

B.2 10087

CdM /14404/ VENTE Casse-Huysecom à Vandekerckhove
- Répertoire

Divorce et non
communauté



L'AN DEUX MILLE QUINZE,
Le vingt-neuf octobre
Par devant _____, Notaire à _____

ONT COMPARU :

D'une part :

_____, né à _____ le _____
, inscrit au registre national sous le numéro _____
et son épouse,
, née à _____
inscrite au registre national sous le numéro _____
, domiciliés ensemble à _____

Mariés sous le régime de la communauté de biens ^à défaut
de contrat de mariage.

Madame _____ est ici représentée par son
époux _____ prénommé _____, en vertu d'une
procuration reçue par _____
agissant en qualité de
notaire, le _____ dont une expédition reste ci-
annexée.



premier
feuillet

Ci-après dénommés "la partie venderesse"

et d'autre part :

_____, né à _____
, inscrit au registre national sous le numéro _____
domicilié à _____

Ci-après dénommé "la partie acquéreur"

Lesquels comparants ont requis le notaire soussigné de
dresser en la forme authentique les conventions suivantes
directement conclues entre eux.

La partie venderesse déclare avoir vendu, sous les



garanties ordinaires de droit, pour franc, quitte et libre de toutes charges hypothécaires et privilégiées ou inscriptions généralement quelconques, à l'acquéreur, ici présent et qui accepte, le bien suivant:

Commune de IXELLES - cinquième division

Dans un immeuble à appartements multiples dénommé « RESIDENCE EPSOM », sis avenue des Courses, numéro 16A, cadastré d'après titre et extrait cadastral récent section E, numéro 6V 36, pour une contenance de quinze ares cinquante centiares (15a 50ca):

Le garage numéro 10 sis au premier sous-sol, comprenant:

a) en propriété privée et exclusive:

- le garage proprement dit avec sa porte ou son volet.

b) en copropriété et indivision forcée: les vingt-six/dixmillièmes (26/10.000èmes) indivis des parties communes générales dont le terrain

Tel que ces biens sont plus amplement décrits à l'acte de base reçu par le notaire Jacques Van Wetter, alors à Ixelles, le 13 octobre 1969, transcrit, modifié suivant acte du notaire André van der Vorts, alors à Ixelles, le 27 octobre 1971, transcrit.

Immeuble bien connu de la partie acquéreur qui n'en demande pas plus ample description.

ORIGINE DE PROPRIETE.

J	a
]	a
(,
:	c
:	a
(l
]	
:	e
]	e
(
]	
:	
]	

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.

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, le vendeur déclare ne pas avoir connaissance de l'existence de vices cachés, en ce compris de mэрule ou d'amiante.

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 dérogoratoires au droit commun et relatives à la mitoyenneté des murs et clôtures formant limite du bien.

L'acquéreur sera subrogé dans tous les droits et obligations du vendeur qui résultent du ou des titres de propriété du vendeur. Le vendeur déclare qu'à sa connaissance, à l'exception de celles dont question ci-après, 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.

La contenance sus-exprimée dans la description du bien n'est pas garantie, toute différence avec la contenance réelle, fût-elle même supérieure à un/vingtième, faisant profit ou perte pour l'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.

GARANTIE DECENNALE



deuxième
feuillet

[Handwritten signature]

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). 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.

2. La partie venderesse déclare que le bien est libre d'occupation. La partie acquéreur en aura la propriété et la jouissance par la prise de possession réelle à compter de ce jour à charge de supporter ou de faire supporter par qui de droit tous impôts et contributions y afférents à compter du même moment.

La partie venderesse reconnaît avoir présentement reçu de la partie acquéreur, sa quote-part forfaitaire de précompte immobilier deux mille quinze, soit un montant de 18,14 €. Dont quittance.

3. La présente vente a lieu sans aucune garantie concernant les servitudes légales et, notamment, celles résultant des prescriptions de l'Administration en matière d'urbanisme qui pourraient affecter le bien vendu et au sujet desquelles la partie acquéreur déclare avoir pris toutes informations et, en tout cas, dispenser la partie venderesse de fournir ici plus amples renseignements.

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 qu'à sa connaissance le bien n'est affecté par le fait d'un tiers d'aucun acte ou travail irrégulier.

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

et de GAMBIE

[Signature]
de 2.

Droits de préemption

Le vendeur déclare que le bien n'est grevé d'aucun droit de préemption ou droit de préférence, promesse de vente ou rachat conventionnel.

En application de l'article 275 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (COBAT), le notaire soussigné a demandé à la Commune d'Ixelles le 3 septembre 2015 de délivrer les renseignements urbanistiques qui s'appliquent au bien vendu.

Lesdits pouvoirs communaux n'ont réservé aucune suite à cette demande dans les délais légaux.

Les parties requièrent cependant le notaire soussigné de recevoir le présent acte en dépit de l'absence des informations sollicitées par ladite lettre recommandée.

La partie venderesse aux présentes 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 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.



troisième
feuillet

CODE DU LOGEMENT.

- ~~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'ordonnance du 17 juillet 2003 portant le Code bruxellois du Logement ;~~
- ~~- n'est pas un « petit logement » au sens 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_legislation/15_04_2004_arrete_prevention_incendies_bruxelles.pdf~~

troisième
feuillet

POLLUTION.

Les parties déclarent avoir été informées des dispositions

Handwritten signature and initials

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 immobilier 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.

En application de l'Ordonnance, la partie venderesse déclare :

- ne pas avoir exercé sur le bien présentement vendu d'activités à risque pouvant engendrer une pollution du sol ;

- 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 ladite Ordonnance en vigueur en Région de Bruxelles-Capitale ;

- 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 ailleurs, l'Institut Bruxellois de Gestion de l'Environnement, interrogé par le notaire Bernard HOUET, soussigné, a notamment stipulé dans sa lettre du 18 septembre 2015 que « la parcelle est inscrite à l'inventaire de l'état du sol dans la catégorie 0 » ;

Conformément à l'article 61 de l'ordonnance du 5 mars 2009, une dispense de la réalisation d'une reconnaissance de l'état du sol a été demandé à l'IBGE le 2 octobre 2015, par le notaire Bernard Houet, soussigné.

L'IBGE a répondu le 5 octobre 2015, comme suit :

« On omet ...

Sur base des information que vous avez transmises, nous vous informons que l'IBGE a décidé de vous octroyer cette

dispense vu que la présomption de la pollution du sol, telle que citée dans l'attestation du sol portant la référence 018487307, ne concerne pas exclusivement le lot objet de l'aliénation de droits réels. »

Les parties déclarent avoir reçu copie de l'attestation de l'Institut Bruxellois de Gestion de l'Environnement et de la lettre confirmant l'octroi de dispense, dont question ci-avant.

CERTIFICAT DE PERFORMANCE ENERGETIQUE
Pas d'application

VISITE DE CONTROLE DES INSTALLATIONS A BASSE TENSION LORS DE LA VENTE D'UNE UNITE D'HABITATION (entrée en vigueur le 1^{er} juillet 2008)
Pas d'application

FLUXYS

Le notaire soussigné attire l'attention de la partie acquéreur sur la nécessité de vérifier sur le site internet <https://www.klim-cicc.be> la présence de toutes canalisations de gaz naturel ou autres sur le bien vendu, notamment en cas de travaux qui seraient réalisés sur ledit bien.

CHANTIER MOBILE.

Le notaire soussigné précise que les travaux ou chantiers susceptibles d'être soumis à la loi du quatre août mil neuf cent nonante-six relatif au « bien-être des travailleurs lors de l'exécution de leur travail » et à son arrêté royal d'application du vingt-cinq janvier deux mille un, impliquent l'intervention d'un coordinateur de chantier (au niveau du projet et de sa réalisation), ainsi que de l'obligation de dresser un dossier d'intervention ultérieur (DIU) qui doit être transmis à tout nouveau propriétaire lors de chaque mutation du « BIEN » et celle de faire mention de cette transmission dans l'acte de mutation du « BIEN ».

Le D.I.U. contient les éléments d'information en matière de sécurité et de santé relatifs à un chantier, qu'il est utile de prendre en considération lors d'éventuels travaux qui seraient réalisés ultérieurement au « BIEN » qui a



quatrième
et
dernier
feuillet

[Handwritten signature]

fait l'objet de ce chantier.

Interrogée par le notaire HOJET, soussigné, sur l'existence d'un dossier ultérieur d'intervention afférent au bien décrit plus haut, la partie venderesse a répondu de manière négative et a confirmé que depuis le premier mai deux mil un, aucun travaux pour lesquels un dossier d'intervention ultérieure devait être rédigé ont été effectués par un ou plusieurs entrepreneurs.

PRIMES.

La partie acquéreur déclare avoir pris elle-même en charge la demande éventuelle de toutes primes pouvant lui revenir quant à la présente acquisition et au bien qui en fait l'objet et reconnaît avoir été informée avant ce jour que, dans certains cas, la demande et la promesse d'octroi de prime doivent intervenir avant la passation de l'acte authentique d'achat.

4. Les compteurs, conduites, canalisations, appareils et autres installations généralement quelconques, placés dans le bien vendu par une administration publique ou privée qui n'aurait donné ces objets qu'à titre de location, ne font pas partie de la vente et sont réservés au profit de qui de droit.

5. La partie venderesse se dégage de toutes garanties au sujet de la nature du sol et du sous-sol et de celles découlant des articles 1641 et 1643 du Code Civil.

6. Tous les frais, droits et honoraires à résulter des présentes seront payés et supportés par la partie acquéreur.

7. La partie venderesse 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 prorata temporis à compter de son entrée en

jouissance

Les parties ont été informées par le notaire instrumentant des dispositions résultant de la loi du vingt-cinq juin mil neuf cent nonante deux et dispensent formellement le notaire soussigné d'indiquer le nom de la compagnie d'assurance de la partie venderesse ainsi que la date de prise en cours de ce contrat.

STATUT IMMOBILIER

L'immeuble dont dépend le bien présentement vendu est régi par l'acte de base, contenant le règlement de copropriété, dressé par le notaire _____, alors à Ixelles, le _____, transcrit, modifié suivant acte du notaire _____, alors à Ixelles, le _____, transcrit.

Le vendeur subroge l'acquéreur, qui accepte, dans tous les droits et obligations en résultant en ce qui concerne le bien objet des présentes. L'acquéreur s'oblige en outre à respecter les décisions valablement prises par l'Assemblée Générale des Copropriétaires en conformité dudit acte.

Lors de toute mutation en propriété ou en jouissance ayant pour objet le bien prédécrit, tous les actes translatifs ou déclaratifs de propriété ou de jouissance, y compris les baux, devront contenir la mention expresse que le nouvel intéressé a une parfaite connaissance de l'acte de base et qu'il est subrogé dans tous les droits et obligations qui en résultent.

~~Le vendeur remet à la partie acquéreur qui le reconnaît un exemplaire dudit acte de base avec règlement de copropriété.~~

LOI SUR LA COPROPRIETE - RENSEIGNEMENTS DU SYNDIC - CHARGES COMMUNES - FONDS DE RESERVE

Conformément aux dispositions de la loi du 30 juin 1994 sur la copropriété, modifiée par la loi du 2 juin 2010, le syndic a été averti de la vente du bien prédécrit, en date du 2 octobre 2015, et a été invité à fournir au notaire soussigné, les renseignements requis par la loi.

Le syndic de l'immeuble a répondu par lettre du 23 octobre 2015. Une copie de ladite lettre est remise ce jour à chacune des parties, qui le reconnaît.



CHARGES COMMUNES - FONDS DE RESERVE - LITIGESCharges ordinaires:

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

Charges extraordinaires:

Conformément à l'article 577-11 paragraphe 2 du Code Civil, l'acquéreur supportera :

- le montant des dépenses de conservation, d'entretien, de réparation et de réfection décidées par l'assemblée générale ou le syndic avant ce jour, mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date ;
- les appels de fonds approuvés par l'assemblée générale des copropriétaires avant ce jour et le coût des travaux urgents dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date ;
- les frais liés à l'acquisition des parties communes, décidés par l'assemblée générale avant la date de ce jour, mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date ;
- les dettes certaines dues par l'association des copropriétaires à la suite de litiges nés antérieurement à ce jour, mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date.

Ces montants seront supportés par l'acquéreur pour autant qu'ils résultent des procès-verbaux communiqués par le syndic ou le vendeur avant le 11 avril 2014.

L'acquéreur sera tenu de payer les charges extraordinaires et les appels de fonds décidés par l'assemblée générale des copropriétaires qui auraient eu lieu entre le 23 novembre 2011 et ce jour, pour lesquelles il a reçu mandat du vendeur lors du compromis de vente, à la condition que ce dernier l'ait informé de la tenue de l'assemblée au moins 8 jours à l'avance. A défaut d'une telle communication, ces appels de fonds resteront à charge du vendeur.

Propriété du fonds de réserve:

La quote-part du vendeur dans le fonds de réserve demeure la propriété de l'association des copropriétaires.

Créances de copropriété :

Les créances de la copropriété, nées après le 11 avril 2014, 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.

Informations :

Le vendeur déclare, qu'à sa connaissance :

- aucun litige impliquant l'association des copropriétaires n'est actuellement en cours;
- l'association des copropriétaires n'a contracté aucun emprunt pour financer des travaux réalisés à ce jour aux parties communes;

que la personne ou société nommée ci-après exerce la fonction de syndic de l'immeuble :

Nom : Haston Consult

Adresse : avenue Louise, 500 à 1050 Bruxelles

Tel : 02/649.59.40

Par ailleurs, le vendeur et l'acquéreur déclarent qu'ils restent domiciliés en leur domicile actuel.

PRIX.

Les parties déclarent que la présente vente a été consentie et acceptée pour et moyennant le prix de présentement payé; dont quittance entière et définitive faisant double emploi avec toutes autres délivrées pour le même objet.

Si cette somme est payée par virement, chèque ou transfert, la quittance n'en est donnée que sous réserve d'encaissement et sans novation.

DECLARATION SUR L'ORIGINE DES FONDS (Article 10bis de la loi du 11 janvier 1993, modifiée par la loi du 10 août 1998 sur le Blanchiment des Capitaux)

Le notaire instrumentant atteste que le paiement qu'il a personnellement constaté a été effectué par le débit du compte numéro \$ de la Banque \$, comprenant également des frais d'actes.

En application de l'article 184 bis du Code des Droits d'Enregistrement, l'acquéreur déclare que les fonds utilisés pour le paiement du prix de vente ne proviennent pas d'un jugement ou arrêt dont les droits d'enregistrement n'ont pas été acquittés ; le vendeur déclarant ne pas être redevable de pareils droits.



23.
[Handwritten signature]

~~Si cette somme est payée par virement, chèque ou transfert, la quittance n'en est donnée que sous réserve d'encaissement et sans novation.~~

MENTIONS D'ORDRE FISCAL.

1. Lecture a été donnée par le notaire instrumentant aux parties des dispositions contenues au premier alinéa de l'article 203 du Code des Droits d'Enregistrement, d'Hypothèque et de Greffe conçu comme suit :

"En cas de dissimulation au sujet du prix et des charges ou de la valeur conventionnelle, il est dû individuellement par chacune des parties contractantes une amende égale au droit éludé. Celui-ci est dû indivisiblement par toutes les parties."

2. ABATTEMENT DROITS D'ENREGISTREMENT POUR LA REGION BRUXELLES-CAPITALE.

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

Il déclare ne pas pouvoir bénéficier dudit abattement.

3. Après avoir été informée des articles 62 § 2 et 73 du Code de la Taxe sur la Valeur Ajoutée, la partie venderesse nous a déclaré ne pas être assujettie et ne pas avoir été assujettie à la taxe sur la valeur ajoutée et ne pas avoir cédé un bâtiment avec application de la taxe sur la valeur ajoutée.

La partie venderesse déclare que le bien, objet des présentes, n'a pas fait l'objet d'utilisation professionnelle ni de déduction fiscale.

RESTITUTION DES DROITS D'ENREGISTREMENT.

Les comparants reconnaissent que le Notaire instrumentant leur a donné toutes informations concernant la possibilité de restitution des droits d'enregistrement, en cas de revente, dans les deux ans, telle que prévue à l'article 212 du Code des Droits d'Enregistrement.

TAXATION DES PLUS-VALUES

Les parties comparantes déclarent avoir été informées de

l'Arrêté Royal du vingt décembre mil neuf cent nonante-six portant des mesures fiscales diverses et contenant notamment taxation des plus-values réalisées à l'occasion d'une cession à titre onéreux d'immeubles bâtis dans les cinq ans de la date d'acquisition.

DISPENSE D'INSCRIPTION D'OFFICE

Monsieur le Conservateur des Hypothèques compétent est expressément dispensé de prendre inscription d'office lors de la transcription d'une expédition du présent acte.

CERTIFICAT D'ETAT CIVIL

Le notaire instrumentant certifie, tel qu'indiqué ci-avant, l'état civil des parties, établi au vu de pièces officielles prescrites par la loi.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, la partie venderesse fait

27. ~~élection de domicile à Etterbeek, rue de Tervaele, 57.~~

La partie acquéreur déclare que son titre de propriété peut lui être envoyé à son domicile susmentionnée.

DECLARATIONS FINALES

Chaque comparant déclare individuellement :- que son état civil est conforme à ce qui est précisé ci-avant;

- qu'il n'a fait aucune déclaration de cohabitation légale, au sens de l'article 1476 du Code Civil, à laquelle il n'ait été valablement mis fin;

- qu'il n'a à ce jour déposé aucune requête en règlement collectif de dettes (Loi du cinq juillet mil neuf cent nonante huit);

- qu'il n'est pourvu ni d'un administrateur provisoire, le cas échéant désigné par le Tribunal de Commerce, ni d'un conseil judiciaire;

- qu'il n'a pas déposé de requête en concordat judiciaire;

- qu'il n'a pas été déclaré en faillite non clôturée à ce jour;

- et d'une manière générale, qu'il n'est pas dessaisi de tout ou partie de l'administration de ses biens.

- la partie venderesse déclare qu'elle n'a concédé sur le bien aucun droit de préférence, de préemption ou de réméré et qu'elle n'a pas conféré de mandat hypothécaire sur le bien.



[Handwritten signature]

LOI ORGANIQUE ARTICLE 9 §1 alinéas 2 et 3 :

Les parties affirment que le notaire instrumentant les a éclairées de manière adéquate au sujet des droits, obligations et charges découlant du présent acte, et qu'il leur a donné un conseil de manière impartiale. Elles déclarent trouver équilibré le présent acte ainsi que tous les droits et obligations qui s'y rapportent et déclarent les accepter expressément.

Les parties déclarent avoir été parfaitement informées par le notaire instrumentant qu'en cas d'existence d'intérêts contradictoires ou d'engagements disproportionnés, il est loisible à chacune d'elles de désigner un autre notaire ou de se faire assister par un conseil.

DROITS D'ECRITURE

Le droit d'écriture s'élève à cinquante euros.

DONT ACTE.

Fait et passé à Wavre en l'étude.

Date que dessus.

Les comparants déclarent avoir pris connaissance du projet du présent acte dans un délai qui leur a suffi pour l'examiner utilement.

Et après lecture commentée, intégrale en ce qui concerne les passages visés à cet égard par la Loi, et partielle en ce qui concerne les autres dispositions, les parties présentes et représentée comme dit est ont signé avec Nous Notaire.

[Signature]