

Bernard WILLOCX

Notaire

Soc. Civ. sous forme de SPRL - RPM Bruxelles 0479.857.614
rue de Toulouse, 13 - 1040 Bruxelles - tél. 02/ 234.66.66 - fax 02/ 234.66.67



Répertoire : ()
Date

GC/2120298
Annexes : 1

VENTE

L'an deux mille treize.

Le

A Bruxelles, en l'Etude.

Par devant Nous, Maître **Bernard WILLOCX**, Notaire de résidence à Bruxelles, détenteur de la minute, et Maître **Frédéric CONVENT**, Notaire de résidence à Ixelles.

ONT COMPARU :

I.

.....
.....), ayant son siège social à
....., inscrite au Registre des
Personnes Morales et dans la Banque-Carrefour des
Entreprises sous le numé

Constituée aux termes d'un acte reçu par le notaire Frédérique
PAUPORTE, ayant résidé à Bruxelles, le
publié aux annexes du Moniteur Belge, le
sous le numéro et dont les statuts ont été modifiés en vertu
d'un procès-verbal dressé par le Notaire Gérald SNYERS
d'ATTENHOVEN, notaire à Bruxelles, le
....., publié aux annexes du Moniteur belge du trente septembre
suivant, sous le numéro

Ici représenté en vertu des statuts par son gérant,

.....
..... nommé à cette fonction lors de l'assemblée générale qui s'est
tenue immédiatement après la constitution de la société.
Ci après invariablement dénommée "le vendeur".

II.

A/

.....
..... sous le régime de la séparation de biens pure
et simple aux termes de son contrat de mariage reçu par le Notaire
.....
non modifié à ce jour.

B/ Monsieur

PROCURATION

est ici représentée par sa
en vertu d'une
procuration authentique reçu par le Notaire Bernard WILLOCX,
soussigné, le treize décembre deux mille douze, dont une expédition
restera ci-annexée.

Ci-après invariablement dénommés "l'acquéreur".

Les parties reconnaissent avoir été informées par le Notaire
instrumentant sur la portée de leurs engagements. Le Notaire
instrumentant a attiré leur attention sur l'existence d'intérêts
contradictaires ou d'engagements disproportionnés qu'il aurait
constatés, et les a avisées qu'il est loisible à chacune d'elles de
désigner un autre Notaire ou de se faire assister par un conseil. Il en
fait mention au présent acte, conformément à la loi.

Lesquels comparants 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, dans les proportions suivantes

bien suivant :

DESCRIPTION DU BIEN

Commune d'IXELLES - cinquième division

Dans un complexe immobilier dénommé "Résidence Green
Side", sur un terrain situé à front de l'avenue Ernestine, y coté selon
titre sous les numéros 18, 20 et 22, contenant en superficie d'après
titre ancien vingt et un ares quarante centiares cinquante dixmillièmes
(21a 40ca 50dma), cadastré suivant titre et suivant cadastre récent
section E numéro 6 M 37, d'une contenance de vingt et un ares
soixante-cinq centiares (21a 65ca) :

**Le studio situé au septième étage, numéro D 7, au centre en
regardant la façade à rue, y compris en sous-sol la cave numéro
12, et comprenant :**

a) **en propriété privative et exclusive :**

- au niveau du septième étage: le studio proprement dit avec
terrasse avant et arrière, une petite cuisine, cabinet de toilette, water-
closet séparé;

- au niveau du sous-sol : la cave numéro 12.

b) en copropriété et indivision forcée :
cent quatorze/dixmillièmes (114/10.000ièmes) des parties communes et du terrain.

Acte de base

Tel que ce bien est décrit à l'acte de base reçu par le Notaire Guy TORREKENS, ayant résidé à Rhode-Saint-Genèse, le trente et un août mil neuf cent soixante-sept, transcrit au cinquième bureau des hypothèques de Bruxelles le vingt-deux septembre suivant, volume 3615, numéro 15, ainsi qu'à l'acte modificatif reçu par le Notaire Guy TORREKENS, précité, le vingt-cinq septembre mil neuf cent soixante-sept, transcrit au même bureau des hypothèques le dix octobre suivant, volume 3715, numéro 12 et à l'acte modificatif reçu par le Notaire Lorette ROUSSEAU, à Saint-Josse-ten-Noode, le quatorze juillet deux mille neuf, sous la référence 51-T-23/07/2009-06825.

Revenu cadastral actuel non indexé : mille deux cent vingt-neuf euros (1.229 EUR).

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 prédécrit pour l'avoir acquis de _____ et son _____, aux termes d'un acte reçu par le Notaire Olivier BROUWERS, à Ixelles, et le Notaire Stephan BORREMANS, à Schaerbeek, le _____ transcrit au cinquième bureau des hypothèques à Bruxelles, le _____ suivant, sous la formalité 51-T- _____-13806

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 jour de la signature de la convention de vente, 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.

Le vendeur est tenu de la garantie des vices cachés pendant un délai de six mois à compter de ce jour.

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 est délivré 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 Breyné). 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. Servitudes et mitoyennetés – Conditions spéciales

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 dérogoratoires 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.

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance, à l'exception de celles éventuellement reprises dans l'acte de base et actes de base modificatifs 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.

3. Contenance

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

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

4. Contributions – Impôts

L'acquéreur supportera toutes les contributions et taxes généralement quelconques grevant le bien, à compter de son entrée en jouissance, pro rata temporis, 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 la quote-part de précompte immobilier relative à l'année en cours, s'élevant à sept cent cinquante-neuf euros et soixante-quatre cents (759,64 EUR). 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 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.

L'acquéreur est toutefois libre de souscrire à ses frais toutes polices complémentaires, notamment pour assurer le contenu.

7. Occupation – Propriété - Jouissance

Le transfert de propriété a lieu ce jour.

Jouissance par la prise de possession réelle

L'acquéreur aura la jouissance du bien à compter de ce jour par la prise de possession réelle et par la remise par le vendeur de toutes les clés en sa possession.

A ce sujet, le vendeur déclare que le bien est libre de toute occupation généralement quelconque et vide de tout mobilier.

COPROPRIETE

1. Acte de base

L'immeuble dont dépend le bien vendu est régi par l'acte de base, contenant le règlement de copropriété, dressé par le Notaire Guy TORREKENS, ayant résidé à Rhode-Saint-Genèse, le trente et un août mil neuf cent soixante-sept, par l'acte modificatif reçu par le Notaire Guy TORREKENS, précité, le vingt-cinq septembre mil neuf

cent soixante-sept, et par l'acte modificatif reçu par le Notaire Lorette ROUSSEAU, à Saint-Josse-ten-Noode, le quatorze juillet deux mille neuf, ainsi que par le règlement d'ordre intérieur s'il existe.

L'acte de base, le règlement de copropriété, le règlement d'ordre intérieur et les décisions de l'assemblée générale sont opposables à l'acquéreur. Celui-ci déclare qu'il en a pris connaissance préalablement à ce jour ou, si tel n'est pas le cas, qu'il renonce à tout recours contre le vendeur en raison des obligations qui résultent pour lui desdits règlements et décisions, sans préjudice de ce qui est prévu ci-après en matière de contribution aux charges extraordinaires.

Le vendeur a remis préalablement à la signature des présentes à l'acquéreur qui le reconnaît, un exemplaire de l'acte de base avec règlement de copropriété et des actes de base modificatif ainsi que les trois derniers procès-verbaux de l'assemblée générale des copropriétaires, datés respectivement des vingt-quatre mars deux mille dix, huit mars deux mille onze et vingt-huit mars deux mille douze.

2. Charges ordinaires

L'acquéreur supportera les charges ordinaires à compter de son entrée en jouissance, au prorata de la période en cours, sur base d'un décompte à établir par le syndic.

3. Charges extraordinaires

Charges extraordinaires

Conformément à l'article 577-11 paragraphe 2 du Code civil, le notaire Olivier BROUWERS, à Ixelles, a demandé au syndic, par pli recommandé daté du huit octobre deux mille douze, notamment l'état des dépenses, appels de fonds, frais et dettes qui y sont mentionnés.

Les parties reconnaissent avoir été averties par nous notaire que le syndic a répondu à cette lettre le seize novembre deux mille douze. Les parties reconnaissent en avoir reçu une copie ainsi que de ses annexes et dispensent le notaire instrumentant de les reproduire aux présentes.

Par ailleurs, elles nous déclarent avoir obtenu tous les documents et informations dont question au premier paragraphe de cet article.

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

Les parties ont en outre convenu ce qui suit:

1.- L'acquéreur supportera :

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

2° un état des appels de fonds approuvés par l'assemblée générale des copropriétaires avant la date certaine du transfert de la

propriété et le coût des travaux urgents dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date ;

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

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

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

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

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

4.- Les créances résultant éventuellement de tous litiges concernant l'association des copropriétaires appartiennent à celle-ci, sans que l'acquéreur soit tenu au paiement d'une indemnité au vendeur.

Tous les frais d'informations et de remises des documents visés par l'article 577-11 paragraphes 1 et 2 du Code civil sont à charge du vendeur.

L'acquéreur déclare qu'il reste domicilié en son domicile actuel.

Le vendeur déclare que son siège social sera prochainement établi à Rhode-Saint-Genèse, Drève de Linkebeek, 55 A.

URBANISME

1. Généralités

L'acquéreur reconnaît avoir été informé de l'opportunité de recueillir de son côté antérieurement à la conclusion de la vente, tous renseignements sur la situation urbanistique du bien et sur son environnement.

En outre, les Notaires ont attiré 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.

2. Lettre de la commune

Conformément à l'article 275 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire, le Notaire Olivier BROUWERS, à Ixelles, a demandé à la Commune d'Ixelles de lui délivrer les renseignements urbanistiques qui s'appliquent au bien.

La réponse de la Commune d'Ixelles, en date du vingt-deux novembre deux mille douze, stipule littéralement ce qui suit:

«Pour le territoire où se situe le bien :

A. En ce qui concerne la destination :

Plan Régional d'Affectation du Sol (approuvé par arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 3 mai 2001) :

- zone d'habitation;

Les prescriptions du Plan Régional d'Affectation dit Sol sont disponibles sur le site internet régional à l'adresse suivante : <http://www.pras.irisnet.be>

B. En ce qui concerne les conditions auxquelles un projet de construction serait soumis :

Il sera fait application des prescriptions

- du Plan Régional d'Affectation du Sol (A.G.R.B.C. du 3 mai 2001);

- du Règlement Régional d'Urbanisme (A.G.R.B.C. du 21 novembre 2006);

- du Règlement général sur les bâtisses de la Commune d'Ixelles;

- de la convention Courses-Ernestine-Maurice-Jeanne (A.R. du 31 juillet 1891).

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'a fait l'objet d'aucun certificat ou permis d'urbanisme délivré dans les trois ans qui précèdent la demande de renseignements.

Le bien n'est pas situé dans un espace de développement renforcé du logement et de la rénovation défini par le Plan Régional de Développement approuvé par le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale en date du 12 septembre 2002 (Moniteur Belge du 15 octobre 2002).

Le bien n'est pas grevé d'emprise en sous-sol pour permettre le passage d'une canalisation, servant au transport de produits gazeux dans le cadre de la Loi du 12 avril 1965.

Tous les monuments et ensembles qui ont fait l'objet d'une autorisation de bâtir ou d'une construction antérieure au 1^{er} janvier 1932 sont à titre transitoire, considérés comme inscrit d'office dans l'inventaire du patrimoine immobilier de la Région jusqu'à la publication de cet inventaire (art. 333 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire). »

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 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 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 une autre 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 d'urbanisme, ou certificat d'urbanisme laissant prévoir la possibilité d'y effectuer ou d'y maintenir les 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.

GESTION DES SOLS POLLUES

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 dix-huit octobre deux mille douze et mentionnant les informations détaillées de l'inventaire de l'état du sol relative à la parcelle sur laquelle est érigé l'immeuble dont fait partie le lot privatif vendu.

Cette attestation stipule textuellement ce qui suit :

"2. Statut de la parcelle

La parcelle est inscrite à l'inventaire de l'état du sol dans la catégorie 0. Les informations détaillées relatives à cette parcelle ont déjà fait l'objet d'une procédure de validation."

En application de l'article 61 de l'Ordonnance, le vendeur a obtenu de l'IBGE une dispense de procéder à une reconnaissance de l'état du sol dans la mesure où la présomption de pollution ne concerne pas exclusivement le lot privatif vendu.

L'acquéreur déclare avoir reçu une copie de l'attestation du sol et de la lettre datée du vingt-deux octobre deux mille douze aux termes de laquelle l'IBGE a accordé la dispense de procéder à une reconnaissance de l'état du sol.

Le vendeur déclare qu'il ne détient pas d'information supplémentaire susceptible de modifier le contenu de l'attestation du sol ou de remettre en cause la dispense de procéder à une reconnaissance de l'état 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 et sous réserve de l'activité mentionnée sur l'attestation du sol, aucune de ces activités n'est ou n'a été exercée dans les parties communes ou dans le lot privatif vendu.

Les Notaires instrumentant attire l'attention de l'acquéreur que dans ce cas, l'IBGE peut imposer que l'obligation de réaliser une reconnaissance de l'état du sol et les éventuelles obligations qui en découleraient reposent sur l'association des copropriétaires. Cette décision est motivée et notifiée à l'association des copropriétaires dans les trente jours de la demande de dispense (article 61, paragraphe 2 de l'Ordonnance).

DROIT DE PREEMPTION

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 dix-neuf mars deux mille neuf.

DOSSIER D'INTERVENTION ULTERIEURE

Les parties reconnaissent avoir été informées par les Notaires instrumentant de la portée de l'Arrêté Royal du vingt-cinq janvier deux mille un, imposant à tout vendeur la remise d'un dossier d'intervention ultérieure pour les travaux qu'il a effectués ou fait effectuer après le premier mai deux mille un.

Interrogé par les Notaires instrumentant sur l'existence d'un dossier ultérieur d'intervention afférent au bien, le vendeur a répondu de manière positive et a confirmé que, depuis le premier mai deux

mille un, des travaux pour lesquels un dossier d'intervention ultérieure devait être constitué ont été effectués.

Le vendeur remet présentement ledit dossier à l'acquéreur qui le reconnaît, dont décharge.

INSTALLATIONS ELECTRIQUES

Ancienne installation non-conforme

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 dix mars mil neuf cent quatre-vingt-un, 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 vingt-six novembre deux mille douze dressé par l'organisme agréé APRAGAZ, à Bruxelles (Nederover-Heembeek) il a été constaté que l'installation ne satisfaisait pas aux prescriptions du règlement.

Au terme d'un délai de dix-huit mois à compter du trois décembre deux mille douze, il y aura lieu de constater si les manquements ont été rectifiés. L'acquéreur est tenu de communiquer son identité et la date du présent acte à l'organisme agréé précité qui a effectué le contrôle. Il conserve toutefois la liberté de désigner par la suite un autre organisme agréé afin d'effectuer les contrôles ultérieurs.

Il reconnaît avoir été informé par les Notaires des sanctions prévues dans le Règlement général, ainsi que des dangers et responsabilités en cas d'utilisation d'une installation qui ne satisfait pas aux prescriptions dudit Règlement, et du fait que les frais du nouveau contrôle par l'organisme seront à sa charge.

L'acquéreur reconnaît avoir reçu l'original du procès-verbal du vendeur.

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

CERTIFICAT DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

Un certificat de performance énergétique bâtiments résidentiels portant le numéro de certificat 20121123-0000131202-01-2 et se rapportant au bien, objet de la présente vente, a été établi par l'expert énergétique Artan VATANSEVER (numéro d'agrément 001045740) le vingt-trois novembre deux mille douze.

Ledit certificat reprend le bien sous la classe énergétique G.

Suivant ledit certificat, le bien émet annuellement cent septante-cinq (175) kilogrammes de CO2 par mètre carré.

Les parties déclarent avoir chacune reçu une copie dudit certificat de performance énergétique bâtiments résidentiels dont le vendeur remet présentement l'original à l'acquéreur qui le reconnaît, dont décharge.

CODE DU LOGEMENT BRUXELLOIS

Les parties sont informées que le Code Bruxellois du Logement 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 28 mètres carrés, doit faire l'objet d'une attestation de conformité délivrée par le Service Régional d'Inspection.

Le vendeur déclare que le bien:

- 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 ou d'une amende administrative ;
 - ne fait pas l'objet d'un droit de gestion publique ;
 - est 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)

PRIX – QUITTANCE

Le Notaire WILLOCX, soussigné, ayant donné lecture de l'article 203, alinéa 1, du Code de l'Enregistrement sur la répression des dissimulations, les parties ont déclaré que la présente vente a été consentie et acceptée pour et moyennant le prix de :

Lors de la signature du compromis de vente, une somme de _____ (EUR) a été payée et consignée à titre de garantie par l'acquéreur entre les mains du Notaire Bernard WILLOCX, soussigné, au moyen d'un virement du compte numéro _____ sur le compte numéro _____ du Notaire Bernard WILLOCX, soussigné, laquelle somme devient présentement acompte sur le prix de vente.

Le solde du prix, soit la somme de _____ (EUR) est payée présentement par virement provenant du compte numéro _____

Le vendeur reconnaît avoir reçu l'entièreté de son prix via la comptabilité du Notaire Bernard WILLOCX, DONT QUITTANCE, sous réserve d'encaissement.

Le Notaire Bernard WILLOCX, soussigné, atteste que le paiement du solde du prix, qu'il a personnellement constaté a été effectué par le débit des comptes mentionnés ci-dessus.

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 sont à charge de l'acquéreur.

DECLARATIONS FISCALES

1. Abattement (article 46bis du Code des droits d'enregistrement) :

L'acquéreur déclare avoir été parfaitement informé par les Notaires soussignés 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 actuellement 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 du présent acte authentique de vente, du (des) bien(s) immeuble(es) qui l'empêche(nt) actuellement de demander le bénéfice de la réduction.

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

Les parties déclarent avoir été parfaitement informées par les Notaires soussignés 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 d'un acte reçu par le Notaire Olivier BROUWERS, à Ixelles, et le Notaire Stephan BORREMANS, à Schaerbeek, le trois décembre deux mille douze;

2) que cet acte a été enregistré le treize décembre deux mille douze au troisième bureau de l'enregistrement à Bruxelles volume 85 folio 65 case 17 contre paiement

EUR) à titre de droits d'enregistrement.

3) que conformément à l'article 212 du Code des droits d'enregistrement), il requiert la restitution de trente-six pour cent 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 , ouvert au nom de la société « ADP Activités de Promotion ».

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

Les parties déclarent avoir été parfaitement informées par les Notaires soussignés 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 les Notaires soussignés 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'un immeuble autre que la résidence principale du vendeur, dans les cinq ans ou d'un terrain dans les huit ans.

5. Assujettissement à la Taxe sur la Valeur Ajoutée

Les parties reconnaissent que les Notaires 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.

Le vendeur déclare être assujetti à la Taxe sur la Valeur Ajoutée sous le numéro BE

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 respectif.

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

Pour satisfaire aux dispositions de la loi hypothécaire, les

Notaires certifient 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.

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 comparaisant aux présentes.

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

En outre, conformément à l'article 11 de la Loi de Ventôse, les Notaires certifient qu'ils ont vérifié l'identité des comparants sur base de leur carte d'identité.

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.

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 ;
- que son attention a été attirée sur le fait que sa possible qualité de professionnel de l'immobilier peut fonder les tribunaux à apprécier plus sévèrement ses obligations tant conventionnelles que légales.

DROITS D'ECRITURE

(CODE DES DROITS ET TAXES DIVERS)

Le droit d'écriture s'élève à cinquante euros (50 EUR).

DONT ACTE.

Fait et passé à Bruxelles, en l'Etude.

Les parties Nous déclarent qu'ils ont pris connaissance du projet du présent acte, le huit février deux mille treize, et dès lors, au moins cinq jours ouvrables avant la signature des présentes.

Et après lecture commentée, intégrale en ce qui concerne les parties de l'acte visées à cet égard par la loi, et partiellement des

autres dispositions, les parties ont signé, avec Nous, Notaires.

Suivent les signatures.

Enregistré huit rôle(s) un renvoi(s) au premier bureau de
l'Enregistrement de Bruxelles, le 2,
volume 5/59 folio 23 case 15. Reçu
) Pour l'Inspecteur Principal A.I. Michelle
GATELLIER (signé) R. EL MALLAL.