLLUES

Les parties déclarent avoir été informées par le notaire instrumentant des prescriptions de l'ordonnance du treize mai deux mille quatre « 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 pollution 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.

Le vendeur déclare ne pas avoir été avisé de l'insertion du bien dans l'inventaire des sols pollués ou pour lesquels existent de fortes présomptions de pollution importante, établi par l'Institut Bruxellois de Gestion de l'Environnement.

En application de l'Ordonnance, les vendeurs déclarent :

1. ne pas avoir exercé sur le bien présentement vendu d'activité à risque pouvant engendrer une pollution du sol.
2. ne pas avoir connaissance qu'un permis d'environnement aurait été délivré pour tout ou partie du bien vendu ni de l'existence présente ou passée sur ce même bien d'un établissement ou de l'exercice présent ou passé d'une activité figurant sur la liste des établissements et activités susceptibles de causer une pollution du sol au sens de la dite Ordonnance en vigueur en Région de Bruxelles-Capitale.
3. qu'aucune reconnaissance de l'état du sol dans le sens de l'Ordonnance n'a été effectuée sur le bien présentement vendu et que par conséquent aucune garantie ne peut être donnée quant à la nature du sol et son état de pollution éventuel.

Par courrier du dix septembre deux mille neuf, l'IBGE a informé le notaire instrumentant de ce qui suit, ci-après littéralement reproduit: « *Nous ne disposons actuellement d'aucune information pour le terrain* »

APPLICATION DE L'ARRETE ROYAL CONCERNANT LES CHANTIERS TEMPORAIRES OU MOBILES (PRESCRIPTIONS MINIMALES EN MATIERE DE SECURITE ET DE SANTE A METTRE EN ŒUVRE SUR LES CHANTIERS TEMPORAIRES ET MOBILES – ARTICLE 48 DE L'ARRETE ROYAL DU VINGT CINQ JANVIER DEUX MILLE UN – ENTREE EN VIGUEUR : PREMIER MAI DEUX MILLE UN)

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

- 1° travaux d'excavation ; 2° travaux de terrassement ; 3° travaux de fondation et de renforcement ;
- 4° travaux hydrauliques ; 5° travaux de voirie ; 6° pose de conduits utilitaires, notamment, des égouts, des conduits de gaz, des câbles électriques, et interventions sur ces conduits, précédées par d'autres travaux visés au présent paragraphe ; 7° travaux de construction ; 8° travaux de montage et démontage, notamment, d'éléments préfabriqués, de poutres et de colonnes ; 9° travaux d'aménagement ou d'équipement ; 10° travaux de transformation ; 11° travaux de rénovation ; 12° travaux de réparation ; 13° travaux de démantèlement ; 14° travaux de démolition ; 15° travaux de maintenance ; 16° travaux d'entretien, de peinture et de nettoyage ; 17° travaux d'assainissement ;
- 18° travaux de finition se rapportant à un ou plusieurs travaux visés aux points 1° à 17°

B. L'article 48 stipule littéralement ce qui suit :

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

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

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

C. Ceci exposé,

DECLARATION DU VENDEUR RELATIVE A L'ABSENCE DE TRAVAUX TOMBANT DANS LE CHAMP D'APPLICATION DE L'ARRETE ROYAL - NON APPLICATION DE L'ARTICLE 48.

Après avoir été interrogé par le notaire instrumentant sur l'existence d'un dossier d'intervention ultérieure, le vendeur a déclaré qu'il n'a effectué sur le bien vendu aucun acte qui rentre dans le champ d'application de l'Arrêté Royal du vingt cinq janvier deux mille un concernant les chantiers temporaires ou mobiles.

INSTALLATION ELECTRIQUE

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. Par procès-verbal *du 27/01/2005*

dressé par Elvira Terk

il a été constaté que l'installation ~~ne satisfait pas~~/satisfaisait aux prescriptions du règlement. L'attention de l'acheteur est attirée sur le fait que, conformément à l'article 271 du Règlement général, l'installation doit faire l'objet d'un nouveau contrôle par un organisme agréé, dans les

21 ans de la conclusion du contrôle.

L'acheteur reconnaît avoir reçu un exemplaire du procès-verbal des mains du vendeur.

ACTE DE BASE

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.

L'acquéreur reconnaît avoir pris connaissance, avant la signature des présentes, des deux derniers procès verbaux des assemblées générales des copropriétaires et qu'il en a reçu copie avant ce jour.

COPROPRIETE

Les parties reconnaissent avoir été averties par nous notaire, que:

- l'immeuble a été placé sous le régime de la copropriété et qu'aucune assemblée des copropriétaires ne s'est tenue et qu'aucun syndic n'a été nommé;
- l'acquéreur devra se soumettre à toutes les stipulations de l'acte de base, du règlement de copropriété et du règlement d'ordre intérieur ;
- la partie acquéreuse supportera les charges ordinaires à compter de ce jour. Le décompte sera établi par les soins du syndic ;
- les créances nées après ce jour, suite à une procédure entamée avant cette date, appartiennent à l'association des copropriétaires, sans que la partie acquéreuse ne soit tenue au paiement d'une indemnité à la partie venderesse.

PRIX - QUITTANCE

La présente vente est consentie et acceptée pour et moyennant le prix de quatre cent mille euros (400.000 EUR) entièrement payable ce jour sous forme de chèque tiré sur la banque *ANV 6020* par le débit du compte *723 - 5402 121 - 43* chèque numéro *503020*

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.

FRAIS

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

DISPENSE D'INSCRIPTION

Monsieur le Conservateur des Hypothèques compétent est expressément dispensé de prendre inscription d'office lors de la transcription des présentes.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes les parties font élection de domicile en leurs demeures et/ou sièges sociaux respectifs susindiqués.

CERTIFICAT D'ETAT CIVIL

Les notaires soussignés attestent et certifient sur le vu des pièces officielles d'état civil requises par la loi, l'exactitude des noms, prénoms, lieu et date de naissance, le numéro national étant communiqué de l'accord exprès des comparants.

DECLARATION PRO FISCO

L'acquéreur déclare ne pas faire d'application de l'article 46 BIS alinéa 6° 1° du Code des Droits d'enregistrement.

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 avoir été interrogé à ce sujet et déclare ne pas être assujéti à ladite taxe et ne pas l'avoir été au cours des cinq années précédant la signature de cet acte, à titre professionnel, occasionnel ou dans le cadre d'une association de fait.

Le notaire instrumentant a également attiré l'attention toute spéciale des parties sur le prescrit de l'article 212 du Code des droits d'enregistrement prévoyant une restitution des droits premièrement perçus.

Le notaire instrumentant a également donné lecture de l'article 184 BIS du Code des Droits d'Enregistrement et 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.

Le vendeur déclare ne pas être redevable de tels droits.

PRIMES A L'ACQUISITION ET SUBSIDES

L'acquéreur reconnaît que le notaire instrumentant a attiré son attention sur l'existence des dispositions légales et réglementaires concernant les primes à l'acquisition et subsides accordés notamment pour la construction, la rénovation, le ravalement et les travaux de confort. .

DECLARATIONS

Les comparants nous déclarent qu'aucune requête en règlement collectif de dettes n'a été introduite à ce jour.

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.

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.

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

Article 9 de la Loi de Ventôse organique du notariat :

Les comparants reconnaissent avoir été éclairés par le notaire instrumentant sur la portée de l'article, paragraphe 1er, alinéa 2, de la loi contenant organisation du notariat, qui dispose : "Lorsqu'il constate l'existence d'intérêts contradictoire ou d'engagement disproportionnés, le notaire attire l'attention des parties et les avise qu'il est loisible à chacune d'elle de désigner un autre notaire ou de se faire assister par un conseil. Le notaire en fait mention dans l'acte notarié".

Et, après lecture et examen du projet du présent acte, les parties déclarent présentement renoncer à l'intervention d'un conseiller juridique autre que le ou les notaires instrumentant au présent acte.

Chaque partie déclare :

- qu'il n'est pas pourvu d'un administrateur provisoire ou d'un conseil judiciaire,
- qu'il n'a pas déposé de requête en concordat judiciaire,
- qu'il n'est pas pourvu d'un administrateur provisoire désigné par le président du Tribunal de commerce,
- qu'il n'a pas été déclaré en faillite non clôturée à ce jour.
- d'une manière générale, qu'il n'est pas dessaisi de l'administration de ses biens.

COHABITATION LEGALE

Les comparants aux présentes déclarent ne pas avoir, à ce jour, fait de déclaration de cohabitation légale auprès de l'Officier de l'Etat Civil compétent.

Ils déclarent dès lors ne pas tomber sous l'application des articles 1475 à 1479 du Code Civil relatifs à la cohabitation légale.

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

DONT ACTE

Fait et passé à Ixelles en l'étude.

Et après lecture commentée et intégrale des présentes, les comparants ont signé avec Nous, Notaire.

Après la
lecture de
l'acte
et des
plans

Robert Carlier

A. Marchal

A.

U.

7

Enregistré... rôle(s)... sans renvoi(s)

Au 3ème bureau de l'Enregistrement d'Ixelles

Le 21 DEC. 2009

Volume 47 folio 62 case 15

Reçu... cinquante mille euros. (50.000 € V.T.)

Marchal
MARCHAL D.