

**N° ..... acte du 27 février 2017**  
1549420

L'AN DEUX MILLE DIX-SEPT

Le vingt-sept février.

Par devant Nous, Maître Charles HUYLEBROUCK, notaire associé, membre de la société civile sous forme de société privée à responsabilité limitée « Charles Huylebrouck - Notaire » ayant son siège à 1000 Bruxelles, Boulevard du Régent 24 immatriculée au registre des personnes morales de Bruxelles sous le numéro d'entreprise 0509.984.329, agissant conformément à l'article 53 §2 dernier alinéa de la Loi du 16 mars 1803 (25 Ventôse – 5 Germinal an XI) contenant organisation du Notariat.

A Bruxelles, en l'Étude.

**D) ACTE DE BASE MODIFICATIF**

Ont comparu devant le notaire soussigné, les propriétaires des lots ci-dessous décrits, situés dans le bien suivant :

**DESCRIPTION DU BIEN :**

**COMMUNE D'EVERE / deuxième division :**

Dans une maison de commerce, sise RUE AUGUSTE DE BOECK, 22, cadastrée suivant dernier titre section D numéro 232/F/2 pour une superficie d'un are vingt centiares (1a 20ca) et suivant extrait récent de la matrice cadastrale section D numéro 0232S2P0000 pour une superficie d'un are trois centiares (1a 3ca) :

**1° AU NIVEAU DU REZ-DE-CHAUSSEE :**

- **L'APPARTEMENT DENOMME "LOT N°1"**, tel que repris en couleur bleue au plan de l'architecte qui demeurera annexé aux présentes, repris au cadastre sous le numéro de partition D 232 T 2 P0001, comprenant :

- en propriété privative et exclusive :
  - Au niveau du sous-sol : la cave 1
  - Au niveau du rez-de-chaussée : un salon, une salle de séjour (salle à manger) donnant accès à la cour et au jardin, une cuisine, une remise (faisant également office de buanderie), une salle de douche, une chambre à coucher en façade avant
- en copropriété et indivision forcée : trois cent septante-huit millièmes (378/1.000ièmes) des parties communes dont le terrain.
- en jouissance privative et exclusive : la cour et le jardin auxquels donne accès la salle de séjour, à charge d'entretien.

*Propriété de Monsieur CELILI Mehmet et de Madame GULES Filiz, ci-après plus amplement désignés.*

**2° AU NIVEAU DU PREMIER ÉTAGE :**



- **L'APPARTEMENT DENOMME "LOT N°2"**, tel que repris en couleur jaune au plan de l'architecte qui demeurera annexé aux présentes, repris au cadastre sous le numéro de partition D 232 T 2 P0002, comprenant :

- en propriété privative et exclusive :
  - Au niveau du sous-sol : la cave 2
  - Au niveau du premier étage : un salon, une salle de séjour (salle à manger), une cuisine, une remise (faisant également office de buanderie), une salle de douche, une chambre à coucher en façade avant
- en copropriété et indivision forcée : deux cent quarante millièmes (240/1.000ièmes) des parties communes dont le terrain.

*Propriété de Madame INZUASTI CARVAJAL Estefania Salome, née à Quito (Equateur) le dix-sept juin mil neuf cent quatre-vingt-sept, de nationalité équatorienne, ayant pour numéro national 87.06.17-574.09, célibataire, demeurant et domiciliée à 1180 Uccle, rue Charles Bernaerts, 28. Déclarant ne pas avoir fait de déclaration de cohabitation légale.*

**3°AU NIVEAU DU SECOND ÉTAGE et DES COMBLES :**

- **L'APPARTEMENT DENOMME "LOT N°3"**, tel que repris en couleur verte au plan de l'architecte-ingénieur qui demeurera annexé aux présentes, repris au cadastre sous le numéro de partition D 232 T 2 P0003, comprenant :

- en propriété privative et exclusive :
  - Au niveau du sous-sol : la cave 3
  - Au niveau du premier étage : la cage d'escalier et l'escalier depuis le premier degré de la volée d'escalier menant du premier étage au deuxième étage
  - Au niveau du second étage : le palier, la cage d'escalier et l'escalier menant du deuxième étage aux combles, un salon, une salle de séjour (salle à manger), une cuisine, une pièce dont la destination est encore à définir, un vestiaire, water-closed, une chambre à coucher en façade avant (chambre 1)
  - Au niveau des combles : un sas, un hall de nuit, une chambre à coucher (chambre 2), une chambre à coucher (chambre 3) une salle de bains
- en copropriété et indivision forcée : trois cent quatre-vingt-deux millièmes (382/1.000ièmes) des parties communes dont le terrain.

*Propriété de Monsieur CELILI Mehmet et de Madame GULES Filiz, ci-après plus amplement désignés.*

Tel que ces biens se trouvent décrits à l'acte de base, reçu par le notaire Charles HUYLEBROUCK, soussigné, en date du 8 février 2017, en cours de transcription.

**ORIGINE DE PROPRIETE :**

Originellement, le bien prédécrit appartenait à Mademoiselle ROUSSEAU Francine, pour l'avoir acquis de Madame NORGА Marcelle, suivant acte de vente reçu par le Notaire Xavier Wets, à Schaerbeek, le 18 octobre 1978, transcrit au troisième bureau des hypothèques de Bruxelles le 18 décembre suivant, volume 8368 numéro 29.

Madame ROUSSEAU Francine a vendu le bien prédécrit à la sa AB PALMA, suivant acte de vente reçu par le Notaire Jacques Van Crombrugge, à Bruxelles, et le Notaire Xavier Wets, à Schaerbeek, le 3 octobre 1996, transcrit au troisième bureau des hypothèques de Bruxelles le 16 octobre suivant, volume 12121 numéro 6.

Monsieur CELILI Mehmet et Madame GÜLES Filiz, étaient propriétaires du bien prédécrit dans son ensemble, pour l'avoir acquis de la sa AB PALMA, suivant acte de vente reçu par le Notaire Christian Huylebrouck, à Bruxelles, et le Notaire Jacques Van Crombrugge, à Bruxelles, le 27 janvier 2000, transcrit au troisième bureau des hypothèques de Bruxelles le 15 février 2000, volume 13238 numéro 8.

Madame INZUASTI CARVAJAL Estefania, prénommée, a acquis le lot 2 de Monsieur CELILI Mehmet et de Madame GULES Filiz suivant acte de vente reçu par le notaire soussigné, et le notaire Benoît Heymans, à Uccle, en date du 8 février 2017, en cours de transcription.

#### CONVENTION – MODIFICATION DE L'ACTE DE BASE EXISTANT

Dans l'acte de base précité, les sous-sols sont décrits comme suit :

- des locaux communs, à savoir :
  - La cage d'escaliers et l'escalier menant au niveau supérieur
  - Le local compteurs
  - Le couloir menant aux différentes caves
  - Pièce vélos et poussettes ;
  - Une pièce commune ;
- des caves privatives, à savoir :
  - La cave 1, rattachée au lot 1 ;
  - La cave 2, rattachée au lot 2 ;
  - La cave 3, rattachée au lot 3.



Les comparants ont exposé au notaire soussigné avoir apporté des modifications aux sous-sols, en modifiant l'affectation de trois locaux sis aux sous-sols, à savoir :

- L'ancienne pièce commune est devenue le local vélos et poussettes ;
- L'ancienne pièce vélos et poussettes est devenue la cave 1 ;
- L'ancienne cave 1 est devenue un local commun.

Tel que ces locaux sont repris au plans de l'immeuble, dressés par Monsieur BEN TALEB Mohammed, Architecte dont les bureaux sont sis à 1190 Bruxelles, rue de Mérode 351, sans qu'il n'en résulte l'obligation de le soumettre à la formalité de l'enregistrement ou de le transcrire.

Le dit plan est repris sous le numéro de référence 21372/10202 dans la base de données des plans de délimitation de l'Administration Générale de la Documentation Patrimoniale, non modifié depuis lors ;

- un nouveau tableau de quotités établi par Monsieur BEN TALEB Mohammed, Architecte, dont les bureaux sont sis à 1190 Bruxelles, rue de Mérode 351, incorporé dans les plans visés au paragraphe précédent, et transmis au notaire soussigné par courriel du 27 février 2017.

Suite aux modifications précitées, les comparants déclarent modifier la description des lots privatifs comme suit :

1° AU NIVEAU DU REZ-DE-CHAUSSEE :

- L'APPARTEMENT DENOMME "LOT N°1", tel que repris en couleur bleue au plan de l'architecte qui demeurera annexé aux présentes, repris au cadastre sous le numéro de partition D 232 T 2 P0001, comprenant :

• en propriété privative et exclusive :

- Au niveau du sous-sol : la cave 1

- Au niveau du rez-de-chaussée : un salon, une salle de séjour (salle à manger) donnant accès à la cour et au jardin, une cuisine, une remise (faisant également office de buanderie), une salle de douche, une chambre à coucher en façade avant

• en copropriété et indivision forcée : quatre cent millièmes (400/1.000ièmes) des parties communes dont le terrain.

• en jouissance privative et exclusive : la cour et le jardin auxquels donne accès la salle de séjour, à charge d'entretien.

2° AU NIVEAU DU PREMIER ÉTAGE :

- L'APPARTEMENT DENOMME "LOT N°2", tel que repris en couleur jaune au plan de l'architecte qui demeurera annexé aux présentes, repris au cadastre sous le numéro de partition D 232 T 2 P0002, comprenant :

• en propriété privative et exclusive :

- Au niveau du sous-sol : la cave 2

- Au niveau du premier étage : un salon, une salle de séjour (salle à manger), une cuisine, une remise (faisant également office de buanderie), une salle de douche, une chambre à coucher en façade avant

• en copropriété et indivision forcée : deux cent trente-deux millièmes (232/1.000ièmes) des parties communes dont le terrain.

3° AU NIVEAU DU SECOND ÉTAGE et DES COMBLES :

- L'APPARTEMENT DENOMME "LOT N°3", tel que repris en couleur verte au plan de l'architecte-ingénieur qui demeurera annexé aux présentes, repris au cadastre sous le numéro de partition D 232 T 2 P0003, comprenant :

• en propriété privative et exclusive :

- Au niveau du sous-sol : la cave 3

- Au niveau du premier étage : la cage d'escalier et l'escalier depuis le premier degré de la volée d'escalier menant du premier étage au deuxième étage
- Au niveau du second étage : le palier, la cage d'escalier et l'escalier menant du deuxième étage aux combles, un salon, une salle de séjour (salle à manger), une cuisine, une pièce dont la destination est encore à définir, un vestiaire, water-closed, une chambre à coucher en façade avant (chambre 1)
- Au niveau des combles : un sas, un hall de nuit, une chambre à coucher (chambre 2), une chambre à coucher (chambre 3) une salle de bains
  - en copropriété et indivision forcée : trois cent soixante-huit millièmes (368/1.000ièmes) des parties communes dont le terrain.

## II) VENTE

Après la modification de l'acte de base dont question ci-dessus, ont comparu devant le notaire soussigné, les comparants suivants :

### D'UNE PART

1. Monsieur **CELILI** Mehmet, prénommé.
2. Madame **GÜLES** Filiz, prénommée.

Ci-après dénommés "**LE VENDEUR**" dont l'identité a été démontrée au Notaire soussigné au moyen de leur carte d'identité.

### D'AUTRE PART

3. Monsieur **IDIRIZ** Bahaydin, né à Rouse (Bulgarie) le vingt-six décembre mil neuf cent soixante-cinq, de nationalité Bulgare, inscrit au registre national sous le numéro 65.12.26-415.60, et son épouse ;
4. Madame **IDIRIZ** Haynour, née à Rouse (Bulgarie) le quatorze mai mil neuf cent soixante-quatre, de nationalité Bulgare, inscrite au registre national sous le numéro 64.05.14-558.13 ; Demeurant et domiciliés à 1140 Bruxelles, rue Auguste de Boeck, 22.

Epoux mariés le vingt-six octobre mil neuf cent quatre-vingt-six à Rouse (Bulgarie), alors tous deux de nationalité Bulgare, sous le régime légal Bulgare, non modifié depuis ainsi déclaré.

Ci-après dénommés "**L'ACQUÉREUR**" dont l'identité a été démontrée au Notaire soussigné au moyen de leur carte d'identité.

## DECLARATIONS PREALABLES :

### DECLARATION DES PARTIES :

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 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 ;

### **CONVENTION :**

Le vendeur déclare **VENDRE** le bien décrit ci-dessous, sous les garanties ordinaires de droit et pour franc, quitte et libre de toutes dettes et charges hypothécaires ou privilégiées à l'acquéreur, ici présent et qui déclare accepter le bien dont la description suit :

#### **DESCRIPTION DU BIEN :**

##### **COMMUNE D'EVERE / deuxième division :**

Dans une maison de commerce, sise **RUE AUGUSTE DE BOECK, 22**, cadastrée suivant dernier titre section D numéro 232/F/2 pour une superficie d'un are vingt centiares (1a 20ca) et suivant extrait récent de la matrice cadastrale section D numéro 0232S2P0000 pour une superficie d'un are trois centiares (1a 3ca) :

- **L'APPARTEMENT DENOMME "LOT N°3" AUX NIVEAUX DU SECOND ETAGE ET DES COMBLES, TEL QUE REPRIS EN COULEUR VERTE AU PLAN DE L'ARCHITECTE-INGENIEUR QUI EST RESTE ANNEXE A L'ACTE DE BASE, REPRIS AU CADASTRE SOUS LE NUMERO DE PARTITION D 232 T 2 P0003, comprenant :**

- *en propriété privative et exclusive :*
  - **au niveau du premier étage** : la cage d'escalier et l'escalier depuis le premier degré de la volée d'escalier menant du premier étage au deuxième étage
  - **au niveau du second étage** : le palier, la cage d'escalier et l'escalier menant du deuxième étage aux combles, un salon, une salle de séjour (salle à manger), une cuisine, une pièce dont la destination est encore à définir, un vestiaire, water-closet, une chambre à coucher en façade avant (chambre 1)
  - **au niveau des combles** : un sas, un hall de nuit, une chambre à coucher (chambre 2), une chambre à coucher (chambre 3), une salle de bains
  - **au niveau du sous-sol** : la cave 3
- *en copropriété et indivision forcée* : TROIS CENT SOIXANTE-HUIT millièmes (368/1.000ièmes) des parties communes dont le terrain.

**Revenu cadastral total de l'immeuble: 1.769,00 €.**

Tel que ce bien est plus amplement décrit à l'acte de base reçu par le Notaire Charles HUYLEBROUCK, soussigné, en date du 8 février 2017, en cours de transcription, ainsi qu'à l'acte de base modificatif, reçu par le Notaire Charles HUYLEBROUCK, soussigné, en date de ce jour, préalablement à la signature des présentes, en cours de transcription.

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

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, sauf ce qui concerne la division de l'immeuble dont fait partie le bien vendu en trois unités de logement.

**EAU – GAZ – ELECTRICITE :**

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

L'acquéreur sera tenu de continuer tous contrats ou abonnements aux eau, gaz, électricité et/ou autres services d'utilité publique pouvant exister relativement au bien vendu et il en paiera et supportera toutes redevances à partir des plus prochaines échéances suivant la date de son entrée en jouissance auprès du fournisseur de son choix.

### **ORIGINE DE PROPRIÉTÉ :**

Monsieur CELILI Mehmet et Madame GÜLES Filiz déclarent être propriétaires du bien prédécrit pour avoir acquis la maison dans sa totalité de la sa AB PALMA, suivant acte de vente reçu par les Notaires Christian HUYLEBROUCK, à Bruxelles, et Jacques VAN CROMBRUGGE, à Bruxelles, le vingt-sept janvier deux mille, transcrit au troisième bureau des hypothèques de Bruxelles le quinze février suivant, volume 13238 numéro 8.

Originellement, le bien prédécrit appartenait à Mademoiselle ROUSSEAU Francine, pour l'avoir acquis de Madame NORGA Marcelle, suivant acte de vente reçu par le Notaire Xavier WETS, à Schaerbeek, le dix-huit octobre mil neuf cent septante-huit, transcrit au troisième bureau des hypothèques de Bruxelles, le dix-huit décembre suivant, volume 8368 numéro 29.

Madame ROUSSEAU Francine a vendu le bien prédécrit à la sa AB PALMA, suivant acte de vente reçu par les Notaires Jacques VAN CROMBRUGGE, à Bruxelles, et Xavier WETS, à Schaerbeek, le trois octobre mil neuf cent nonante-six, transcrit au troisième bureau des hypothèques de Bruxelles, le seize octobre suivant, volume 12121 numéro 6.

L'acquéreur devra se contenter de l'origine de propriété qui précède et ne pourra exiger du vendeur d'autre titre qu'une expédition des présentes.

### **CONDITIONS GENERALES DE LA VENTE :**

La présente vente est en outre consentie et acceptée aux clauses et conditions suivantes :

#### **I) ÉTAT DU BIEN :**

Le bien est vendu tel qu'il se trouvait et s'étendait à la date de signature du compromis, bien connu de l'acquéreur, qui déclare l'avoir visité et avoir pris et reçu toute information quant à sa situation, son état et son affectation.

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

L'acquéreur sera sans recours contre le vendeur pour raison de vices cachés, mais uniquement dans la mesure où le vendeur ne les connaissait pas. Sans que cette affirmation puisse entraîner un quelconque recours de la part de l'acquéreur envers le vendeur compte tenu de l'ancienneté éventuelle du bâtiment et de l'absence de connaissances techniques du vendeur en ces domaines.

Le vendeur déclare ne pas avoir connaissance de l'existence de vices cachés, en ce



compris de mэрule ou d'amiante.

**Garantie dэcennale :**

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 dэcennale (articles 1792 et 2270 du Code civil et article 6 de la loi Breyne). 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 la signature de l'acte authentique de vente.

Le vendeur déclare ne pas avoir invoqué ladite garantie.

**II) CONDITIONS SPECIALES – SERVITUDES ET MITOYENNETES :**

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. Le vendeur déclare qu'aucune mitoyenneté ne reste due.

L'acquéreur sera subrogé dans tous les droits et obligations du vendeur qui résultent du ou des titres de propriété du vendeur à savoir l'acte reçu par les Notaires Christian HUYLEBROUCK, à Bruxelles, et Jacques VAN CROMBRUGGE, à Bruxelles, le vingt-sept janvier deux mille. L'acquéreur reconnaît avoir reçu copie dudit document.

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

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

**III) CONTENANCE :**

La contenance suséxprimée 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.

**IV) CONTRIBUTIONS – IMPOTS :**

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; il en est de même pour les éventuelles taxes de voiries, d'égouts et autres frappant le bien. Le vendeur déclare avoir reçu à l'instant de l'acquéreur, la somme forfaitaire de cinq cent cinquante-six euros soixante-huit cents (€ 556,68), représentant la quote-part du précompte immobilier pour l'année en cours, dont quittance.

Le vendeur déclare qu'aucune taxe de recouvrement pour l'ouverture et l'élargissement des rues ou pour tous autres travaux de voirie exécutés à ce jour ne reste due.

**V) 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.

Il est loisible à l'acquéreur de souscrire dès à présent, à ses frais, toutes polices complémentaires.

**VI) OCCUPATION - PROPRIETE – JOUISSANCE :**

L'acquéreur est propriétaire du bien prédécrit, à compter de ce jour.

**EN CE QUI CONCERNE LES COMBLES**

L'acquéreur en aura la jouissance à compter de ce jour par la prise de possession effective.

A ce sujet, le vendeur déclare qu'il occupe personnellement les combles.

**EN CE QUI CONCERNE LE DEUXIEME ETAGE**

Le vendeur déclare que le bien est actuellement loué aux conditions bien connues de l'acquéreur qui reconnaît avoir reçu antérieurement aux présentes un exemplaire de la convention locative.

- **LOYERS :**

Le vendeur déclare que le dernier loyer effectivement perçu s'élève à six cent euros (€ 600,00). Il rembourse à l'instant la quote-part du loyer du mois en cours à l'acquéreur, à savoir un montant de quarante-deux euros quatre-vingt-six cents (€ 42,86). Dont Quittance.

- **ETAT DES LIEUX :**

Le vendeur déclare qu'aucun état des lieux n'a été dressé. L'acquéreur reconnaît avoir été informé qu'à défaut d'état des lieux détaillé, le preneur est censé avoir reçu la chose louée dans le même état que celui où elle se trouve à la fin du bail, sauf preuve contraire qui peut être fournie par toutes voies de droit.

- **GARANTIE LOCATIVE :**

Le vendeur déclare qu'une garantie de mille deux cent euros (€ 1.200,00) a été remise entre les mains du vendeur.

Le vendeur remet à l'instant à l'acquéreur qui le reconnaît l'intégralité des garanties locatives en sa possession. Dont quittance.



Le vendeur reste responsable du paiement des intérêts relatifs à cette garantie jusqu'à ce jour. A ce sujet, le vendeur déclare ne pas avoir été mis en demeure par le preneur de placer la garantie en compte individualisé conformément à l'article 10 § 4 de la loi du 20 janvier 1991, telle que modifiée par la loi du 13 avril 1997.

- DROIT DE PREEMPTION :

Le vendeur déclare qu'il n'a conféré aux locataires ou occupants de l'immeuble aucun droit de préemption en cas de vente du bien prédécrit.

- SUBROGATION :

L'acquéreur sera subrogé, sous réserve de ses droits personnels, dans tous les droits et obligations du vendeur relatifs à l'occupation du bien telle que décrite ci-avant et pourra notamment demander la résolution du bail pour des motifs antérieurs à la présente vente, ainsi que la réparation des dégâts locatifs commis avant ce jour.

- ENGAGEMENTS ET DECLARATIONS DU VENDEUR :

- 1) Le vendeur déclare que le bien vendu n'est / n'est pas équipé de détecteurs d'incendie.
- 2) Le vendeur déclare que le locataire n'a effectué dans le bien vendu aucun travaux qui soit susceptible soit de donner lieu à versement d'une indemnité au locataire s'ils étaient conservés par le propriétaire, soit d'être enlevés par le locataire à charge pour lui de remettre les lieux en état.

Pour le cas toutefois où le locataire était en droit à la fin du bail, soit de réclamer une indemnité, soit d'enlever les travaux susceptibles d'enlèvement, le vendeur s'engage, selon le cas, à supporter cette indemnité ou à verser à l'acquéreur une somme correspondant à la moins-value apportée au bien du chef de l'enlèvement des travaux par le locataire.

- RAPPEL :

Les parties déclarent avoir été parfaitement informées de l'obligation pour les propriétaires de biens loués en vertu d'un bail de résidence principale, de faire faire enregistrer le bail en question et ce depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2007.

L'acquéreur déclare avoir été informé des dispositions légales applicables à la vente de biens loués et plus particulièrement du contenu de l'article 9 de la loi sur les baux de résidence principale et des conséquences de l'enregistrement du bail.

#### **VII) STATUTS DE COPROPRIETE ET ASSEMBLEES GENERALES :**

L'immeuble dont dépend le bien présentement vendu est régi par l'acte de base, contenant le règlement de copropriété, dressé le 8 février 2017 par le Notaire Charles HUYLEBROUCK, soussigné, 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.

Lors de toute mutation en propriété ou en jouissance ayant pour objet le bien ou partie du bien présentement vendu, tous actes translatifs ou déclaratifs devront contenir la mention expresse que le nouvel acquéreur a une parfaite connaissance de l'acte de base et qu'il sera subrogé dans tous les droits et obligations qui en résultent.

### **VIII) CHARGES COMMUNES – FONDS DE RESERVE – LITIGES :**

#### **COPROPRIETE :**

Le vendeur déclare que la copropriété n'est pas encore constituée à ce jour, de sorte qu'aucun syndic ne peut être interrogé, et que le notaire n'a pas pu satisfaire au prescrit de l'article 577 §11 °1 du code Civil.

#### **CHARGES ORDINAIRES :**

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

#### **CHARGES EXTRAORDINAIRES ET PROVISIONNEMENT DU FONDS DE RESERVE :**

##### **- CHARGES EXTRAORDINAIRES :**

L'acquéreur supportera les montants suivants pour autant que leur paiement devienne exigible postérieurement à ce jour et que les procès-verbaux dont ils résultent lui aient été communiqués par le vendeur préalablement à la signature du compromis de vente :

- 1° le coût des dépenses de conservation, d'entretien, de réparation et de réfection;
- 2° les frais éventuels liés à l'acquisition des parties communes;
- 3° les dettes certaines dues par l'association des copropriétaires à la suite de litiges.

Par « date d'exigibilité », les parties entendent le premier jour ouvrable qui suit la date d'envoi de la demande de paiement par le syndic. A défaut de communication de ces procès-verbaux, ces montants resteront à charge du vendeur dans la mesure où ils seraient supérieurs à la quote-part afférente au bien vendu dans le fonds de réserve à la date de la signature du compromis de vente.

##### **FONDS DE RESERVE :**

L'acquéreur supportera les prochains appels de fonds destinés à alimenter le fonds de réserve, les appels de fonds exigibles antérieurement demeurant à charge du vendeur.

#### **PROPRIETE DU FONDS DE RESERVE :**

Le vendeur déclare qu'il n'existe ni fonds de réserve, ni fonds de roulement à ce jour.

#### **CREANCES DE LA COPROPRIETE :**

Les créances de la copropriété, nées après la signature du compromis de vente 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.
- les charges communes périodiques ne sont pas encore connues, comme la copropriété



a été récemment créée.

- qu'aucun syndic n'a été désigné à ce jour pour exercer la fonction de syndic de l'immeuble.

## **IX) SITUATION ADMINISTRATIVE DU BIEN VENDU :**

### **A) URBANISME :**

#### GENERALITES :

Nonobstant le devoir d'information du vendeur et les renseignements urbanistiques légaux à obtenir, l'acquéreur déclare avoir été informé de la possibilité de recueillir de son côté, antérieurement à ce jour, tous renseignements (prescriptions, permis, etc.) sur la situation urbanistique du bien auprès du service de l'urbanisme de la commune.

Aucun des actes, travaux et modifications visés à l'article 98, § 1er, et 205/1 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (COBAT) ne peuvent être effectués sur le bien objet de l'acte, tant que le permis d'urbanisme n'a pas été obtenu ou que la déclaration urbanistique préalable n'a pas été faite.

#### INFORMATION

En application de l'article 275, du COBAT, une demande a été formulée par le Notaire HUYLEBROUCK, soussigné, par lettre recommandée en date du 24 novembre 2016, à la Commune d'Evere, de délivrer les renseignements urbanistiques qui s'appliquent au bien vendu.

Dans sa lettre datée du 9 janvier 2017, ladite administration a communiqué les renseignements urbanistiques suivants :

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

- *en ce qui concerne la destination :*
  - *selon le PRAS (Arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 modifié partiellement par AGRBC du 2 mai 2013) : Zone mixte ;*
  - *selon le PRD (Arrêté du Gouvernement du 12 septembre 2002) carte I - Projet de ville : ne se situe pas en espace de développement renforcé du logement et de la rénovation ;*
  - *le bien ne se situe pas dans un PPAS ;*
  - *le bien ne se trouve pas dans un lotissement ;*
  - *le bien ne se trouve pas dans un périmètre du plan de préemption. Le texte/résumé de ces prescriptions est disponible à la commune.*
- *en ce qui concerne les conditions auxquelles un projet de construction serait soumis : celles des prescriptions générales d'urbanisme ;*
- *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 :*
  - La situation de droit : un permis d'urbanisme :*
    - *réf. 3436 autorisé le 20/03/1935 pour la construction d'une maison ;*
    - *réf. 10415 autorisé le 16/02/1998 pour la transformation des ateliers en salle de montage digital et locaux annexes au 20, 22 rue De Boeck ;*

- réf. 2016-81 autorisé le 18/10/2016 pour mettre en conformité les transformations d'un immeuble de rapport (3 logements autorisés).

Le service urbanisme et environnement n'a pas connaissance à ce jour d'infraction pour l'adresse car aucune visite sur place n'a été effectuée. Il est vivement conseillé de consulter les archives communales.

Les renseignements ci-dessus sont certifiés exacts à la date du 03/01/2017. »

Les acquéreurs déclarent dispenser les vendeurs et le Notaire soussigné de produire un certificat d'urbanisme.

En ce qui concerne le permis d'urbanisme précité du 18/10/2016, ainsi que l'avis du SIAMU, le vendeur s'engage à se conformer en tous points auxdits documents et, il s'engage à remettre à l'acquéreur l'attestation de conformité et la preuve de paiement de la taxe de bâtisse/redevance dossier après achèvement des actes et travaux.

**EXPROPRIATION – MONUMENTS/SITES – ALIGNEMENT :**

Le vendeur déclare que, à sa connaissance, le bien n'est pas concerné par des mesures d'expropriation ou de protection prises en vertu de la législation sur les monuments et les sites ni soumis à une servitude d'alignement.

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

Le vendeur déclare que le bien ci-dessus n'a fait l'objet d'aucun autre permis ou certificat d'urbanisme laissant prévoir la possibilité d'y effectuer ou d'y maintenir aucun des actes et travaux visés par les législations régionales applicables et qu'il ne prend aucun engagement quant à la possibilité d'exécuter ou de maintenir sur le bien aucun des actes et travaux visés par lesdites législations.

**IMMEUBLE ABANDONNÉ, INOCCUPÉ OU INACHEVÉ**

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

**B) CODE DU LOGEMENT :**

Les parties sont informées des dispositions du Code Bruxellois du Logement lequel impose des normes de sécurité, de salubrité et d'équipements pour tous les logements donnés en location.

A ce sujet le vendeur déclare que le bien:

- n'est pas soumis au droit de gestion publique ;



- n'est pas frappé d'une interdiction de location ou d'une amende administrative pour non-respect des normes ci-dessus énoncées ;
- n'est pas pourvu dans les zones d'évacuation du logement d'un détecteur de fumée ;
- n'est pas pourvu d'une attestation de contrôle de conformité délivrée par le Service régional d'Inspection, C.C.N ;
- n'a pas fait l'objet d'un P.V. de constatation de « logement inoccupé ».

**C) DROITS 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 ce jour, il ne lui a pas été notifié, suivant l'Ordonnance du dix-huit juillet deux mil deux, relative au droit de préemption en Région de Bruxelles-Capitale, que le bien présentement vendu serait situé dans le périmètre soumis au droit de préemption.

En application de l'article 266 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (COBAT), le site de la Région de Bruxelles cartographiant les zones périmètre de préemption (<http://brugis.irisnet.be>) fait apparaître que le bien objet des présentes : ne se situe pas dans le périmètre d'une telle zone.

**D) CITERNE A MAZOUT**

Le vendeur déclare qu'il ne se trouve pas dans le bien, de citerne à mazout.

**E) ENVIRONNEMENT – GESTION DES SOLS POLLUES :**

PERMIS :

Le vendeur aux présentes déclare que le bien objet des présentes n'a, à sa connaissance, pas fait l'objet d'un permis d'environnement et qu'il n'est pas exercé ou qu'il n'a pas été exercé dans le bien vendu une activité reprise dans la liste des activités qui imposent la demande d'un tel permis (Arrêté du gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 4 mars 1999).

ORDONNANCE RELATIVE A LA GESTION DES SOLS POLLUES DU 5 MARS 2009 :

(liste est disponible sur le site Internet de l'IBGE", [www.ibgebim.be](http://www.ibgebim.be), dans le chapitre "entreprises", "bureaux d'étude agréés en matière de pollution de sol").

Les parties déclarent avoir été informés par les notaires soussignés des prescriptions de l'Ordonnance du cinq mars deux mille neuf (M.B. 10/3/2009) "relative à la gestion des sols pollués" et plus particulièrement des obligations en matière d'environnement concernant un terrain identifié comme pollué ou pour lequel existent de fortes présomptions de pollution, plus particulièrement l'obligation pour le cédant de soumettre le terrain sur lequel s'est exercée ou s'exerce une activité à risque à une reconnaissance de l'état du sol, le cas échéant, à 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, le vendeur déclare

1. ne pas avoir exercé sur le bien présentement vendu d'activités 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 ladite 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.

Pour autant que ces déclarations aient été faites de bonne foi, le vendeur est exonéré vis-à-vis de l'acquéreur de toute charge relative à une éventuelle pollution du sol qui serait constatée dans le futur et des éventuelles obligations d'assainissement du sol relatives au bien vendu.

Les parties déclarent savoir qu'à défaut pour les personnes visées à l'article 13 de l'Ordonnance d'avoir respecté leurs obligations, la nullité de toute cession de droits réels sur un terrain inscrit à l'inventaire de l'état du sol dans la catégorie 0 peut être poursuivie devant les Cours et Tribunaux de l'Ordre judiciaire par le cessionnaire et que toute aliénation de droits réels sur un terrain inscrit à l'inventaire de l'état du sol dans la catégorie 0, réalisée en violation des dispositions de cette ordonnance, est inopposable à l'institut.

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 14 novembre 2016 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 : « *La parcelle n'est actuellement pas inscrite dans l'inventaire de l'état du sol* »

Le vendeur déclare qu'il ne détient pas d'information supplémentaire susceptible de modifier le contenu de cette attestation du sol et précise notamment, après avoir pris connaissance de la liste des activités à risque au sens de l'Ordonnance, qu'à sa connaissance aucune de ces activités n'est ou n'a été exercée dans les parties communes ou dans le lot privatif vendu.

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

**F) DIU :**

Le vendeur déclare que, depuis le 1er mai 2001, aucun travail pour lequel un dossier d'intervention ultérieure devait être rédigé n'a été effectué au bien.

**G) CONDUITES SOUTERRAINES :**

La partie acquéreuse déclare avoir été informée par le notaire soussigné :

- que la parcelle de terrain sur laquelle se situe le bien précité pourrait être pourvue d'installations souterraines et notamment d'une canalisation de gaz souterraine, gérée par la société FLUXYS ;



- qu'il incombe à l'acquéreur de vérifier cet état de fait via le site [www.klim-cicc.be](http://www.klim-cicc.be);
- que la présence de telles installations souterraines (comme par exemple des canalisations de FLUXYS) constitue une servitude légale d'utilité publique ;
- que, par conséquent, une zone de protection de 15 mètres s'étend de part et d'autre de ladite conduite ;
- que toute personne qui souhaite effectuer des travaux dans cette zone doit préalablement en avertir FLUXYS (ou la société gestionnaire compétente) et ce, dès la conception du projet.

#### **H) CONTROLE DE L'INSTALLATION ELECTRIQUE :**

Le notaire soussigné rappelle aux parties qu'en application de l'arrêté royal du 25 juin 2008 modifiant l'arrêté royal du 10 mars 1981 rendant obligatoire le Règlement général sur les installations électriques pour les installations domestiques et certaines lignes de transport et de distribution d'énergie électrique et modifiant ledit Règlement général sur les installations électriques en son article 276 et insérant un nouvel article 276bis, **la personne qui vend une unité d'habitation** équipée d'une ancienne installation électrique n'ayant subi aucune modification importante ou extension notable depuis le 1<sup>er</sup> octobre 1981, ou équipée d'une ancienne installation électrique ayant subi une modification importante ou extension notable depuis le 1<sup>er</sup> octobre 1981 mais dont la partie datant d'avant le 1<sup>er</sup> octobre 1981 n'a pas fait l'objet d'une visite de contrôle, **a l'obligation :**

- **de faire exécuter, par un organisme de contrôle agréé, une visite de contrôle de l'installation électrique en vue de constater la conformité de ladite installation avec les prescriptions légales en vigueur ;**
- **de faire mentionner dans l'acte authentique, la date du procès-verbal de visite de contrôle et le fait de la remise dudit procès-verbal à l'acquéreur.**

Interpellé à cet égard par le Notaire instrumentant soussigné, l'acheteur et le vendeur déclarent avoir convenu de ne pas faire exécuter de contrôle dans le sens de l'article 276bis du Règlement général sur les installations électriques, dès lors que l'acheteur prévoit de rénover entièrement l'installation électrique. L'acheteur reconnaît être au fait qu'il doit en informer par écrit la Direction générale de l'Énergie, Division Infrastructure. Il déclare savoir également que la nouvelle installation électrique ne pourra être mise en service qu'après un rapport de contrôle positif établi par un organisme agréé.

#### **I) ATTESTATION DE PERFORMANCE ENERGETIQUE :**

Le certificat performance énergétique bâtiments (PEB) portant le numéro 20160527-0000340896-01-1 et se rapportant au bien, objet de la présente vente, a été établi par Monsieur STOCK Jean-Philippe le 27 mai 2016 (durée de maximum dix ans). Ce certificat mentionne les informations suivantes relatives au bien :

- classe énergétique : G
- émissions annuelles de CO2 : 83

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

Un original du certificat a été remis par le vendeur à l'acquéreur, ce que celui-ci reconnaît.

**X) PRIX :**

Les parties déclarent que la présente vente a été consentie et acceptée pour le prix de **CENT CINQUANTE MILLE EUROS (150.000,00 €)**, la somme que le vendeur déclare avoir reçu à l'instant en un versement de la comptabilité du notaire instrumentant sur son compte.

DONT QUITTANCE faisant éventuellement double emploi avec toute autre qui aurait pu avoir été donnée antérieurement pour le même objet, sous réserve d'encaissement au cas où le paiement a lieu par chèque, virement, versement ou par un autre mode de paiement scriptural.

**DISPOSITION SUR LE BLANCHIMENT D'ARGENT :**

Le Notaire Huylebrouck, soussigné, atteste que le paiement qu'il a personnellement constaté a été effectué par le débit du compte numéro

**IX) FRAIS :**

Tous les frais, droits et honoraires des présentes et ceux en résultant seront payés et supportés par l'acquéreur, qui s'y oblige, à l'exception des frais de délivrance qui sont à charge du vendeur.

L'acquéreur supportera une quote-part dans les frais d'établissement de l'acte de base, à savoir un montant de neuf cent cinquante euros (€ 950,00) hors T.V.A..

**DISPOSITIONS FINALES :**

**DISPENSE D'INSCRIPTION D'OFFICE :**

Monsieur le Conservateur des hypothèques est expressément dispensé de prendre inscription d'office pour quelque cause que ce soit, lors de la transcription des présentes.

**ÉLECTION DE DOMICILE :**

Pour l'exécution des présentes, élection de domicile est faite par les parties en leur demeure respective indiquée ci-dessus.

**CERTIFICAT D'ÉTAT CIVIL :**

Le Notaire soussigné certifie au vu des pièces officielles requises par la loi, notamment la carte d'identité, l'exactitude des noms, prénoms, domicile, lieux et dates de naissance des parties.

Les comparants déclarent expressément autoriser le Notaire soussigné à faire état de leur numéro d'inscription au Registre national.

**LECTURE DES DISPOSITIONS LÉGALES :**

Et avant de clôturer, le Notaire Huylebrouck soussigné a donné lecture aux parties qui le reconnaissent :

- de l'article 203 du code des droits d'enregistrement relatif à la répression des dissimulations dans le prix et les charges indiqués dans un acte présenté à la formalité de l'enregistrement, libellé 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. Cette amende est due indivisiblement par toutes les parties".*

- de l'article 62 paragraphe 2 et de l'article 73 du code de la taxe sur la valeur ajoutée.

Le vendeur a déclaré ne pas être assujéti à la T.V.A.

#### **DÉCLARATIONS :**

- 1.- Le vendeur déclare ne pas remplir les conditions requises afin de pouvoir bénéficier de la restitution partielle des droits d'enregistrement en application de l'article 212, alinéa premier du code des droits d'enregistrement (revente endéans les deux ans de l'acquisition).
- 2.- Le vendeur déclare ne pas remplir les conditions requises afin de pouvoir bénéficier de l'abattement par restitution en application de l'article 212bis du code des droits d'enregistrement.
- 3.- 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. Le vendeur déclare que le bien vendu n'a pas servi à des fins professionnelles.
- 4.- L'acquéreur reconnaît avoir reçu tous les renseignements utiles au sujet de l'existence :
  - des primes accordées lors de l'achat, la construction, transformation et la rénovation d'un immeuble par les autorités régionales et communales.
  - réduction du précompte immobilier pour les familles nombreuses;
  - contribution par certaines communes dans les crédits hypothécaires.

L'acquéreur déclare en faire son affaire personnelle et dispense le Notaire de toute responsabilité à cet égard.

- 5.- En application de l'article 184bis du Code des droits d'enregistrement, l'acquéreur déclare que les fonds utilisés pour le paiement du prix ou/et des frais du présent acte ne proviennent pas d'un jugement ou arrêt dont les droits d'enregistrement n'ont pas été acquittés.
- 6.- Les comparants reconnaissent que le Notaire soussigné a attiré leur attention sur les obligations spéciales du Notaire imposées par l'article 9 § 1, alinéas 2 et 3 de la loi sur l'Organisation du Notariat et leur a expliqué, lorsqu'un Notaire constate l'existence d'intérêts contradictoires ou en présence d'engagements à l'évidence disproportionnés, qu'il doit attirer l'attention des parties et les aviser qu'il est loisible à chacune d'elles de désigner un autre Notaire ou de se faire assister par un conseil.

Le Notaire doit également entièrement informer chaque partie des droits, obligations et des charges découlant des actes juridiques dans lesquels elles interviennent et conseiller les parties en toute impartialité.

Les comparants ainsi avertis, ont déclaré que leurs intérêts ne sont pas contradictoires et qu'ils considèrent toute clause au présent acte comme équilibrée et qu'ils les acceptent.

Les comparants confirment que le Notaire les a dûment informés des droits, obligations et charges qui résultent du présent acte et qu'il les a conseillés de manière impartiale.

### **DÉCLARATION PRO FISCO :**

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.

L'acquéreur déclare pouvoir bénéficier dudit abattement et déclare en outre :

- qu'il n'était, à la date de la convention d'acquisition, pas propriétaire pour la totalité en pleine propriété d'un autre bien immeuble destiné en tout ou en partie à l'habitation et qu'ils ne possédaient pas ensemble, à la même date, la totalité en pleine propriété d'un autre bien immeuble destiné en tout ou en partie à l'habitation;

- qu'il s'engage à établir sa résidence principale dans le bien acquis dans le délai légal de deux ans suivant la date de l'enregistrement du présent acte ;

- qu'il s'engage à maintenir sa résidence principale dans le bien acquis pendant une durée ininterrompue d'au moins cinq ans à compter de la date d'établissement de sa résidence principale dans le bien acquis.

Par ailleurs, les parties nous déclarent que la base imposable (prix majoré des charges personnelles imposées à l'acquéreur ou valeur vénale si cette dernière est supérieure) pour la perception des droits d'enregistrement n'excède pas 500.000 euros.

L'acquéreur nous déclare :

- qu'il est parfaitement informé qu'il ne peut bénéficier de l'abattement que s'il renonce, pour l'exercice d'imposition correspondant à l'année d'enregistrement du bien acquis, à demander une des réductions d'impôt régionales visées aux articles 145-37 à 145-46 du Code des impôts sur les revenus 1992 pour l'achat d'un droit réel sur un immeuble affecté en tout ou en partie à l'habitation située dans l'une des trois régions en Belgique ;

- qu'il est parfaitement informé du fait que, par contre, l'application de l'abattement peut être demandée en combinaison avec une réduction d'impôt régionale ne concernant pas l'achat d'un droit réel sur un immeuble affecté à l'habitation ou avec une réduction d'impôt de l'article 145-46ter à 145-46sexies du Code de l'impôt sur les revenus 1992 telle qu'applicable en Région wallonne, pour autant que cette réduction d'impôt ne soit pas visée aux articles 145-37 à 145-46 du Code des impôts sur les revenus 1992 ;

- que pour les exercices d'imposition antérieurs ou ultérieurs à l'exercice d'imposition correspondant à l'année d'enregistrement, il pourra demander les réductions d'impôt régionales visées;

- que si l'un des acquéreurs a bénéficié d'une de ces réductions sans y avoir renoncé, tous les acquéreurs seront solidairement tenus au paiement des droits complémentaires;

- que les réductions d'impôt régionales sont les réductions d'impôt relatives à l'achat d'un droit réel d'un bien immobilier affecté ou destiné en tout ou en partie à



l'habitation visées par les articles 145-37 à 145-46 du Code des impôts sur les revenus 1992.

L'acquéreur nous déclare sur l'honneur :

- qu'il ne demandera à aucun moment l'application d'une des réductions visées aux articles 145-37 à 145-46 du Code des impôts sur les revenus 1992, liée à l'achat d'un droit réel sur un bien immobilier affecté ou destiné en tout ou en partie à l'habitation pour l'exercice d'imposition prenant cours l'année de l'enregistrement et ;

- qu'il veillera à corriger au plus vite tout élément porté à sa connaissance qui pourrait conduire à ce qu'une telle réduction lui soit octroyée.

L'acquéreur se déclare parfaitement informé par le Notaire Christian HUYLEBROUCK, soussigné, des amendes encourues en cas de non-respect des engagements prévus.

**ENVOI PIECES :**

L'acquéreur requiert le notaire instrumentant de lui adresser l'expédition de l'acte à l'adresse suivante : à l'adresse du bien acquis.

**DROIT D'ECRITURE :**

Le droit d'écriture est de cinquante euros (50,00 €).

**DONT ACTE.**

Fait et passé date et lieu que dessus.

Les parties Nous déclarent qu'elles ont pris connaissance du projet du présent acte moins de cinq jours ouvrables avant la signature des présentes, et que ce délai leur a permis d'en prendre suffisamment connaissance.

Après lecture intégrale et commentée, les parties ont signé ainsi que Nous, Notaire.