

**E-Registration :**

Dossier 31832/NB

Vente cs

Lemaire

Acte du

Bureau sécurité juridique: 3^{ème} Bruxelles**Répertoire n°**

CRH :

Syndic :

Droit de préemption

Dr. Enr. Vlabel :

à Dr. Enr. SPF/FOD:

Annexe :

0,00€

Dr. écriture :

50,00€

L'AN DEUX MILLE VINGT ET UN

Le vingt et un juin.

A Forest-Bruxelles, en l'étude, avenue Besme 71.

PRÉAMBULE – VISIOCONFÉRENCE

Les parties aux présentes déclarent marquer leur accord de passer l'acte à distance conformément à l'article 9, §3 de la loi du 25 ventôse an XI contenant organisation du notariat.

CORONAVIRUS

Les comparants reconnaissent que les mesures de distanciation sociale ont été respectées.

IDENTITE

L'identité et les données d'identité des personnes physiques qui signent le présent acte (nom, prénoms, domicile, lieu et date de naissance) ont été établies au vu de la carte d'identité ou de l'extrait du registre national.

Conformément à la loi hypothécaire, le Notaire soussigné certifie relativement aux parties à l'acte :

- Pour les personnes physiques : les nom, prénoms, domicile, lieu et date de naissance sur base d'un extrait du registre national ou de la carte d'identité,
- Pour les personnes morales : la dénomination, la forme juridique, le siège, la date de constitution, et le numéro de taxe sur la valeur ajoutée ou d'identification national.

DECLARATIONS PREALABLES

Le vendeur déclare :

- ne pas avoir connaissance d'un litige ou d'une procédure judiciaire en cours qui pourrait empêcher la jouissance du bien ou la vente de ce dernier.

Chaque partie déclare :

- être capable ;
- que son identité/sa comparution/sa représentation est conforme à ce qui est mentionné ci-dessus ;
- qu'elle n'est pas pourvue d'un administrateur ou d'un curateur ;
- 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.

CONVENTION

Lesquelles parties, présentes ou représentées, ont requis le(s) notaire(s) soussigné(s) de dresser acte authentique de la convention suivante intervenue entre elles:

Le vendeur déclare par les présentes, avoir vendu sous les garanties ordinaires de fait et de droit à l'acquéreur, qui déclare accepter, le bien suivant :

DESCRIPTION DU BIEN

COMMUNE DE GANSHOREN (deuxième division)

Dans un immeuble à appartements multiples dont l'aile gauche est dénommée " Résidence Chambord " et l'aile droite " Résidence Chaumont ", sur et avec terrain situé **Avenue Marie de Hongrie numéro 135** où il développe une façade de trente-neuf mètres dix-huit centimètres, contenant une superficie d'après titre de quatorze ares septante-sept centiares septante-cinq dixmilliares et cadastré selon extrait cadastral récent section A numéro 0068W5P0000 pour une superficie de cinq ares quinze centiares:

1. L'APPARTEMENT dénommé " 1 F Chaumont modifié " situé au premier étage et comportant selon titre :

a) en propriété privative et exclusive :

- Au niveau du premier étage : un hall d'entrée avec vestiaire et placard, un living, une cuisine avec vide-poubelles, un coin à dîner, trois chambres, salle de bains, water-closet, terrasse.

- Au sous-sol : la cave numéro " 1 F ".

b) en copropriété et indivision forcée : Les trente et un millièmes (31/1.000èmes) des parties communes dont le terrain.

2. LE GARAGE numéro vingt-deux (22) comportant :

a) en propriété privative et exclusive : Un emplacement de garage non clôturé.

b) en copropriété et indivision forcée : Les deux millièmes (2/1.000èmes) des parties communes dont le terrain.

Numéro parcellaire : 0068W5P0003

Il est précisé que le vide-poubelles se trouvant dans la cuisine a été condamné.

Tel que ces biens sont décrits à l'acte de base, contenant le règlement de copropriété, reçu par le notaire André DE MEYER, à Molenbeek-Saint-Jean, le 26 octobre 1961, dûment transcrit.

Remarque :

Aux termes dudit acte de base, l'appartement dénommé « 1 F Chaumont » comporte **deux chambres au lieu de trois chambres et 28/1.000èmes au lieu de 31/1.000èmes.**

Le vendeur déclare que la description de l'appartement selon titre dont question ci-avant, correspond à la situation actuelle de l'appartement et cadre avec la possibilité laissée dans l'acte de base comme mentionnée ci-après.

En effet, ledit acte de base mentionne comme suit :

« ... La société comparante se réserve expressément le droit, sans intervention des autres copropriétaires, de diviser les parties privatives d'un ou de plusieurs niveaux, suivant les variantes qu'elle estimera utiles et de procéder en conséquence à la redistribution des quotités indivises non vendues.

Lors de l'aliénation d'un appartement ainsi modifié, il sera joint à l'acte authentique de vente un plan déterminant la modification. ... »

Aux termes de l'acte de vente entre le promoteur, la société BATIMO, et les époux DENIS-FERAUX, reçu par le notaire André DE MEYER, à Molenbeek-Saint-Jean, en date du 28 novembre 1962, étant la première vente après construction, l'appartement est repris comme suit :

« I.- L'APPARTEMENT dénommé "1 F Chaumont modifié", situé au premier étage et comportant :

A. En propriété privative et exclusive :

Au niveau du premier étage.

Un hall d'entrée avec vestiaire et placard, un living, une cuisine avec vide-poubelles, un coin à dîner, trois chambres, salle de bains, water-closet, terrasse.

Au sous-sol

La cave dénommée "1 F".

B. En copropriété et indivision forcée :

Trente-un/millièmes des parties communes dont le terrain.

Tel que cet appartement se trouve figuré au plan dressé par Monsieur l'Architecte Brioen, lequel plan demeurera annexé aux présentes et sera enregistré en même temps qu'elles. »

En ce qui concerne la situation administrative dudit appartement, il est référé au point « Situation existante » dans le chapitre « Situation administrative du bien » ci-après.

Revenu cadastral non indexé : mille deux cent quatre-vingt-un euros (1.281,00 €).

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

Contrats de raccordement

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.

Sans préjudice du droit de l'acquéreur de changer de fournisseur, celui-ci sera tenu de continuer tous éventuels abonnements aux eau, gaz, électricité et/ou autres services d'utilité publique pouvant exister relativement au bien vendu et en paiera toutes redevances à partir des plus prochaines échéances suivant la date de son entrée en jouissance. Les parties en feront leur affaire personnelle.

Ci-après dénommé invariablement : « **LE BIEN** ».

ORIGINE DE PROPRIETE

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

CONDITIONS GENERALES DE LA VENTE

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

Situation hypothécaire

Le bien prédécrit est vendu pour franc, quitte et libre de toutes dettes, hypothèques et privilèges, ainsi que de toutes inscriptions et transcriptions généralement quelconques, privilège ou action résolutoire.

Interrogé par le(s) notaire(s) soussigné(s), le vendeur a déclaré que depuis la mise en vente du bien prédécrit aucune hypothèque, aucun mandat hypothécaire, ni aucun droit réel n'a été conféré sur ledit bien, et qu'aucun exploit d'huissier portant commandement de payer, saisie ou citation ne lui a été signifié.

État du bien

Le bien est vendu tel qu'il se trouvait et s'étendait à la date de signature du compromis de vente, 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 déclare ne pas avoir connaissance de dégradations qui seraient intervenues depuis cette date.

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. Le vendeur déclare ne pas avoir connaissance de l'existence de vices cachés, de mэрule ou d'amiante.

Responsabilité décennale

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

Le vendeur déclare que la responsabilité décennale des entrepreneurs, promoteurs et architectes dont question ci-avant ne s'applique pas à la présente aliénation car le bien n'a pas subi de travaux couverts par celle-ci.

Les parties déclarent avoir été informées par le notaire instrumentant du contenu de la loi du 31 mai 2017 relative à l'assurance obligatoire de la responsabilité civile décennale des professionnels de la construction. La loi s'applique aux travaux immobiliers pour lesquels le permis d'urbanisme a été délivré après l'entrée en vigueur de ladite loi, soit après le 1er juillet 2018. Ladite loi crée une obligation d'assurance de la responsabilité décennale dans le chef de tous les acteurs du secteur de la construction, à savoir l'architecte, l'entrepreneur et les autres prestataires du secteur de la construction. L'assureur confirme, par la remise d'une attestation, que les couvertures d'assurance sont conformes à la loi et ses arrêtés d'exécution.

Le vendeur déclare qu'il n'a pas fait effectuer de travaux pour lesquels une attestation d'assurance devrait être remise, ni avoir été en possession d'une attestation à cet effet.

Conditions spéciales – servitudes – mitoyennetés

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

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance, le bien 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. Le vendeur déclare qu'aucune mitoyenneté ne reste due.

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance, à l'exception de celles éventuellement reprises dans l'acte de base dont question aux présentes, 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'il n'existe aucun litige avec les propriétaires voisins, ni aucune procédure en cours.

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.

Contenance

La contenance susexprimée dans la description du bien n'est pas garantie par le vendeur, 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.

Contributions – Impôts

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

Le vendeur déclare avoir reçu de l'acquéreur sa quote-part dans le précompte immobilier pour l'année en cours, soit six cent quarante-six euros quatre-vingt-huit cents (646,88 €), dont quittance. Le vendeur s'engage à payer le précompte immobilier pour l'année en cours, et ce à l'entière décharge de l'acquéreur.

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

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.

Propriété – Jouissance – Occupation

Le transfert de **propriété** a lieu à compter de ce jour.

Les parties déclarent que l'**acquéreur et son partenaire**, Monsieur Jacques HELMANS, **occupent** le bien vendu en qualité de locataires.

L'acquéreur reconnaît être en possession d'un exemplaire de la convention locative conclue avec son partenaire, ainsi que la convention de la garantie locative.

Un décompte des loyers et de la provision pour charges convenus jusqu'à la date de signature de l'acte authentique, calculés prorata temporis, est établi et payés ce jour entre les parties, ainsi déclaré. La garantie locative (compte individualisé ou garantie bancaire) qui aurait été constituée par l'acquéreur et son partenaire leur est restituée intégralement présentement. Le vendeur s'engage à signer tous documents afin d'assurer cette restitution.

CONDITIONS PARTICULIERES CONVENUES ENTRE PARTIES

Nihil.

COPROPRIETE

Statuts – Assemblées générales

Sont opposables à l'acquéreur :

- l'acte de base, le règlement de copropriété, les actes de bases modificatifs éventuels, dont question dans la description du bien et le règlement d'ordre intérieur s'il existe, qui régissent l'immeuble dont dépend le bien vendu ;

- les décisions de l'assemblée générale.

L'acquéreur 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 ce jour à l'acquéreur qui le reconnaît un exemplaire des statuts de l'immeuble, et du règlement d'ordre intérieur s'il existe.

Lors de toute mutation en propriété ou en jouissance ayant pour objet le bien prédécrit, tous actes translatifs ou déclaratifs ainsi que les baux devront contenir la mention expresse que le nouvel intéressé a une parfaite connaissance desdits statuts et qu'il est subrogé dans tous les droits et obligations en résultant ou qui résulteront des modifications régulièrement décidées par les assemblées générales des copropriétaires.

Information

Conformément à l'article 577-11 §2 du Code civil, le notaire instrumentant a demandé au syndic, notamment l'état des dépenses, appels de fonds, frais et dettes qui y sont mentionnés.

Les parties reconnaissent avoir été averties par le(s) notaire(s) soussigné(s), que le syndic a répondu à cette lettre le 21 avril 2021. Les parties reconnaissent en avoir reçu une copie ainsi que de ses annexes et dispensent le notaire instrumentant de les reproduire aux présentes.

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

Charges communes – Fonds de réserve – Litiges

Charges ordinaires

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

Charges extraordinaires et provisionnement du fonds de réserve

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

Les parties ont en outre convenu ce qui suit:

L'acquéreur supportera :

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

Les montants sub 1° à 4° seront supportés par l'acquéreur pour autant qu'ils résultent des procès-verbaux ou documents qui lui ont été communiqués par le syndic ou le vendeur préalablement à la conclusion de la convention de vente. Dans le cas contraire, ils resteront à charge du vendeur.

Toutefois, l'acquéreur sera tenu de payer les charges extraordinaires et les appels de fonds décidés par l'assemblée générale des copropriétaires, qui a eu lieu entre la conclusion de la convention et ce jour, puisqu'il disposait d'une procuration pour y assister, à condition que le vendeur a communiqué à l'acquéreur au moins huit jours à l'avance l'ordre du jour, la date, l'heure et le lieu de toute assemblée générale. A défaut de cette communication dans le délai imparti, les charges extraordinaires découlant desdites décisions demeureront à charge du vendeur.

Les autres charges extraordinaires seront supportées par le vendeur.

Fonds de réserve – Créances de la copropriété

La quote-part du vendeur dans le fonds de réserve demeure la propriété de l'association des copropriétaires. Cette quote-part ne fera l'objet d'aucun décompte entre parties.

Les créances de la copropriété, nées après ce jour suite à une procédure entamée avant ce jour, appartiennent à l'association des copropriétaires, sans que l'acquéreur ne soit tenu au paiement d'une indemnité au vendeur.

Citerne à mazout

Le vendeur déclare qu'il ne se trouve pas dans le bâtiment dont fait partie le bien, une citerne à mazout commune mais qu'elle est en cours de neutralisation suite au remplacement de la chaudière.

Privilège de l'association des copropriétaires

Les parties déclarent avoir été informées que le vendeur est tenu de garantir l'acquéreur contre tous risques d'éviction et de la possibilité pour l'association des copropriétaires de faire valoir le privilège visé à l'article 27, 7° de la loi hypothécaire afin de garantir le paiement des charges de l'exercice en cours et de l'exercice précédent.

Le syndic a indiqué, par courriel daté du 21 avril 2021, que le vendeur est redevable de la somme de 820,30 € à titre d'arriérés de charges de copropriété et de frais de transmission des informations requises en vertu de l'article 577-1, §§ 1^{er} à 3^{ème}. Le vendeur déclare marquer son accord pour que le notaire instrumentant retienne cette somme sur le prix de vente et la verse à l'association des copropriétaires.

Information à l'attention du syndic

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

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

SITUATION ADMINISTRATIVE DU BIEN

Urbanisme

Généralités

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

Aucun des actes, travaux et modifications visés à l'article 98, § 1^{er} du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (COBAT) ne peuvent être effectués sur le bien objet des présentes, tant que le permis d'urbanisme n'a pas été obtenu.

Descriptif sommaire

Les parties déclarent avoir été informées de l'obligation reposant sur le vendeur de fournir, lors de la demande de renseignements urbanistiques, un descriptif sommaire du bien concerné, tel qu'il existe dans les faits.

En vue de remplir cette obligation, le vendeur déclare avoir établi ladite description telle que portée à la connaissance de l'acquéreur, qui le reconnaît : les parties confirment que ce descriptif correspond à la réalité du bien.

L'acquéreur reconnaît dans ce cadre avoir été informé de ce qu'il lui revient de vérifier activement la conformité de ce descriptif sommaire à la situation urbanistique régulière du bien, sans que le(s) notaire(s) soussigné(s) ne puisse(nt) être tenu(s) de vérifier cette régularité, et sans que cela ne modifie la responsabilité du vendeur.

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, sous réserve de ce qui suit.

L'acquéreur constate que la situation de fait de l'appartement présentement vendu (appartement 3 chambres) ne correspond pas à la situation administrative (appartement 2 chambres). Après avoir été dûment éclairé sur la portée des engagements qu'il prend en la matière, l'acquéreur se reconnaît subrogé dans tous les droits et obligations du vendeur à ce sujet et accepte de faire son affaire personnelle de cette situation, renonçant à tous recours contre le vendeur. Le vendeur déclare qu'aucune infraction urbanistique n'a jamais été relevée contre lui, qu'en tous cas, aucun procès-verbal n'a été dressé contre lui et qu'aucune demande de renseignements en matière d'urbanisme ne lui été adressée, que ce soit du chef de la transformation ou de tout autre chef.

Le vendeur déclare que le bien est actuellement affecté à **usage de logement, cave et garage**, ainsi que cela est repris dans le descriptif sommaire dont question ci-avant. 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 toute autre affectation que l'acquéreur voudrait donner au bien, ce dernier faisant de cette question son affaire personnelle, sans recours contre le vendeur.

A l'exception de ce qui sera éventuellement précisé dans le présent acte, le vendeur déclare que le bien ci-dessus n'a fait l'objet d'aucun permis ou certificat d'urbanisme laissant prévoir la possibilité d'y effectuer ou d'y maintenir aucun des actes, travaux et modifications visés à l'article 98 §1^{er} du COBAT et qu'il ne prend aucun engagement quant à la possibilité d'exécuter ou de maintenir sur le bien aucun des actes, travaux et modifications visés par ledit article.

Il est rappelé qu'un régime de permis de régularisation simplifié a été mis en place pour ce qui concerne certains travaux réalisés antérieurement au 1er janvier 2000, moyennant le respect des conditions mentionnées à l'article 330 §3 du COBAT.

Renseignements urbanistiques

En suite de ce qui précède, le vendeur a requis le notaire rédacteur du compromis de présenter à l'administration communale compétente la demande de renseignements urbanistiques visée aux articles 275 et 276/1 du COBAT, à laquelle était annexée le descriptif sommaire dont question ci-avant.

Sur base d'une lettre adressée par la commune le 15 février 2021, le vendeur communique les renseignements émanant de la Commune, ci-après littéralement repris : « (...)

A. RENSEIGNEMENTS URBANISTIQUES RELATIFS AUX DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES REGIONALES ET COMMUNALES QUI S'APPLIQUENT AU BIEN :

1°) En ce qui concerne la destination :

Le bien se situe :

- Au Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) approuvé par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001, en zone d'habitation ;

(...)

2°) En ce qui concerne les conditions auxquelles une demande de Permis ou de certificat d'urbanisme serait soumise :

- Les prescriptions du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT),
- Les prescriptions du PRAS précité ;

Le solde des superficies de bureaux et d'activités de production de biens immatériels admissibles (CASBA) est consultable à l'adresse internet suivante : <http://www.casba.irisnet.be/PRAS/ListeMaille.htm> ;

- Les prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), approuvé par l'arrêté du Gouvernement du 21 novembre 2006 ;

Les prescriptions du PRAS et des règlements régionaux d'urbanisme sont consultables sur le portail régional de l'urbanisme : <http://urbanisme.brussels>.

Le périmètre des PAPAS, des PL et des CU sont consultables sur le site internet suivant : www.bruqis.be, leur contenu est disponible, sur demande, auprès du service urbanisme de la commune.

3°) En ce qui concerne une expropriation éventuelle qui porterait sur le bien :

- Néant ;

4°) En ce qui concerne l'existence d'un périmètre de préemption :

- Néant ;

5°) En ce qui concerne les mesures de protection du patrimoine relatives au bien :

- Néant ;

(...)

6°) En ce qui concerne l'inventaire des sites d'activités inexploités :

- Néant ;

7°) En ce qui concerne l'existence d'un plan d'alignement :

- La voirie le long de laquelle se situe le bien n'a pas fait l'objet d'un plan d'alignement approuvé par arrêté royal. Les limites sont, si nécessaire, à faire contrôler en soumettant un plan de bornage au géomètre communal ;

8°) Autres renseignements :

(...)

- Le bien ne se situe pas en zone d'Espace de développement renforcé du logement et de la rénovation (EDRLR) ;

- Le bien ne se situe pas dans le périmètre de la Zone de Revitalisation Urbaine ;

(...)

B. AU REGARD DES ELEMENTS ADMINISTRATIFS A NOTRE DISPOSITION, CI-DESSOUS, LES RENSEIGNEMENTS URBANISTIQUES COMPLEMENTAIRES DESTINES AU TITULAIRE D'UN DROIT REEL QUI

A L'INTENTION DE METTRE EN VENTE OU EN LOCATION POUR PLUS DE NEUF ANS LE BIEN IMMOBILIER SUR LEQUEL PORTE CE DROIT OU DE CONSTITUER SUR CELUI-CI UN DROIT D'EMPHYTHEOSE OU DE SUPERFICIE, OU A LA PERSONNE QUE CE TITULAIRE MANDATE POUR CE FAIRE :

1°) En ce qui concerne les autorisations, permis et certificats :

- **Autorisation / permis d'urbanisme/ permis d'environnement/ certificat : Urbanisme**

N° dossier	Objet	Décision	Date	Autorité délivrante	Durée limitée	Prorogation
N°2807	Construire un immeuble	Délivré	01/08/1961	Commune		
N°4687	Fermeture d'une terrasse	Délivré	09/05/2000	Commune		
N°4688	Fermeture d'une terrasse	Délivré	09/05/2000	Commune		

Environnement

N° dossier	Objet	Décision	Date	Autorité délivrante	Validité	Prorogation
PE/980	Exploiter un immeuble à appartements et garages	Délivré	24/06/1997	Commune	24/06/2007	

(...)

2°) En ce qui concerne :

- La destination urbanistique licite du bien concerné par votre demande, à savoir l'appartement 1F au 1^{er} étage, la cave 1F au sous-sol et l'emplacement de voiture n° 22 est « logement + cave + emplacement de voiture » :
- La ou les utilisation(s) urbanistique(s) licite(s) de ce bien :

Bâtiment	Localisation	Destination	Nombre	Commentaire
Immeuble à appartements	Sous-sol	Locaux annexes		Caves n° 1 à 11, un local compteurs et un local chaufferie
	Rez-de-chaussée	Logement	1	1 logement avec 3 chambres
	Arrière-cour	Locaux annexes		Emplacements de voitures n°1 à 25
	1 ^{er} étage	Logement	2	Gauche : 1 logement avec 2 chambres dont une avec terrasse Droite : 1 logement 2 chambres avec terrasse
	2 ^{ème} étage	Logement	2	Gauche : 1 logement 2 chambres dont une avec terrasse – Droite : 1 logements 2 chambres avec terrasse
	3 ^{ème} étage	Logement	2	2 logements 2 chambres + terrasse
	4 ^{ème} étage	Logement	2	2 logements 2 chambres + terrasse
	5 ^{ème} étage	Logement	2	2 logements 2 chambres +

				terrasse
--	--	--	--	----------

- Pour l'ensemble de l'immeuble, le nombre de logements : **11**

3°) En ce qui concerne les constats d'infraction :

- Néant ;

L'absence d'établissement d'un constat d'infraction ne permet pas de présumer de l'absence d'infraction.

Observations complémentaires :

D'après le croquis, joint en annexe à votre demande, il s'avère que la chambre 1 a été divisée en 2. Cette modification n'est pas soumise à l'obtention d'un permis d'urbanisme préalable pour autant qu'elle ne déroge pas à un règlement d'urbanisme. Après vérification, nous vous informons que, urbanistiquement, nous ne pouvons pas considérer ce logement comme logement 3 chambres, car les chambres la et lb, repris sur votre croquis, ne sont pas conformes aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme en vigueur en ce qui concerne la superficie (pour les chambres la et lb) et l'éclairage naturelle (pour la chambre lb). (Règlement Régional d'Urbanisme - Titre 2 (Normes d'habitabilité des logements - Ch. II art. 3 : Normes minimales de superficie et Ch. III art. 10 : Eclairage naturel)

Le permis d'environnement concernant l'exploitation des emplacements de voitures dans l'arrière-cour est expiré depuis le 24/06/2007.

Le syndic de l'immeuble doit dès lors introduire une nouvelle demande de permis d'environnement de Classe 2, dans les plus bref délais, auprès du service Environnement de la commune afin de régulariser le bâtiment en matière d'environnement.

Si vous désirez obtenir plus d'informations concernant le permis d'environnement, veuillez consulter le site de Bruxelles Environnement : <https://environnement.brussels/le-permis-denvironnement> " (...) ».

L'acquéreur reconnaît avoir reçu des explications quant à ces renseignements.

En outre, il déclare avoir reçu une copie de la lettre de la Commune et du descriptif sommaire du bien qui était annexé à la demande de renseignements urbanistiques.

Inondation

Conformément à l'article 129 de la loi du 4 avril 2014 relative aux assurances, le vendeur déclare qu'à sa connaissance le bien objet des présentes **ne se trouve pas** dans une zone délimitée par le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale comme étant une zone à risque d'inondation.

Après avoir consulté le site http://geoportal.ibgebim.be/webgis/inondation_carte.phtml le notaire confirme que le bien vendu **n'est pas** repris dans une zone à risque.

Toutefois, les cartes consultables sur le site ci-dessus ne sont disponibles qu'à titre informatif.

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, ni grevé d'une emprise souterraine ou de surface en faveur d'un pouvoir public ou d'un tiers.

Point de Contact fédéral Informations Câbles et Conduites (CICC) - KLIM

L'acquéreur déclare que son attention a été attirée sur la nécessité de vérifier sur le site internet <https://www.klim-cicc.be> la présence de toutes canalisations de gaz naturel ou autres sur le bien, notamment en cas de travaux qui seraient réalisés sur ledit bien.

L'acquéreur déclare avoir pris tous ces renseignements quant à la présence d'éventuelles canalisations de gaz, fluides ou d'électricité.

Immeuble abandonné, inoccupé ou inachevé

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

Code bruxellois 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 ».

Registre du Patrimoine immobilier

Il ressort en outre du courrier de l'administration communale ainsi que de la consultation du Registre du patrimoine immobilier via le site http://urbanisme.irisnet.be/cartographie/brugis?set_language=fr tenu à jour par l'Administration en charge de l'Urbanisme que le bien n'est pas inscrit sur la liste de sauvegarde, classé ou ne fait pas l'objet d'une procédure d'inscription ou de classement.

Le vendeur déclare en outre n'avoir été informé d'aucune mesure concernant le bien vendu.

Hébergement Touristique

L'acquéreur déclare avoir été informé de l'obligation de faire enregistrer tout hébergement touristique, par l'envoi d'un dossier de déclaration d'activité à Bruxelles Économie et Emploi, comprenant notamment une attestation en matière de protection contre l'incendie et une attestation en matière d'urbanisme et d'aménagement du

Droits de préemption

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

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

Conformément à la recherche sur le site <http://www.mybrugis.irisnet.be/MyBruGIS/brugis/> le 20 novembre 2020, le bien vendu n'est pas repris dans un périmètre de préemption.

Financement par le Fonds du Logement

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance le bien n'est **pas** et n'a **pas** été l'objet d'un financement par le Fonds du Logement ou autre organisme social bénéficiant d'un droit de préemption

Environnement – gestion des sols pollués

Permis

Sous réserve éventuellement d'un permis d'environnement délivré dans le cadre de l'exploitation de parking dans une copropriété et d'une cuve à mazout de plus de 10.000 litres dans une copropriété, le vendeur déclare que le bien vendu 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 à la gestion des sols pollués du 5 mars 2009

Les parties déclarent avoir été informées des dispositions de l'Ordonnance du 5 mars 2009 relative à la gestion et à l'assainissement du sol lesquelles imposent notamment au vendeur d'un bien immeuble de transmettre à l'acquéreur, préalablement à la vente, une attestation du sol délivrée par Bruxelles Environnement et, s'il ressort de cette attestation que la parcelle concernée est potentiellement polluée, de faire procéder à une reconnaissance de l'état de sol ainsi que, le cas échéant, au traitement de la pollution.

L'acquéreur reconnaît avoir été informé du contenu de l'attestation du sol délivrée par Bruxelles Environnement en date du 27 novembre 2020, 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.

Certificat de performance énergétique (PEB)

Le PEB portant le numéro 20210219-0000583051-01-6 et se rapportant au bien, objet de la présente vente, a été établi par le 19 février 2021 (durée de maximum dix ans). Ce certificat mentionne les informations suivantes relatives au bien :

- classe énergétique : D
- consommation d'énergie primaire annuelle par m² [kWh EP/(m².an)] : 190
- émissions CO² par m² [kg CO²/(m².an)] : 38
- date de fin de validité du certificat : 19 février 2031

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

L'acquéreur reconnaît avoir reçu le certificat original du vendeur.

DOSSIER D'INTERVENTION ULTERIEURE

Les parties reconnaissent que le(s) notaire(s) soussigné(s) a/ont attiré leur attention sur les dispositions de l'arrêté royal du 25 janvier 2001 relatif aux chantiers mobiles et temporaires, et notamment sur l'obligation d'établir un dossier d'intervention ultérieure lors de l'exécution de travaux nécessitant l'intervention de plusieurs entrepreneurs ou de travaux concernant la structure, les éléments essentiels de l'ouvrage ou des situations contenant un danger décelable.

Interrogé par le(s) notaire(s) soussigné(s) sur l'existence d'un dossier ultérieur d'intervention afférent au bien, le vendeur a répondu de manière négative et a confirmé que, depuis le 1er mai 2001, date d'entrée en vigueur de l'arrêté royal dont question ci-avant, aucun travaux pour lesquels un dossier d'intervention ultérieure devait être constitué n'ont été effectués.

Si un dossier d'intervention ultérieure existe pour les parties communes, les comparants conviennent que la transmission est réalisée par la possibilité offerte à l'acquéreur de consulter ledit dossier auprès du syndic ou de l'association des copropriétaires.

Registre des gages

Le vendeur déclare avoir payé toutes les sommes dues relatives aux travaux qu'il aurait effectués dans les biens de sorte qu'aucun enregistrement dans le registre des gages n'ait pu être fait antérieurement à ce jour concernant une réserve de propriété portant sur des biens meubles devenus immeubles par incorporation ou par destination.

CONTRÔLE DE L'INSTALLATION ELECTRIQUE

Le vendeur déclare que l'objet de la présente vente est une unité d'habitation dans le sens du chapitre 8.4., section 8.4.2. du Livre 1 du 8 septembre 2019 du Règlement général sur les installations électriques (RGIE), dont l'installation électrique n'a pas fait l'objet d'un contrôle complet conformément à l'ancien RGIE préalablement à la mise en service de l'installation.

Par procès-verbal du 1^{er} mars 2021 dressé par Electrotest, il a été constaté que l'installation ne satisfaisait pas aux prescriptions du Règlement. Au terme d'un délai de 18 mois à compter de ce jour, il y aura lieu de constater si les manquements ont été rectifiés. L'acquéreur est tenu de communiquer son identité et la date du présent acte à l'organisme agréé précité qui a effectué le contrôle. L'acquéreur

reprises audit article 212bis, deuxième alinéa. L'acquéreur se réserve par conséquent le droit de demander la restitution des droits d'enregistrement en vertu de l'article 212bis dudit Code pour le cas où il revendrait effectivement cet(ces) immeuble(s), au plus tard deux ans après la signature de l'acte authentique d'acquisition, comme mentionné ci-dessus.

Vendeur

- Restitution

Le vendeur déclare avoir été parfaitement informé par le(s) notaire(s) soussigné(s) des dispositions de l'article 212 du Code des droits d'enregistrement 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.

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

- Abattement par voie de restitution

Le vendeur déclare avoir été parfaitement informé par le(s) notaire(s) soussigné(s) des dispositions de l'article 212bis du Code des droits d'enregistrement qui permet de bénéficier de la réduction de la base imposable prévue à l'article 46bis du même code, par voie de restitution, en cas de revente, dans le délai légal de deux ans suivant la date de son acte authentique d'acquisition, de(s) l'immeuble(s) qui empêchai(en)t l'application de ladite réduction lors de cette acquisition.

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

- Taxation sur les plus-values – information

Le vendeur déclare avoir été parfaitement informé par le(s) notaire(s) soussigné(s) de l'éventualité de la taxation des plus-values réalisées sur des immeubles bâtis et non bâtis en cas de vente 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.

DISPOSITIONS FINALES

1. Référence aux actes antérieurs

Les parties confirment pour autant que de besoin que les actes antérieurs auxquels il est fait référence dans le présent acte forment un tout avec le présent acte pour valoir ensemble comme acte authentique.

2. Consentement - approbation globale et finale

Les parties déclarent que, dans le cas où les clauses et conditions de cet acte s'écarteraient de celles contenues dans toute convention qui pourrait être intervenue antérieurement, ayant le même objet, le présent acte, qui est le reflet exact de la volonté des parties, prévaudra.

3. Élection de domicile

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

4. Loi contenant organisation du notariat

Après avoir entendu lecture par le notaire instrumentant de l'article 9 paragraphe 1 alinéa 2 de la loi de ventôse libellé comme suit : « *Lorsqu'il constate l'existence d'intérêts contradictoires ou d'engagements disproportionnés, le notaire attire l'attention des parties et les avise qu'il est loisible à chacune d'elles de désigner un autre notaire ou de se faire assister par un conseil. Le notaire en fait mention dans l'acte notarié.* », les parties déclarent avoir été averties dudit droit par le notaire instrumentant.

5. Naban – Banque des actes authentiques

Le notaire instrumentant informe les parties que la forme électronique du présent acte peut être consultée par elles dans la Banque des actes authentiques.

Cette banque des actes authentiques est accessible sur le site www.notaire.be/actes-notariés/mes-actes via la carte d'identité électronique ou l'application «itsme».

Aucune édition papier de cet acte ne sera envoyée aux parties.

Les parties confirment qu'elles sont d'accord avec cette méthode.

DROIT D'ECRITURE

Le droit d'écriture s'élève à cinquante euros (50,00 EUR).

DONT ACTE

Fait et passé aux lieu et date que dessus.

Les parties nous déclarent qu'elles ont pris connaissance du projet du présent acte, le 9 juin 2021, et dès lors, au moins cinq jours ouvrables avant la signature des présentes.

Et après lecture commentée de l'acte, intégrale en ce qui concerne les parties de l'acte visées à cet égard par la loi de ventôse ainsi que les modifications qui ont été apportées au projet initial, et partiellement des autres dispositions, les parties, présentes ou représentées, comme mentionné ci-dessus, ont paraphé et signé, avec nous, notaire.
(suivent les signatures)