

Pierre Lebon**Notaire**

Soc.civ. s/sprl

RPM/TVA. Bruxelles n°BE 0629.925.126

Square Ambiorix, 5

1000 Bruxelles

SDG /2170577

Bureau d'enregistrement compétent : Bruxelles II		
Droit d'écriture		50,00 €
Droit enr. proportionnel	RBC	28.125,00 €
pas d'annexe	fédéral	00 €

L'AN DEUX MILLE DIX-HUIT.

Le sept mars,

Par devant Maître [REDACTED] Notaire à la résidence de Bruxelles, et [REDACTED]

[REDACTED] Notaire de résidence à Bruxelles,

ONT COMPARU:

La société privée à responsabilité limitée [REDACTED] ayant son siège social à [REDACTED] inscrite au registre des personnes morales de Bruxelles sous le numéro [REDACTED]

Constituée sous la dénomination de [REDACTED] aux termes d'un acte reçu par Maître [REDACTED] Notaire à Bruxelles, en date du 8 août 2012, publié aux Annexes du Moniteur belge du 24 août suivant sous le numéro [REDACTED]

Dont les statuts ont été modifiés :

- aux termes d'un acte reçu par le notaire associé [REDACTED] à Bruxelles le 27 janvier 2017, publié à l'annexe au Moniteur Belge en date du 27 février suivant sous le numéro [REDACTED]

- dont la dénomination a été modifiée en [REDACTED] » aux termes d'un acte reçu par Maître [REDACTED] à Bruxelles le 18 avril 2017, publié à l'annexe au Moniteur Belge en date du 4 mai suivant sous le numéro [REDACTED]

Ici valablement représentée par Madame [REDACTED] [REDACTED] s le [REDACTED] domiciliée actuellement à [REDACTED] en vertu d'une procuration authentique reçue par le notaire [REDACTED] à Bruxelles, en date du 1^{er} mars 2018, dont une expédition restera ci-annexée.

Ci-après dénommée invariablement "**la partie venderesse**".**D'une part.****ET:**

La [REDACTED]

Immatriculée au registre des personnes morales sous le numéro [REDACTED]

Société constituée en date du [REDACTED]

Ici représentée par un directeur en vertu de l'article 77 des statuts, à savoir: [REDACTED]

Ci-après dénommée invariablement "**la partie acquéreur**".**D'autre part.**

Lesquels comparants présents comme dit est Nous ont requis d'acter la présente convention de vente comme suit:

La partie venderesse déclare, par ces présentes, avoir vendu le bien ci-après décrit, sous les garanties ordinaires de droit et pour franc, quitte et libre de toutes dettes et charges privilégiées et

hypothécaires généralement quelconques, ainsi que toutes inscriptions et transcriptions, à la partie acquéreur qui accepte et déclare acquérir :

DESIGNATION DU BIEN.

COMMUNE D' UCCLE - première division

Dans un immeuble de rapport avec rez commercial, sur et avec terrain sis rue du Postillon numéro 5, présentant un développement de façade de cinq mètres cinquante centimètres, cadastré selon titre et extrait récent de la matrice cadastrale, section B numéro 24YP0000 pour un are.

Le **lot I** se composant:

a) en propriété privative et exclusive :

- au rez de chaussée : d'une surface commerciale comprenant petit porche extérieur, pièce commerciale, dégagement avec placards, bureau arrière, cuisine, volée d'escaliers extérieure descendant vers cour à usage privatif, cave centrale et cave arrière ;

- au sous-sol : caves centrales, deux caves arrières et placard, volée d'escaliers montante vers cour à usage privatif.

b) en copropriété et indivision forcée : deux cent septante-huit/millièmes (278/1.000èmes) dans les parties communes dont le terrain.

Acte de base.

Telles au surplus que ces parties d'immeubles sont figurées aux plans qui sont demeurés annexés à la minute de l'acte de base contenant règlement de copropriété, reçu par le Notaire [redacted] à Uccle, le 5 janvier 2006, transcrit au deuxième bureau des hypothèques de Bruxelles sous la formalité T-27/01/2006-01079.

Identifiant parcellaire pour l'ensemble : B0024YP0005.

Revenu cadastral non indexé : mille seize euros (€ 1.016,00).

Ci-après dénommé "**le bien**", que la partie acquéreur déclare suffisamment connaître et pour lequel elle ne demande pas de plus ample description.

ORIGINE DE PROPRIETE.

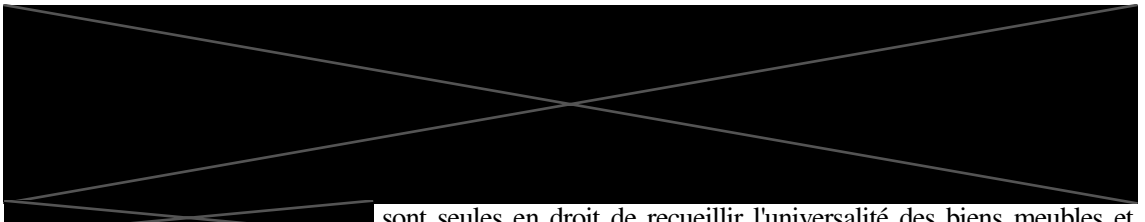
La partie venderesse déclare être propriétaire du bien prédécrit pour l'avoir acquis de la société anonyme [redacted] aux termes d'un acte de vente reçu par le notaire [redacted] le 9 janvier 2014, transcrit au deuxième bureau des hypothèques de Bruxelles, le 15 janvier suivant, sous la référence 49-T-15/01/2014-00449.

Le bien prédécrit appartient à la société anonyme [redacted] prénommée, pour l'avoir acquis de [redacted] aux termes d'un acte reçu par le Notaire [redacted] à Uccle, le 26 septembre 2007, transcrit au deuxième bureau des hypothèques sous la formalité 49-T-10/10/2007-12218.

[redacted] prénommée, était propriétaire de l'immeuble dont fait partie [redacted] aux termes d'un acte reçu par le Notaire [redacted] à Ixelles, le 1 octobre 1999, transcrit au deuxième bureau des hypothèques de Bruxelles le 5 octobre 1999 volume 13051 numéro 2.

Originellement le bien prédécrit appartenait à la communauté ayant existé entre Monsieur [redacted]

[redacted] suite l'apport qui en a été fait par [redacted] aux termes de son contrat de mariage reçu par le Notaire [redacted] Louvain, le 11 octobre 1979, transcrit au deuxième bureau des hypothèques de Bruxelles le 25 octobre suivant, volume 8395 numéro 4.



sont seules en droit de recueillir l'universalité des biens meubles et immeubles composant la succession de la défunte, chacune concurrence d'une moitié en pleine propriété.

La partie acquéreur déclare se contenter de l'origine de propriété qui précède et ne pourra exiger d'autre titre de son acquisition qu'une expédition des présentes.

TRANSFERT DE PROPRIETE - JOUISSANCE - IMPOTS.


1. La partie acquéreur aura la propriété du bien présentement vendu à compter de ce jour.

2. Elle en aura la jouissance à partir de ce jour par la perception des loyers. Ce faisant, la partie venderesse déclare que le bien est actuellement loué aux conditions bien connues de la partie acquéreur qui reconnaît avoir reçu l'exemplaire original du bail.

La partie venderesse déclare en outre :

- n'avoir conféré aucun droit de préemption au locataire ou occupant du bien vendu ;

- qu'aucun état des lieux n'a été dressé. La partie acquéreur reconnaît avoir été informée par le notaire instrumentant qu'à défaut d'état des lieux, le preneur est censé sauf preuve contraire, avoir reçu la chose louée dans le même état que celui où elle trouve à la fin du bail ;

- qu'une garantie locative bancaire de trois mille neuf cents euros (€ 3.900,00) a été constituée auprès de la banque 

- que le locataire n'a effectué dans le bien vendu aucun travaux qui soit susceptible de donner lieu soit au versement d'une indemnité par le propriétaire, soit à l'enlèvement par le locataire.

La partie acquéreur est subrogée dans tous les droits et les obligations de la partie venderesse relatifs à l'occupation du bien.

La partie acquéreur reconnaît avoir reçu de la partie venderesse, une somme de mille six euros quarante-cinq cents (€ 1 006.45) correspondant au pro rata de loyer pour le mois en cours, dont quittance.


La partie venderesse déclare céder à la partie acquéreur la garantie bancaire et elle remet présentement un document attestant de la constitution ladite garantie locative. Si celle-ci a été constituée sans possibilité de cession en faveur de la partie acquéreur, la partie venderesse s'engage à intervenir auprès de l'organisme bancaire concerné afin d'en assurer le transfert.

3. La partie acquéreur supporte toutes les contributions et taxes généralement quelconques grevant le bien, pro rata temporis, à compter de ce jour, à l'exception des taxes sur la seconde résidence et de celles recouvrables par annuités.

Elle rembourse à cet égard présentement à la partie venderesse la somme de sept cent trente-cinq euros cinquante-cinq cents (€ 735,55) représentant sa quote-part dans le précompte immobilier pour l'année en cours calculée de manière forfaitaire.

La partie acquéreur paiera les éventuelles taxes de voiries, d'égouts et autres frappant le bien.

La partie venderesse 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, elle déclare les avoir acquittées par anticipation antérieurement aux présentes.

4. La partie acquéreur déclare être au courant de l'occupation du bien présentement vendu et dispense la partie venderesse et le  d'en faire plus amplement mention aux présentes. Elle s'entendra directement avec le ou les occupants hors l'intervention de la partie venderesse ni recours contre elle.

COPROPRIETE.

Charges ordinaires :

La partie acquéreur supportera les charges ordinaires à compter de ce jour, 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, le notaire instrumentant a demandé au syndic de l'immeuble de lui faire parvenir les documents suivants :

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

2° les appels de fonds approuvés par l'assemblée générale des copropriétaires avant la date certaine du transfert de la propriété et le coût des travaux urgents dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date ;

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

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

Ces montants seront supportés par la partie acquéreur pour autant qu'ils résultent des procès-verbaux qui lui ont été communiqués par le syndic ou la partie venderesse préalablement à la signature de la convention de vente. A défaut de communication de ces procès-verbaux, ces montants resteront à charge de la partie venderesse.

Les parties reconnaissent avoir été averties par nous notaire que le syndic a répondu à cette lettre le 5 mars 2018. Les parties reconnaissent en avoir reçu une copie ainsi que de ses annexes et dispensent le notaire instrumentant de les reproduire aux présentes.

La partie acquéreur reconnaît avoir reçu les renseignements prévus à l'article 577-11, § 1^{er} et 2 du Code civil.

Assemblées générales futures

Toutes les décisions qui auraient été prises par l'assemblée générale des copropriétaires entre la signature de la convention de vente et de l'acte notarié seront pour le compte exclusif de la partie acquéreur si elle a disposé d'une procuration pour y assister et avoir été avertie de la date, du lieu et de l'heure de l'assemblée générale au moins huit jours au préalable. A défaut, les charges extraordinaires découlant desdites décisions restent à charge de la partie venderesse.

Propriété du fonds de réserve

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

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


Créances de la copropriété

Les créances de la copropriété, nées après la date certaine du transfert de propriété suite à une procédure entamée avant cette date, appartiennent à l'association des copropriétaires, sans que la partie acquéreur ne soit tenue au paiement d'une indemnité à la partie venderesse.

Informations :

La partie venderesse 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 ce jour aux parties communes ;

La partie acquéreur déclare qu'elle maintient son siège social à son adresse actuelle, cependant, en ce qui concerne la copropriété le syndic pourra valablement écrire à 

La partie venderesse déclare qu'elle maintient son siège social à son adresse actuelle.

CONDITIONS GENERALES DE LA VENTE.

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

1. Le bien est vendu dans l'état où il se trouvait le jour de la signature de la convention de vente.

La partie venderesse n'est pas responsable des défauts et vices qui sont apparents et que la partie acquéreur a pu elle-même constater.

La partie acquéreur sera sans recours contre la partie venderesse pour raison de vices cachés, mais uniquement dans la mesure où celle-ci ne les connaissait pas, soit pour erreur dans la description du bien, et le bien est vendu avec toutes les mitoyennetés éventuelles et avec les servitudes actives et passives, apparentes et occultes, continues et discontinues, dont il pourrait être avantagé ou grevé, sauf à la partie acquéreur à faire valoir les unes à son profit et à se défendre des autres, mais à ses frais, risques et périls, sans l'intervention de la partie venderesse ni recours contre elle.

Sans que cette affirmation puisse entraîner un quelconque recours de la part de la partie acquéreur envers la partie venderesse compte tenu de l'ancienneté éventuelle du bâtiment et de l'absence de connaissances techniques de la partie venderesse en ces domaines, celle-ci déclare ne pas avoir connaissance de l'existence de vices cachés.

La partie venderesse déclare qu'à sa connaissance, le bien vendu 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 et qu'aucune mitoyenneté ne reste due.

La partie venderesse déclare qu'à sa connaissance, à l'exception de celles éventuellement reprises dans l'acte de base, il n'existe pas de condition spéciale ou servitude sur le bien, et que personnellement, elle n'en a conféré aucune. La partie venderesse décline toute responsabilité quant aux servitudes qui auraient pu avoir été concédées par des propriétaires antérieurs.

La partie venderesse 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.

2. La contenance énoncée dans la description du bien n'est pas garantie; en conséquence, la différence entre cette contenance et la contenance réelle, excédât-elle un/vingtième fera profit ou perte pour la partie acquéreur et ne donnera lieu à aucune indemnité.

3. Eclairées sur les dispositions légales régissant la matière, les parties déclarent ce qui suit:

La partie venderesse déclare que le bien vendu est assuré par la copropriété contre l'incendie et les périls connexes sans garantie quant au montant assuré.

La partie acquéreur s'engage à payer la quote-part du bien vendu dans la prime d'assurance à compter de ce jour.

La partie acquéreur devra également continuer tous contrats qui pourraient exister au sujet de l'eau, du gaz, de l'électricité et des compteurs et payer toutes les redevances qui seront réclamées de ces divers chefs à partir de son entrée en jouissance.

4. De manière générale, la partie acquéreur est subrogée dans tous les droits et obligations résultant, au profit ou à la charge de la partie venderesse, de l'acte de base, contenant le règlement général de copropriété.

La partie acquéreur déclare avoir connaissance de cet acte de base, de ses annexes, et en avoir reçu un exemplaire.

Elle s'engage à respecter cet acte de base, en tous points sans aucune exception ni réserve, et à s'y soumettre de manière qu'aucun recours ne puisse être exercé contre la partie venderesse par qui que ce soit.

Lors de toute mutation en propriété ou en jouissance ayant pour objet tout ou partie du bien vendu, tous les actes translatifs ou déclaratifs de propriété ou de jouissance, même les baux, devront contenir la mention expresse que le nouvel intéressé a une parfaite connaissance de cet acte de base, qu'il devra s'y soumettre et qu'il est subrogé dans tous les droits et obligations qui en résultent, devant en outre respecter les décisions régulièrement prises par les assemblées générales des copropriétaires.

5. Les compteurs, canalisations, appareils et autres installations placés dans le bien vendu et qui seraient la propriété d'une administration publique ou de tiers sont réservés au profit de qui de droit et ne font pas partie de la présente vente.

6. De manière générale, la partie acquéreur est subrogée dans tous les droits et obligations de la partie venderesse concernant le bien vendu, notamment ceux qui dérivent de dégâts immobiliers, de privation de jouissance, de «garanties décennales» éventuelles ou de tout autre chef, la partie venderesse déclarant ne rien se réserver à ce sujet.


SITUATION HYPOTHECAIRE.

La partie venderesse déclare, sur interpellation du notaire:

- qu'elle n'a connaissance d'aucune procédure susceptible d'affecter la liberté du bien.

- que depuis la mise en vente du bien prédécrit, aucune hypothèque, ni aucun droit réel n'a été conféré sur le bien, et qu'aucun exploit d'huissier portant commandement de payer, saisie ou citation ne lui a été signifié.

URBANISME.

En application de l'article 275 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (COBAT), le Notaire  a demandé à la commune d'Uccle, de délivrer les renseignements urbanistiques qui s'appliquent au bien vendu.

Dans sa réponse en date du 24 novembre 2017, ladite commune a déclaré ce qui suit, littéralement reproduit:

« ...En réponse à votre demande de renseignement urbanistique en date du 9 octobre 2017, concernant le bien sis rue du postillon 5 cadastré section B n° 24/Y/O, nous avons l'honneur de vous délivrer le présent document, dressé sous réserve des résultats de l'instruction approfondie à laquelle il serait procédé au cas où une demande de certificat d'urbanisme, de permis d'urbanisme ou de permis de lotir était introduite au sujet du bien considéré.

Pour le territoire où se situe le bien :

a) En ce qui concerne la destination :

Le plan Régional d'affectation du sol approuvé par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001 reprend le bien en zone d'habitation avec un liseré de noyau commercial et en zones et sites d'intérêt culturel, historique, esthétique et/ou d'embellissement. Il n'est pas repris dans les limites d'un plan communal d'aménagement ni dans un permis de lotir. Les prescriptions du plan régional d'affectation du sol sont disponibles sur le site <http://www/pras/irisnet.be>.

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

Prescriptions du PRAS, du règlement Régional de l'urbanisme des règlements généraux de la bâtisse de l'agglomération titre XX et de la commune précités.

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

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

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

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

E) autres renseignements :

Le bien n'est pas repris dans un espace de développement renforcé du logement et de la rénovation. Nul ne peut sans permis préalable, écrit et exprès du collège des Bourgmestre et Echevins modifier l'utilisation ou la destination de tout ou partie d'un bien même si cette modification ne nécessite pas de travaux ;(art989 du CoBAT du 9 avril 2004).

**Permis d'urbanisme n°5137 délivré le 2 décembre 1929 par décision du collège des bourgmestre et échevins pour un immeuble à appartements*

Le rez-de-chaussée est affecté au commerce et les étages au logement, ce qui constitue la dernière affectation licite connue du bien. La vérification de la conformité du bien aux derniers permis d'urbanisme octroyés n'incombe pas au collège des Bourgmestre et Echevins. Les permis d'urbanisme sont consultables au Service de l'urbanisme du lundi au jeudi de 9h00 à 11h30. Nous attirons votre attention sur le fait que pour une même affectation, le glossaire des libellés renseignés aux plans a pu évoluer au cours du temps. A notre connaissance, le bien n'est ni classé comme monument ou site, ni en voie de l'être ni inscrit sur la liste de sauvegarde ou en voie de l'être. Afin de savoir si le bien est repris dans l'inventaire des sols potentiellement pollués, prévu à l'ordonnance de la région de Bruxelles Capital du 5 mars 2009 relative à la gestion des sols pollués, nous vous conseillons de vous renseigner à ce sujet via l'application électronique e-notariat ou sur le site www.irisbox.irisnet.be. ».

La partie venderesse aux présentes déclare que le bien objet des présentes n'a pas fait l'objet d'un permis d'urbanisme, d'une déclaration urbanistique 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 aux articles 98 et 205/1 dudit Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (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 ou que la déclaration urbanistique préalable n'a pas été faite.

Si la partie acquéreur désire entreprendre des transformations au bien vendu, elle devra s'entendre directement et préalablement avec les autorités compétentes et se conformer à leurs règlements et prescriptions, sans l'intervention de la partie venderesse ni recours contre elle.

La partie venderesse déclare n'avoir pas connaissance de ce que le bien vendu ait fait l'objet d'un arrêté royal d'expropriation, ni d'une mesure de protection prise en vertu de la législation sur les monuments et sites.

La partie venderesse précisant aux présentes que le bien est actuellement **affecté à un usage de commerce**. Elle déclare que cette affectation est régulière et qu'il n'y a aucune contestation à cet égard. La partie venderesse ne prend aucun engagement quant à l'obtention d'un permis d'urbanisme modifiant cette destination.

La partie venderesse déclare avoir obtenu tous les permis et autorisations nécessaires pour les constructions et/ou modifications (même de destination) qu'elle aurait effectués, et n'avoir connaissance d'aucune infraction aux normes applicables en matière d'urbanisme et d'aménagement du territoire.

CODE DU LOGEMENT BRUXELLOIS

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 la partie venderesse 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 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 » ;
- n'est pas pourvu dans les zones d'évacuation du logement d'un détecteur de fumée certifié par un organisme agréé.

DROIT DE PREEMPTION EN REGION DE BRUXELLES-CAPITALE. Ordonnance du 19 mars 2009. en vigueur depuis le 17 avril 2009.

Le bien n'est pas soumis à un droit de préemption de la part de la région, les Communes, les sociétés de logement et tous les autres bénéficiaires de ce droit résultant des articles 6 et suivant de l'Ordonnance précitée.

ORDONNANCE RELATIVE A LA GESTION DES SOLS POLLUES .

La partie acquéreur reconnaît avoir été informée du contenu de l'attestation du sol délivrée par l'Institut Bruxellois pour la Gestion de l'Environnement en date du 10 octobre 2017 et mentionnant les informations détaillées de l'inventaire de l'état du sol relative à la parcelle 21016_B_0024_Y_000_00 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 à l'inventaire de l'état du sol".

La partie venderesse déclare qu'elle 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.

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

INSTALLATIONS ELECTRIQUES

La partie venderesse déclare que l'objet de la présente vente n'est pas une unité d'habitation dans le sens de l'article 276 bis du Règlement général sur les Installations électriques du 10 mars 1981.

CERTIFICAT DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

Pas d'application.

PRIX ET QUITTANCE.

Après que lecture ait été donnée par le Notaire Lebon aux parties qui le reconnaissent, de l'article 203 alinéa un du Code des Droits d'Enregistrement relatif à la dissimulation du prix et des charges dans la vente, les parties ont déclaré que celle-ci est consentie et acceptée pour et moyennant le prix de **DEUX CENT VINGT-CINQ MILLE EUROS (€ 225.000,00)**, que la partie venderesse reconnaît avoir reçu de la partie acquéreur, savoir :

- antérieurement à ce jour, la somme de **VINGT-DEUX MILLE CINQ CENTS EUROS (€ 22.500,00)**, a été à titre d'acompte par transfert bancaire sur le compte du notaire [REDACTED] à partir du compte [REDACTED] au nom de Monsieur DAI, prénommé .

- présentement, le solde, soit la somme de **DEUX CENT DEUX MILLE CINQ CENTS EUROS (€ 202.500,00)**.

DONT QUITTANCE, pure et simple.

Déclaration sur l'origine des fonds.

Le notaire atteste que le paiement du solde du prix qu'il a personnellement constaté a été effectué à partir du compte [REDACTED] précité.

DIVERS.

Devoir de conseil

Les comparants reconnaissent avoir été éclairés par le notaire instrumentant sur la portée de l'article 9, paragraphe 1^{er}, alinéa 2, de la loi contenant organisation du notariat, qui dispose : *"Lorsqu'il constate l'existence d'intérêts contradictoire ou d'engagement disproportionnés, le notaire attire l'attention des parties et les avise qu'il est loisible à chacune d'elle de désigner un autre notaire ou de se faire assister par un conseil. Le notaire en fait mention dans l'acte notarié"*.

Ils confirment d'ailleurs que les notaires les ont valablement informés sur les droits, obligations et charges qui découlent du présent acte et qu'ils les ont conseillés équitablement.

Déclarations de la partie venderesse.

La partie venderesse fait encore les déclarations suivantes :

- a) elle n'est pas pourvue d'un administrateur ou d'un conseil judiciaire ;
- b) elle n'a concédé sur le bien ni droit de préférence, ni option d'achat, ni faculté de rachat ;
- c) le bien vendu n'a pas fait l'objet d'une prime à la réhabilitation ;
- d) le bien n'est grevé d'aucun droit de préemption.
- e) aucun panneau publicitaire n'est apposé sur le bien vendu, qu'il n'a personnellement concédé aucun bail concernant des panneaux publicitaires et qu'à sa connaissance, il n'en existe aucun.

Réorganisation judiciaire - Faillite.

La partie venderesse nous déclare qu'à ce jour elle n'a fait l'objet d'aucune procédure de règlement de réorganisation judiciaire ou de faillite et qu'elle ne compte pas en introduire prochainement.

Dossier d'intervention ultérieure.

Les parties reconnaissent être au courant de l'obligation incombant à la partie venderesse en vertu de l'article 48 de l'arrêté royal du vingt-cinq janvier deux mil un, lequel stipule : *« Afin de permettre au nouveau propriétaire de répondre à ses obligations futures en tant que maître d'ouvrage d'éventuels travaux ultérieurs à l'ouvrage, la personne ou les personnes qui cèdent l'ouvrage, remettent, lors de chaque mutation totale ou partielle de l'ouvrage, le dossier d'intervention ultérieure (D.I.U) au nouveau propriétaire. Cette remise est enregistrée dans l'acte confirmant la mutation »*.

Interrogée quant à l'existence d'un dossier d'intervention ultérieure (D.I.U), la partie venderesse déclare sous sa responsabilité personnelle qu'à ce jour il n'existe pas un tel dossier relativement au bien vendu.

La partie acquéreur reconnaît être avertie quant à l'obligation de tout maître d'ouvrage d'établir lors de tous travaux prévus par ledit arrêté un dossier d'intervention ultérieure (D.I.U.) lequel doit contenir les éléments utiles en matière de sécurité et de santé à prendre en compte lors d'éventuels travaux ultérieurs et qui est adapté aux caractéristiques de l'ouvrage (article 34) et qui comportera au moins :

1. les éléments architecturaux, techniques et organisationnels qui concernent la réalisation, la maintenance et l'entretien de l'ouvrage ;
2. l'information pour les exécutants de travaux ultérieurs prévisibles, notamment la réparation, le remplacement ou le démontage d'installations ou d'éléments de construction ;
3. la justification pertinente des choix en ce qui concerne entre autres les modes d'exécution, les techniques, les matériaux ou les éléments architecturaux. (article 36).

Frais.

Tous les frais, droits et honoraires qui résultent des présentes sont à charge de la partie acquéreur qui s'y oblige, excepté les frais d'agence et les frais liés à l'obligation de délivrance du bien qui restent à charge de la partie venderesse.

Dispense d'inscription d'office.

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

Certificat d'état civil.

Conformément à la législation en vigueur, le notaire soussigné certifie que les noms, prénoms, lieu et date de naissance et le domicile des parties-personnes physiques correspondent aux données reprises sur la carte d'identité et /ou le registre national et/ou passeport.

Les parties confirment l'exactitude de ces données.

Le notaire certifie l'exactitude de la dénomination, de la forme, du siège social, de la date de constitution et du numéro d'entreprise des parties personnes morales au vu des pièces requises par la loi.

Election de domicile.

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile en leur demeure respective susindiquée, et pour la partie acquéreur, en l'étude du notaire XXXXXXXXXX soussigné, à Bruxelles.

Envoi du titre.

Le titre de propriété de la partie acquéreur pourra être envoyé à l'adresse à communier par la partie acquéreur.

Déclaration fiscale.

En application de l'article 184 bis du Code des Droits d'Enregistrement, la partie acquéreur déclare que l'argent utilisé pour le paiement du prix de vente ne provient pas d'un jugement ou arrêt dont les droits d'enregistrement n'ont pas été payés.

Droits d'écriture (Code des droits et taxes divers)

Le droit s'élève à cinquante euros, lequel a été payé sur déclaration du Notaire soussigné.

Déclaration en matière de Taxe sur la Valeur Ajoutée.

Après que le XXXXXXXXXX ait donné lecture à la partie venderesse, des articles 62, paragraphe 2 et 73 du Code de la Taxe sur la Valeur Ajoutée, cette dernière déclare :

- ne pas être assujettie pour l'application dudit code;
- ne pas avoir cédé au cours des cinq années précédant la date du présent acte, aucun bâtiment(s) avec application de la taxe sur la valeur ajoutée, conformément aux dispositions de l'article huit du code de la taxe sur la valeur ajoutée;
- ne pas faire partie d'une association momentanée, qui a la qualité d'assujettie à la taxe sur la valeur ajoutée.

DECLARATIONS FISCALES.

Abattement (art. 46 bis du Code des Droits d'Enregistrement)

La partie acquéreur déclare avoir été parfaitement informé par le notaire rédacteur du présent compromis de vente des conditions à remplir pour pouvoir bénéficier de l'abattement visé à l'article 46 bis du Code des droits d'enregistrement.

Elle déclare ne pas pouvoir bénéficier dudit abattement.

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

La partie venderesse déclare avoir été parfaitement informée des dispositions de l'article 212 CE qui permet la restitution de trente-six pour cent (36%) des droits perçus lors de l'achat, en cas de revente de l'immeuble acquis dans les deux ans de la date de l'acte authentique d'acquisition.

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

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

La partie venderesse déclare avoir été parfaitement informée des dispositions de l'article 212 bis CE 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.


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

Information.

Les parties Nous déclarent qu'elles ont pris connaissance du projet du présent acte le 1^{er} mars 2017 et que ce délai leur a été suffisant pour l'examiner utilement.

DONT ACTE.

Fait et passé à 1000 Bruxelles, Boulevard Charlemagne 48.

Et après lecture commentée avec traduction en anglais, intégrale en ce qui concerne les parties de l'acte visées à cet égard par la loi, et partiellement des autres dispositions, les parties ont signé avec Nous, Notaires, la minute restant à 

Suivent les signatures.

Suit une annexe.

- Pablo DE DONCKER Notaire -
- 51 rue du Vieux Marché aux Grains à 1000 Bruxelles -
- T. 02 219 53 20 / F. 02 219 87 67 -
- www.notdedoncker.be -

MAD/PROCURATION/STONE PROPERTIES

L'AN DEUX MIL DIX – HUIT

Le jeudi premier mars

Devant Nous, Maître [REDACTED] notaire à Bruxelles

A COMPARU:

La société privée à responsabilité limitée [REDACTED] ayant son siège social à [REDACTED] sous le numéro [REDACTED] Constituée sous la dénomination de [REDACTED] aux termes d'un acte reçu par Maître [REDACTED] Notaire à Bruxelles, en date du 8 août 2012, publié aux Annexes du Moniteur belge du 24 août suivant sous le numéro [REDACTED] Dont les statuts ont été modifiés :

- aux termes d'un acte reçu par le notaire associé [REDACTED] à Bruxelles le 27 janvier 2017, publié à l'annexe au Moniteur Belge en date du 27 février suivant sous le numéro [REDACTED]
- dont la dénomination a été modifiée en [REDACTED] aux termes d'un acte reçu par Maître [REDACTED] à Bruxelles le 18 avril 2017, publié à l'annexe au Moniteur Belge en date du 4 mai suivant sous le numéro [REDACTED]

Ici représentée conformément aux articles 11 et 13 des statuts par un gérant à savoir Monsieur [REDACTED]

Nommé à cette fonction aux termes de l'assemblée générale extraordinaire tenue en date du 18 décembre 2017, publiée aux Annexes du Moniteur belge sous la référence [REDACTED]

Comparante dénommée ci-après "*la partie mandante*", laquelle donne pouvoir pour elle et en son nom à Madame [REDACTED]

Dénommée ci-après invariablement "*le mandataire*".

A qui la partie mandante donne pouvoir de pour elle et en son nom :

VENDRE ET ACHETER tout ou partie de tout immeuble ou droit réel immobilier sis sur le territoire tant du Royaume de Belgique que le cas échéant à l'étranger;

Soit de gré à gré, soit par adjudication publique, en la forme amiable ou judiciaire ;

Moyennant les prix, charges et conditions que le mandataire jugera convenables ;

Faire dresser tous cahiers de charges ; diviser par lots, stipuler toutes conditions et servitudes, faire toutes déclarations et notifications notamment relatives à l'occupation et aux baux éventuels, ainsi qu'au droit de préemption ;

Fixer les époques d'entrée en jouissance et de paiement du prix, recevoir ce dernier en principal, intérêts et accessoires ; en donner quittance avec ou sans subrogation ;

Déléguer tout ou partie des prix de vente aux créanciers inscrits, prendre tous arrangements avec ceux-ci ;



Accepter des acquéreurs ou adjudicataires toutes garanties, tant mobilières qu'immobilières ;

Signer tout acte de base de division d'immeuble, de constitution de copropriété, signer tout acte de base modificatif ou tout acte de base de lotissement.

Conclure toute convention de vente ou mandat de courtage aux conditions que le mandataire jugera convenables avec tout professionnel agréé par l'IPI (Institut des Professionnels de l'Immobilier) à cet effet en vue de la commercialisation du bien ;

EMPRUNTER toutes sommes sous forme de prêt ou d'ouverture de crédit **sans limitation du montant**, avec inscription hypothécaire (ou pas) à prendre sur tout immeuble sis sur le territoire du Royaume de Belgique.

Obliger la partie mandante solidairement et indivisiblement avec ses ayants-droits au remboursement du capital et au paiement des intérêts, le tout aux époques et de la manière qui seront convenues.

Faire toutes déclarations quant à l'emploi et à l'origine des deniers; requérir toutes subrogations.

Donner dispense d'inscription d'office à tout conservateur des hypothèques.

Faire ouvrir tous comptes ou livrets d'épargne, retirer ou faire transférer tout ou partie des sommes inscrites sur ces comptes ou livrets, constituer tous nantissements et signer tous documents et quittances relatifs à ces opérations.

Souscrire et transférer au profit du prêteur le bénéfice de toutes polices d'assurance-vie, signer tous documents relatifs à ces contrats.

Prendre des décisions de gestion, de préservation ou d'amélioration (présentation en vue de vente / évacuation encombrants, rafraichissements, jardinage, etc.) du bien en vue de sa commercialisation.

Faire toutes démarches auprès des régies, des administrations ou des fournisseurs d'énergie ou de télécommunications en vue du transfert ou de la clôture d'arrivées ou de fournitures.

Conclure tous arrangements, transiger et compromettre.

Donner ou prendre à bail tous biens meubles et immeubles en Belgique et/ou à l'étranger, résilier tous baux amiablement ou en poursuivre la résiliation, demander toute majoration ou diminution de loyers ou fermages et en général exercer tous les droits conférés par les lois sur les baux à loyer, d'habitation, à ferme ou commerciaux, ainsi qu'exercer tous les droits relatifs aux baux de chasse et en particulier ceux mis en adjudication publique, faire effectuer toutes notifications, significations, sommations, assignations nécessaires et opportunes.

Faire et notifier tous états de lieux, contracter et résilier toutes polices d'assurances contre l'incendie et autres risques.

D'ouvrir, supprimer, déposer (pas retraits), libérer des garanties locatives des comptes bancaires en Belgique ou à l'étranger ;

Retirer de la poste, messageries et transporteurs ou recevoir toutes lettres et colis, chargés ou non, recommandés ou assurés, le tout à l'adresse ou à l'ordre de la partie mandante ou des défunts dans les successions desquels elle serait intéressée, en Belgique et à l'étranger.

Débattre et arrêter tous comptes, en fixer les reliquats, les recevoir ou payer.

Faire ouvrir tous comptes, y effectuer tous dépôts.

Assister à toutes assemblées des copropriétaires en Belgique et/ou à l'étranger.

Assister à toutes assemblées de sociétés, réunions d'associés, d'actionnaires, d'obligataires et des copropriétaires, prendre part aux délibérations et arrangements, nommer tous administrateurs, commissaires, liquidateurs, gérants ou tous autres mandataires; accepter ces mandats et ce dans toutes les sociétés belges et/ou sociétés étrangères.

Aux effets ci-dessus, passer et signer tous actes, pièces, cahiers de charges et procès-verbaux, élire domicile et substituer.

Approuvée la rature de
0 mot(s) nul(s)
0 ligne(s) nul(s)
0 chiffre(s) nul(s)
0 lettre(s) nul(s)
dans le présent acte

Le Notaire soussigné certifie les noms, prénoms, lieu et date de naissance et domicile de la partie mandante au vu des pièces officielles requises par la loi.

La partie mandante est avertie de son droit de révoquer la présente procuration à tout moment, sans devoir indiquer le motif de cette révocation, et de la nécessité de signifier cette révocation au mandataire.

La partie mandante déclare avoir reçu le projet du présent acte en date du **26 février 2018** et a déclaré que ce délai lui était assez suffisant pour en prendre connaissance de manière approfondie

DECLARATION POUR LE CODE DES DROITS ET TAXES DIVERS.

Pour répondre au prescrit de l'article 6 du Code des droits et taxes divers le notaire instrumentant mentionne : « Droit d'écriture de cinquante euros (€50) » payé sur déclaration par le notaire instrumentant aux présentes.

DONT ACTE EN MINUTE

Fait et passé à Bruxelles, en l'étude, date que dessus.

Et lecture intégrale et commentée faite, la partie mandante a signé avec Nous, notaire.

Expédition délivrée avant enregistrement uniquement aux fins de transcription.

POUR EXPEDITION CONFORME

POUR EXPEDITION CONFORME

Pour l'acte avec n° de répertoire 2018106, passé le 7 mars 2018

FORMALITÉS DE L'ENREGISTREMENT

Enregistré dix rôles, renvois,
au Bureau Sécurité Juridique Bruxelles 2 le 22 mars 2018
Référence ACP (5) Volume 0 Folio 0 Case 5362.
Droits perçus: vingt-huit mille cent vingt-cinq euros (€ 28.125,00).
Le receveur

FORMALITÉS HYPOTHÉCAIRES

Transcription au Bureau des hypothèques Bruxelles 2 le 21 mars 2018
Réf. XXXXXXXXXXXX
Montant: deux cent trente euros (€ 230,00)
Le conservateur des hypothèques