

W657/18

notalex

NOTAIRES ASSOCIÉS  
GEASSOCIEERDE NOTARISSEN

Olivier Brouwers  
Frederic Convent  
Olivier Dubuisson  
Jérôme Otte-Ingeveld  
Marc Van Beneden



Sc srl NOTALEX Bv cvba  
RPM-BXL 0817.204.313 RPR-BSL  
TVA BE 817.204.313 BTW

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

N° Répertoire : 2950  
Gestionnaire : AH/JD  
Dossier : N 017.349

Droit d'écriture de 50,00 € payé sur déclaration du Notaire instrumentant

## Vente

Transcrit au premier bureau des hypothèques à Bruxelles  
Sous la formalité

### L'AN DEUX MILLE TREIZE.

Le vingt-quatre juillet

A Ixelles, en l'Etude, avenue de la Couronne 145/F.

Par devant Nous, Maître Frederic CONVENT,

Notaire associé de résidence à Ixelles, détenteur de la minute et Maître Olivier PALSTERMAN, Notaire associé de résidence à Bruxelles.

### ONT COMPARU

#### I. Monsieur de SCHOUTHEETE de TERVARENT

Dimitri Raphaël Alexis, né à Anderlecht, le seize août mil neuf cent septante-six, numéro de registre national 760816-161.41, célibataire, domicilié à 6929 Porcheresse, Daverdisse rue de Graide 100

Lequel déclare qu'il n'a fait aucune déclaration de cohabitation légale, au sens de l'article 1476 du Code civil, à laquelle il n'ait valablement été mis fin.

Ci après invariablement dénommé « **le vendeur** ».

II. Monsieur ZAIMI Mohamed, né à Bruxelles, le vingt-neuf août mil neuf cent septante-neuf, numéro de registre national 790829-209.54 et son épouse Madame MAKRAN Nadia, née à Bruxelles, le six avril mil neuf cent septante-huit, numéro de registre national 780406-104.24, domiciliés à 1080 Bruxelles (Molenbeek-Saint-Jean), avenue Brigade Piron, 1/9.

Mariés à Bruxelles, le dix-neuf juin deux mil neuf, sous le régime de la communauté de biens, aux termes de leur contrat de mariage reçu par le notaire associé Olivier Brouwers, à Bruxelles, le douze juin deux mil neuf ; régime non modifié à ce jour, ainsi qu'ils le déclarent.

Ci-après invariablement dénommés « **l'acquéreur** ».

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

### VENTE

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 le bien suivant :

811/2004

**VILLE DE BRUXELLES – SIXIEME DIVISION**

Une maison avec fonds et dépendances, sise à front de la rue du Noyer, 277, cadastrée suivant titre, section dixième, numéro 332/P, pour une contenance de soixante-huit centiares, actuellement cadastrée, suivant extrait de la matrice cadastrale remontant à moins d'un an, section F, numéro 332/P, pour la même superficie.

Revenu cadastral actuel non indexé : mille trois cent nonante-cinq euros (1.395,00 €).

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

Ci-après invariablement dénommé "le bien".

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

**Origine de propriété**

Originellement, le bien prédécrit appartenait à Monsieur Henri Emile Léon Libbrecht, divorcé, à Bruxelles, pour l'avoir acquis en nom personnel, durant son mariage, depuis plus de trente ans.

Aux termes d'un acte reçu par le notaire associé Guy Caeymaex, à Bruxelles, et le notaire Pierre De Doncker, à Bruxelles, le vingt-cinq juin deux mil huit, transcrit au premier bureau des hypothèques de Bruxelles sous la référence 48-T-15/07/2008-05748, Monsieur Henri Libbrecht prénommé, a vendu la nue-propriété du bien prédécrit, moyennant réserve d'usufruit, à Monsieur Dimitri Raphaël Alexis de Schoutheete de Tervarent, célibataire, à Molenbeek-Saint-Jean.

Aux termes d'un acte reçu par le notaire associé Guy Caeymaex précité, le trente mars deux mil dix, premier bureau des hypothèques de Bruxelles sous la référence 48-T-29/04/2010-02784, Monsieur Henri Libbrecht prénommé, a renoncé purement, simplement, irrévocablement et définitivement à son usufruit sur l'immeuble prédécrit, de sorte que l'usufruit a pris fin pour se réunir à la nue-propriété et que Monsieur Dimitri de Schoutheete de Tervarent prénommé, est devenu propriétaire du bien prédécrit à concurrence de la totalité en pleine propriété.

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

**CONDITIONS GENERALES DE LA VENTE**

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

**1. Etat du bien**

Le bien est vendu tel qu'il se trouvait dans son état

au moment où la convention s'est formée, bien connu de l'acquéreur, qui déclare avoir pris et reçu toute information quant à sa situation, son état et son affectation.

Le vendeur n'est pas responsable des défauts et vices qui sont apparents et que l'acquéreur a pu lui-même constater.

L'acquéreur sera sans recours contre le vendeur pour raison de vices cachés, mais uniquement dans la mesure où le vendeur ne les connaissait pas. 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, le vendeur déclare ne pas avoir connaissance de l'existence de vices cachés, en ce compris de mэрule ou d'amiante.

Le vendeur déclare que tous meubles meublants et objets ne faisant pas partie de la vente ont été enlevés à ses frais, et que le bien a été mis en état de propreté.

#### Garantie décennale

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

Le vendeur déclare ne pas avoir invoqué ladite garantie.

#### 2. Conditions spéciales - servitudes et mitoyennetés

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

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

Le vendeur déclare qu'aucune mitoyenneté ne reste due.

#### Conditions spéciales

L'acquéreur sera subrogé dans tous les droits et obligations du vendeur qui résultent du ou des titres de propriété du vendeur, à savoir l'acte reçu par les notaires

Guy Caeymaex et Pierre De Doncker précités, le vingt-cinq juin deux mil huit dont question dans l'origine de propriété.

L'acquéreur reconnaît avoir reçu copie desdits documents. Le titre de propriété du vendeur ne contient aucune condition spéciale.

### **3. Contenance**

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

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

### **4. Contributions – Impôts**

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

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

Le vendeur reconnaît avoir reçu ce jour de l'acquéreur la quote-part de précompte immobilier relative à l'année en cours, s'élevant à cinq cent trente-quatre euros quarante-deux cents (534,42 €). Dont quittance.

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

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

### **5. Compteurs**

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

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

### **6. Assurances**

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

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

### **7. Occupation – Propriété - Jouissance**

Le transfert de propriété a lieu ce jour.

#### **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 clefs en sa possession.

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

### **URBANISME – GESTION DES SOLS POLLUES**

#### **DROIT DE PREEMPTION**

##### **1. 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, le notaire attire 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.

###### **2. Lettre de la Ville**

Conformément à l'article 275 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire, le notaire instrumentant a demandé le quatorze mai deux mil treize à la Ville de Bruxelles de lui délivrer les renseignements urbanistiques qui s'appliquent au bien.

La réponse de la Ville de Bruxelles, en date du dix-huit juin suivant, stipule littéralement ce qui suit:

« (On omet)

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

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

« • Il existe un plan régional d'affectation du sol « approuvé par l'Arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 et « modifié par les arrêtés du 20 mars 2008, 16 juillet 2010 et « 22 décembre 2010 qui inscrit ce bien dans la carte « d'affectation du sol en zone d'habitation (voir aussi la « carte des bureaux admissibles\*), en zone d'intérêt culturel, « historique, esthétique ou d'embellissement

« • il n'existe pas de plan particulier d'affectation du « sol

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

« • le règlement régional d'urbanisme approuvé par « l'Arrêté du Gouvernement du 21/11/2006 adoptant les titres « I à VIII

« • le règlement sur les bâtisses de la Ville de Bruxelles

« • le règlement communal d'urbanisme visant les jeux « de divertissement et les spectacles de charme, approuvé par « Arrêté de l'Exécutif du 29/04/1993

« • le règlement communal d'urbanisme sur les « dispositifs de publicité, approuvé par Arrêté du « Gouvernement du 22/12/1994

« • le règlement communal d'urbanisme sur le placement « extérieur d'antennes hertziennes, paraboliques ou « réceptrices de radiodiffusion et des télévisions, approuvé « par l'Arrêté du Gouvernement du 05/03/1998

« • le règlement sur les bâtisses des quartiers entourant « le square Ambiorix et le Parc du Cinquantenaire, approuvé « par l'Arrêté de l'Exécutif du 27/02/1992 et publié au « Moniteur Belge le 29/04/2008.

« • le règlement communal d'urbanisme sur la fermeture « des vitrines commerciales, approuvé par Arrêté du « Gouvernement du 23/03/2000

« • le règlement sur les trottoirs du 20/12/1963

« • le règlement communal concernant les magasins de « nuit et les bureaux privés de télécommunication (Conseil « communal du 24/09/2007)

« • les recommandations relatives à la division d'un logement unifamilial (Conseil communal du 09/10/2008)

« c) 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.

« d) en ce qui concerne l'existence d'un périmètre de « préemption :

« • à ce jour, l'administration communale n'a « connaissance d'aucun périmètre de préemption dans lequel « le bien considéré serait repris.

« e) autres renseignements

« • Le bien n'est pas inscrit sur la liste de sauvegarde « (1)

« • Le bien n'est pas classé ni soumis à une procédure « d'ouverture de classement (1)

« • Le bien n'est pas situé le long d'un site classé (1)

« • Dans le cadre de la loi du 12/04/1965, relative aux « canalisations de produits gazeux, la société concernée « souhaite que contact soit pris avec elle : S.A. FLUXYS, « avenue des Arts, 31, à 1040 Bruxelles (tél. 02/282.72.53-« fax 02/282.75.54)

« • Pour toute demande relative au nombre de logements « que compte le bien ; à l'affectation légale de ce bien ; aux « permis d'urbanisme et/ou d'environnement, il ne peut être « donné suite dans le cadre de la présente demande de « renseignements urbanistiques.

« • Suivant la réglementation en vigueur, la division « d'une maison unifamiliale en appartements, la modification « de la répartition des appartements dans un immeuble de « logement ou la création d'un nouveau logement dans un « immeuble d'habitation doivent faire l'objet d'un « permis d'urbanisme

« (On omet) ».

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 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 ni de certificat d'urbanisme laissant prévoir la possibilité d'y effectuer ou d'y maintenir aucun des actes et travaux visés par les législations régionales applicables et qu'il ne prend aucun engagement quant à la possibilité d'exécuter ou de maintenir sur le bien aucun des actes et travaux visés par lesdites législations.

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

#### 5. Division – Lotissement

Pas d'application.

#### 2. Gestion des sols pollués

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 vingt et un décembre deux mil douze, mentionnant les informations



détaillées de l'inventaire de l'état du sol relative à la parcelle vendue.

Cette attestation stipule textuellement ce qui suit : « *La parcelle n'est actuellement pas inscrite à l'inventaire de l'état du sol* ».

L'acquéreur déclare avoir reçu une copie de l'attestation du sol.

Une nouvelle attestation a été demandée par le notaire instrumentant le vingt-trois juillet deux mil treize. Copie de l'attestation sera communiquée aux parties dès réception.

### **3. Droit de préemption**

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

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance, le bien n'est grevé d'aucun droit de préemption ou droit de préférence légal ou réglementaire.

Le vendeur déclare qu'à ce jour, il ne lui a pas été notifié que le bien serait situé dans le périmètre arrêté par le Gouvernement reprenant les différents immeubles soumis au droit de préemption visé par l'ordonnance du 19 mars 2009.

## **DOSSIER D'INTERVENTION ULTERIEURE INSTALLATIONS ELECTRIQUES - CERTIFICAT DE PERFORMANCE ENREGETIQUE - CODE DU LOGEMENT**

### **1. Dossier d'intervention ultérieure**

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

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

### **2. Installations électriques**

Le vendeur déclare que le bien est une unité d'habitation au sens de l'article 276 bis du Règlement général sur les installations électriques du 10 mars 1981, dont l'installation électrique n'a pas fait l'objet d'un contrôle complet prévu par ledit Règlement préalablement à la mise en service de l'installation. Par procès-verbal du douze décembre deux mil douze dressé par l'organisme de contrôle agréé Electro-Test, il a été constaté que

l'installation ne satisfaisait pas aux prescriptions du règlement.

Au terme d'un délai de 18 mois à compter de ce jour, 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 le notaire 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.

### **3. Certificat de performance énergétique**

Le certificat de performance énergétique bâtiments (PEB) portant le numéro 20121213-0000135478-01-3 et se rapportant au bien, objet de la présente vente, a été établi par Monsieur Xavier VERHAEGHE DE NAEYER, le treize décembre deux mil douze (durée de maximum dix ans). Ce certificat mentionne les informations suivantes relatives au bien :

- classe énergétique : G ;
- émissions annuelles de CO<sub>2</sub> : 113.

Le vendeur déclare ne pas avoir connaissance de modifications des caractéristiques énergétiques du bien susceptible de modifier le contenu de ce certificat.

L'acquéreur reconnaît avoir reçu l'original de ce certificat du vendeur.

### **4. 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 ni d'une d'amende administrative ;

- ne fait pas l'objet d'un droit de gestion publique.

**PRIX – QUITTANCE**

Après avoir entendu lecture de l'article 203 du Code des droits d'enregistrement, les parties ont déclaré que la vente est consentie et acceptée pour le prix de **TROIS CENT DIX MILLE EUROS (310.000,00 EUR)**.

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

a) **QUINZE MILLE CINQ CENTS EUROS (15.500,00 EUR)**, antérieurement à ce jour, en un chèque numéro 12 2905 tiré sur le compte ING 310-9051070-86, à titre de garantie par l'acquéreur placée sur un compte rubriqué par le notaire instrumentant. Elle est convertie à ce jour en un acompte sur le prix de vente, lequel est payé au vendeur, qui le reconnaît. Dont quittance entière et définitive, faisant double emploi avec toutes autres quittances délivrées antérieurement à ce jour pour le même objet;

b) **DEUX CENT NONANTE-QUATRE MILLE CINQ CENTS EUROS (294.500,00 EUR)**, étant le solde du prix, présentement en un virement du compte du notaire instrumentant sur le compte du vendeur; dont quittance entière et définitive sous réserve de bonne exécution du virement.

**Constatation du paiement**

Le notaire instrumentant constate que le solde du prix de vente et les frais d'acte ont été payés à partir du compte 340-9105150-89 et 310-9051070-86

**DISPENSE D'INSCRIPTION D'OFFICE**

Après que le notaire ait 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**

Les droits, frais, honoraires et taxes (en ce compris celle sur la valeur ajoutée) de l'acte de vente sont à charge de l'acquéreur.

Sont à charge du vendeur les frais liés à la délivrance du bien. Il s'agit notamment des coûts et rémunérations (dues au notaire ou à l'agent immobilier) résultant des devoirs suivants, pour autant qu'une disposition légale ou réglementaire, ou la présente

convention en imposant la réalisation au vendeur dans le cadre de la vente :

- lotissement, division, acte de base et, dans le cadre desdites opérations, les plans, bornages et mesurages ;
- attestations relatives à la situation du sol, reconnaissance de l'état du sol et assainissement du sol ;
- attestation de contrôle de citernes à mazout ;
- attestation de contrôle de l'installation électrique ;
- détecteurs de fumée ;
- certificat de performance énergétique ;
- renseignements urbanistiques ;
- documents cadastraux ;
- attestation « as-built » ;
- mainlevées ;
- lettres d'information du syndic préalables à la vente ;
- établissement du DIU ;
- copie du titre de propriété, d'acte de base/lotissement/division.

Sont également à charge du vendeur, les frais d'agence, de publicité et de procuration (à l'exception des frais complémentaires de transcription), s'il requiert ces devoirs.

## **DECLARATIONS FISCALES**

### **1. L'ACQUEREUR**

L'acquéreur déclare avoir été parfaitement informé par le(s) notaire(s) soussigné(s) 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. LE VENDEUR**

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

Le vendeur déclare avoir été parfaitement informé par le(s) notaire(s) soussigné(s) de la possibilité d'un

remboursement des droits d'enregistrement en cas de revente tombant sous l'application de l'article 212 du Code des droits d'enregistrement.

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

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

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

3. Taxation sur les plus-values – information

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

4. Assujettissement à la TVA

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

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.

**DISPOSITIONS FINALES**

1. Election de domicile

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

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

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

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

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

### 3. 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 ;

### 4. Loi contenant organisation du notariat

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

### **DONT ACTE**

Fait et passé lieu et date que dessus.

Les parties nous déclarent qu'ils ont pris connaissance du projet du présent acte, le dix-neuf juin deux mi 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 ainsi que Nous, Notaire(s).

**(Suivent les signatures)**

ENREGISTREMENT ACTE:

ENREGISTRE 7 ROLES 2 RENVOIS A BRUXELLES AU  
TROISIEME BUREAU  
LE 02 AOUT 2013  
VOL. 92 FOL. 12 CASE. 12  
RECU TRENTE-HUIT MILLE SEPT CENT CINQUANTE  
EUROS  
POUR LE RECEVEUR a.i. (signé) S. VAN DEN BERGE

- **POUR EXPEDITION CONFORME** -