

**DIDIER BRUSSELMANS**  
**notaire**  
à Berchem-Sainte-Agathe (1082 Bruxelles), rue des Soldats, 60  
soc. civ. sous forme de SPRL  
RPM Bruxelles 0807.151.450

Droit d'écriture : cinquante euros (50€) payé sur  
déclaration par le notaire instrumentant

FDB Vente

**L'AN DEUX MILLE QUATORZE.**

**Le dix-sept novembre.**

Devant Nous, Maître **Didier BRUSSELMANS**, Notaire de  
résidence à Berchem-Sainte-Agathe détenteur de la minute  
et Maître **Vanessa WATERKEYN**, notaire associée, de  
résidence à Ixelles.

ONT COMPARU :

D'une part.-

Ci-après dénommés "Le vendeur".

Et d'autre part.-

Ci-après dénommé "L'acquéreur".

Le vendeur déclare vendre sous les garanties  
ordinaires de droit et pour franc, quitte et libre de  
toutes dettes et charges privilégiées et hypothécaires  
généralement quelconques, à l'acquéreur qui accepte et  
déclare acquérir le bien suivant :

DESCRIPTION du BIEN :

COMMUNES de MOLENBEEK-SAINT-JEAN-6<sup>ième</sup> division et  
COMMUNES de BERCHEM-SAINTE-AGATHE - 2<sup>ième</sup> division

Une maison d'habitation et de rapport sise à front  
de la Chaussée de Gand, numéro 772, où elle présente un  
développement de façade de 6 mètres, cadastrée selon  
titre et extrait récent de la matrice cadastrale sous  
Molenbeek-Saint-Jean section D numéros 21/F et 31/K et  
sous Berchem-Sainte-Agathe, section B numéros 59/M/2,  
pour une superficie totale selon titre de cinq ares

trente-deux centiares quatre-vingt dixmilliares (5a 32ca 80dma), et selon extrait récent de la matrice cadastrale de quatre ares nonante-sept centiares (4a 97ca).

Revenu cadastral non indexé : mille sept cent trente-cinq euros (€ 1.735,00) sous Berchem-Sainte-Agathe et cent quarante-six euros (€ 146,00) sous Molenbeek-Saint-Jean.

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

Ci-après invariablement dénommé "le bien".

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

#### **ORIGINE DE PROPRIÉTÉ**

#### **CONDITIONS GENERALES DE LA VENTE.**

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

##### **1. Etat du bien**

Le bien est vendu dans l'état où il se trouvait au jour du compromis, bien connu de l'acquéreur, qui déclare avoir pris et reçu toute information quant à sa situation, son état et son affectation.

Le bien est vendu sans aucune garantie et aucune indemnité ni réduction du prix à charge du vendeur, ni quant à l'état du bâtiment du chef de vétusté, ou autres causes, ni quant à la nature et à la qualité du sol et du sous-sol, ni quant au développement de la façade à front de la voie publique.

Le vendeur n'est pas responsable des défauts et vices qui sont apparents et que l'acquéreur a pu lui-même constater. L'acquéreur sera sans recours contre le vendeur pour raison de vices cachés, mais uniquement dans la mesure où le vendeur ne les connaissait pas. Sans que cette affirmation puisse entraîner un quelconque recours de la part de l'acquéreur envers le vendeur compte tenu de l'ancienneté éventuelle du bâtiment et de l'absence de connaissances techniques du vendeur, le vendeur déclare ne pas avoir connaissance de l'existence de vices cachés, de mэрule et d'amiante.

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

## 2. Garantie décennale

L'acquéreur est purement et simplement subrogé dans tous les droits que le vendeur aurait pu invoquer ou a invoqués dans le cadre de la garantie décennale (articles 1792 et 2270 du Code civil et article 6 de la loi 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.

## 3. Servitudes et mitoyennetés

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

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

## 4. Conditions spéciales

L'acquéreur sera subrogé dans tous les droits et obligations du vendeur qui résultent du ou des titres de propriété du vendeur. L'acquéreur reconnaît avoir reçu une copie desdits documents.

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance, il n'existe pas d'autre conditions spéciales que celles reprise dans l'acte reçu par le Notaire Lucien TIMMERMANS, prénommé, dont question ci-avant.

L'acte contient les conditions spéciales ici littéralement reproduites : « *L'acte prérappelé reçu par le quinze février mil neuf cent soixante par le notaire Paul Wets, à Schaerbeek, contient les stipulations suivantes :*

*« il se lit dans le cahier des charges préalable à la vente publique, dont il est question ci-dessus, dressé par les Notaires Prosper DELZAERT à Schaerbeek et Jacques Richir à Bruxelles, en date du vingt-quatre juin mil neuf cent quarante-neuf, ce qui suit :*

*« L'acquéreur prendra l'installation de chauffage et la salle de bains dans l'état où elles se trouvent actuellement, sans aucun recours contre les vendeurs.*

*Il est donné à connaître que l'acte prémentionné reçu par Maître Richir, notaire prédit, en date du vingt-deux janvier mil neuf cent quarante-trois, contient*

notamment ce qui suit :

« la présente vente comprend la mitoyenneté des murs et clôtures des cours et jardins sur toute leur hauteur et des autres murs jusqu'à hauteur d'héberge ; le tout conformément aux coutumes locales.

Conditions spéciales. L'acte précité du notaire De Maersman en date du trente et un octobre mil neuf cent vingt-trois convient textuellement ce qui suit :

« En cas de bâtisse, les acquéreurs devront observer une zone de retrait d'au moins cinq mètres à partir de la façade du terrain et ne pourront élever des murs séparatifs le long du terrain restant appartenir aux vendeur aussi longtemps que ceux-ci en seront propriétaires.

« Les acquéreurs s'engagent expressément de ne pas ériger ni laisser ériger sur le terrain présentement vendu, des industries ou usines insalubres ou dangereuses, ni cheminées d'usines, ni machines à explosion donnant lieu à une enquête de commodo ou d'incommodo ; la force motrice par courant électrique seule est autorisée ».

L'acquéreur déclare avoir connaissance des dites conditions spéciales.

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance il n'existe pas d'autre servitude sur le bien, et que personnellement, il n'en a conféré aucune. Le vendeur décline toute responsabilité quant aux servitudes et/ou conditions spéciales qui auraient pu avoir été concédées par des propriétaires antérieurs ou découlant des dispositions prises par les autorités publiques. La présente vente a lieu sans aucune garantie concernant les servitudes légales et notamment celles résultant des prescriptions de l'administration en matière d'urbanisme qui pourraient affecter le bien vendu et au sujet desquelles l'acquéreur déclare avoir pris toutes informations et en tout cas dispenser le vendeur de fournir ici plus amples renseignements.

#### **5. Contenance**

La contenance surexprimée 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.

#### **6. Contributions - Impôts**

L'acquéreur paiera et supportera tous impôts, taxes et contributions généralement quelconques, mis ou à

mettre sur le bien vendu, *pro rata temporis*, à compter de ce jour, à l'exception des taxes sur la seconde résidence et de celles recouvrables par annuités.

Le vendeur déclare avoir acquitté avant ce jour toute taxe de recouvrement et/ou de voirie.

Le vendeur déclare avoir reçu à l'instant la somme de **cent soixante-neuf euros quatre-vingt-huit cents (€ 169,86)** représentant la quote-part de l'acquéreur dans ledit précompte immobilier de l'année en cours, et cela à titre forfaitaire, dont quittance.

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

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

#### **7. Compteurs**

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

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

#### **8. Assurances**

Le vendeur déclare que le bien prédécrit est assuré contre l'incendie et les périls connexes sans garantie quant au montant assuré; il s'engage à maintenir le contrat existant jusqu'au huitième jour suivant la signature des présentes.

L'acquéreur déclare avoir été dûment éclairé sur l'importance et la nécessité de conclure une telle police d'assurance au plus tard aujourd'hui.

#### **9. Occupation - propriété - jouissance**

Le transfert de propriété a lieu ce jour.

L'acquéreur aura la jouissance du bien à compter de ce jour par la perception de loyers.

Les parties déclarent être parfaitement au courant des conditions d'occupation du bien vendu (baux verbaux) et elles se dispensent mutuellement et dispensent expressément le notaire soussigné de les reproduire aux présentes.

L'acquéreur devra s'entendre avec les occupants de l'immeuble comme le vendeur était tenu ou en droit de le

faire; celui-ci déclare subroger purement et simplement l'acquéreur dans ses droits et obligations, sans son intervention, ni recours contre lui.

**- Décompte**

Les parties ont établi le décompte relatif au loyer et provisions pour charges, il est remis à l'acquéreur la somme de **six cent dix euros septante-trois cents (€ 610,73)**.

Dont quittance.

**- État 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 le bien dans le même état que celui où il se trouve à la fin du bail, sauf preuve contraire qui peut être fournie par toutes voies de droit.

**- Garantie locative :**

Le vendeur transfère ce jour à l'acquéreur la totalité des garanties locatives en sa possession, à savoir 20.000 BEF soit quatre cent nonante-cinq euros septante-neuf cents (€ 495,79) avant été versés sur le compte numéro

En cas de contestation avec le locataire à ce sujet, tout litige reste à charge du vendeur sans intervention de l'acquéreur ni recours contre lui.

**- Droit de préemption**

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.

**- Engagements et déclarations du vendeur**

Le vendeur déclare que le locataire n'a effectué dans le bien vendu aucuns 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.

**URBANISME - GESTION DES SOLS POLLUES - DROIT DE PREEMPTION**

**1. Urbanisme**

**1. Généralités**

L'acquéreur reconnaît avoir été informé de

l'opportunité de recueillir de son côté antérieurement à la conclusion de la vente, tous renseignements sur la situation urbanistique du bien et sur son environnement.

En outre, le notaire a attiré, préalablement à la conclusion de la présente vente, tout spécialement l'attention de l'acquéreur, ce qu'il reconnaît expressément, sur l'importance et la nécessité qu'il vérifie personnellement, en surplus de la recherche urbanistique effectuée par le notaire conformément à la législation régionale applicable, la conformité du bien vendu avec les permis délivrés par les autorités compétentes ainsi que la légalité des travaux qui ont ou auraient été effectués depuis le jour de sa construction en s'adressant au service de l'urbanisme de la commune où se situe le bien, service auquel il a pu demander la production de tous les permis délivrés depuis le jour de la construction de l'immeuble jusqu'à ce jour, afin de vérifier qu'aucun acte ou travaux n'ont été effectués dans le bien en contravention avec les prescriptions urbanistiques figurant aux différents permis d'urbanisme.

## 2. Lettre de la commune.

Conformément à l'article 275 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire, le notaire a demandé aux communes de Berchem-Sainte-Agathe et Molenbeek-Saint-Jean, de lui délivrer les renseignements urbanistiques qui s'appliquent au bien.

La réponse desdites communes, en date respectivement du 30 septembre 2014 et du 4 septembre 2014, stipulent ce qui suit:

« En réponse à votre demande de renseignements urbanistiques datée du 1 septembre 2014, concernant le bien sis Chaussée de Gand, 772, cadastré section B n°59M/2, 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 OU SE SITUE LE BIEN :**

#### 1. En ce qui concerne la destination :

Selon le **Plan Régional d'Affectation du Sol**, en vigueur depuis le 29 juin 2001, le bien se situe en zone d'habitation.

#### 2. En ce qui concerne les conditions auxquelles un projet de construction serait soumis :

Le bien n'est pas situé dans le périmètre d'un Plan Particulier d'Affectation du Sol.

Le bien n'est pas situé dans le périmètre d'un plan de lotissement.

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

Le bien n'est pas repris dans le périmètre d'un plan d'expropriation.

4. En ce qui concerne un droit de préemption :

Le bien n'est pas repris dans un périmètre de préemption.

5. En ce qui concerne une inscription sur la liste de sauvegarde ou classé ou en cours de classement ou d'inscription :

Le bien n'est pas repris dans la liste des biens classés/ dans la liste de sauvegarde.

6. En ce qui concerne la reprise du bien à l'inventaire des sites d'activité inexploités :

Le bien n'est pas repris à l'inventaire des sites d'activités inexploités.

7. En ce qui concerne l'existence éventuelle d'un plan d'alignement en vigueur sur le bien :

Le bien n'est pas frappé par un plan d'alignement.

8. En ce qui concerne les permis et certificats délivrés ainsi que les recours ou refus éventuels :

A titre indicatif et sans engagement la commune peut communiquer les informations suivantes :

A. En ce qui concerne la date et l'intitulé des autorisations, permis et certificats délivrés ou refusés :

Les permis d'urbanisme suivants ont été délivrés :

Nous vous précisons que l'Administration communale ne dispose d'aucune information ni d'aucun document relatifs à la construction même de ce bien mais bien ceux relatifs aux modifications suivantes.

Le 22/02/1961 pour la construction d'une annexe au rez de chaussée 5m00 x 3m00 toiture plate

Zone de cour et jardin

Le 15/3/1971 pour la modification de la façade et l'agrandissement du volume bâti dans le but d'aménager au rez de chaussée, un garage et un espace bureau. Au 1er étage, living, cuisine, 2 chambres, sdb et toilette

Zone de recul : 6m00

2 niveaux (rez de chaussée compris) + caves + combles (partie mansardée en façade avant)

Toiture à versants

Largeur de façade : 6m00

Profondeur de bâtisse : 15m00 à 2m89

Zone de cour et jardin

B. En ce qui concerne les déclarations urbanistiques

Le bien n'a pas fait l'objet d'une déclaration urbanistique

C. En ce qui concerne les affectations ou utilisations licites du bien dans chacune de ses composantes

Le bien abrite : I. Logement(s)  
I Garage(s)

D. En ce qui concerne les dates de constats d'infraction toujours en cours pour le relatif au bien :

Aucun pro-justitia d'infraction n'a été dressé pour ce bien.

\* Autres renseignements :

Le bien n'est situé ni dans un périmètre de développement renforcé du logement, ni dans un contrat de quartier selon l'A.G. du 04.07.1996 relatif aux primes à la rénovation...

En vertu de l'ordonnance du 05 mars 2009 relative à la gestion des sols pollués, le vendeur vérifiera auprès de Bruxelles-Environnement - IBGE si son bien est repris à l'inventaire des sols potentiellement pollués.

**OBSERVATIONS :**

**\* le présent document ne dispense pas de se rendre titulaire d'un permis d'urbanisme pour l'exécution de travaux ou l'accomplissements d'actes énumérés aux articles 98 et 103 du Titre 4 du COBAT relatif aux permis et certificat, en ce compris pour tous les changements d'utilisation définis par l'A.G. du 12/12/2002, ou du permis de lotir exigé.**

\* les actes et travaux portant sur un bien classé ou pour lequel une procédure de classement a été entamée, inscrit sur la liste de sauvegarde ou pour lequel une procédure d'inscription sur la liste de sauvegarde a été entamée ou inscrit à l'inventaire du patrimoine immobilier sont soumis aux dispositions du Titre 4 du COBAT relatif à la protection du patrimoine immobilier.

\* toute personne peut prendre connaissance auprès de l'administration communale du contenu des demandes de certificat ou de permis d'urbanisme ou de permis de lotir introduites, ou des certificats et permis délivrés, et obtenir copie des éléments communicables en vertu de l'arrêté de l'Exécutif à la communication des informations et documents en matière de planification et d'urbanisme.

\* des copies ou extraits des projets de plans ou des plans approuvés, des permis de lotir non périmés, des plans d'alignement et des règlements d'urbanisme peuvent être obtenus auprès de l'administration communale en vertu de l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 03 juillet 1992 relatif à la communication des informations et documents en matière de planification et d'urbanisme. »

« Pour le territoire où se situe le bien :  
En ce qui concerne la destination :  
Au plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) :  
Zone d'habitation - espace structurant  
En ce qui concerne les conditions auxquelles un  
projet de construction serait soumis :  
Doivent être respectées les dispositions des textes  
légaux suivants :  
Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) du 21 novembre  
2006  
Règlement Communal sur les Bâtisses du 15 avril 1932  
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  
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. (il s'agit de la  
situation urbanistique actuelle, nous vous conseillons  
de consulter régulièrement le Moniteur Belge pour  
connaître les éventuelles modifications).  
Dans l'éventualité de sols pollués, il y a lieu de  
vous adresser par écrit à l'Institut Bruxellois pour la  
Gestion de l'Environnement (IBGE) - Gulledele 98 - 1200  
Bruxelles  
Dans le cas d'un rez-de-chaussée commercial, il y  
a lieu, préalablement à toute modification de l'activité  
commerciale :  
- d'envoyer à l'administration communale, une  
déclaration urbanistique, conformément à l'ordonnance  
modificative du CoBAT du 8 mai 2014  
- de posséder les autorisations nécessaires en  
fonction du type de commerce envisagé (permis  
d'urbanisme relatif à un changement d'utilisation ou à  
un changement d'activité commerciale, permis  
d'environnement, attestation relative aux débits de  
boissons, etc).  
Autres renseignements :  
Le bien a fait l'objet  
- du permis d'urbanisme n°30.102 portant sur la  
façade délivré en date du 19/02/1971 (De Waele R)  
- du permis d'urbanisme n°32.140 portant sur un  
hangar délivré en date du 21/02/1992 (De Waele R)  
Une lettre a été adressée en date du 11 janvier  
2013 à Mr et Mme De Waele-Boogaerts concernant  
l'infraction urbanistique pour l'aménagement de la zone  
de recul :

Suite à un contrôle effectué par l'un des agents de service communal de l'urbanisme, nous avons constaté une infraction relative à l'aménagement de votre zone de recul.

En effet celle-ci est entièrement constituée de matériaux imperméables et est utilisée en tant que zone de stationnement. Pour rappel, seul l'aménagement d'un jardin d'agrément est autorisé. Par la présente nous souhaitons attirer votre attention sur la volonté politique de notre commune en matière d'aménagement de l'espace public ainsi que sur les législations en vigueur. Ainsi le règlement Régional d'Urbanisme (R.R.U.) est très clair concernant l'aménagement des dites zones :

« Titre 1 - Chapitre 4 - Article 11 - Paragraphe 1 (Aménagement et entretien des zones de recul)

La zone de recul est aménagée en jardinet et plantée en pleine terre. Elle ne comporte pas de constructions sauf celles accessoires à l'entrée de l'immeuble tels que, notamment, les boîtes aux lettres, clôtures ou murets, escaliers ou pentes d'accès. Elle ne peut être transformée en espace de stationnement ni être recouverte de matériaux imperméables sauf en ce qui concerne les accès aux portes d'entrée et de garage à moins qu'un règlement communal d'urbanisme ou un règlement d'urbanisme édicté sur une partie du territoire communal ne l'autorise et n'en détermine les conditions.

La zone de recul est régulièrement entretenue. »

Par conséquent, le maintien de la situation constitue une infraction urbanistique au sens de l'article 300, 1, 2 et 3 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire entré en vigueur le 5 juin 2004.

C'est pourquoi nous vous demandons de vous conformer aux réglementations citées ci-dessus, à savoir, l'aménagement d'une zone de pleine terre végétalisée(s) à l'exception des accès au bâtiment.

Si l'infraction persiste, nous nous verrons dans l'obligation de dresser un procès-verbal.

L'administration communale de Molenbeek-Saint-Jean s'efforce de réaménager son espace public dans l'intérêt des usagers, dont les habitants, notamment en améliorant le confort et l'esthétique des rues, des trottoirs, des zones de recul, et ce dans le respect du patrimoine architectural ; Nous voulons ainsi éviter autant que possible les nuisances visuelles.

Une lettre a été adressée en date du 11 février 2013 à \_\_\_\_\_ concernant l'aménagement de la zone de recul :

La présente fait suite à votre courrier du 31 janvier 2013 concernant l'aménagement de la zone de recul de votre bien si Chaussée de Gand numéro 772.

Tout d'abord nous voudrions vous remercier pour les éclaircissements apportés.

En effet, l'analyse du PI-30/102 délivré le 19 février 1971 nous a permis de vérifier que la zone de recul est aménagée en dalles en béton gris de dimensions 30 x 30 x 5.

Néanmoins la présence d'une zone de recul imperméabilisée ne vous donne pas un droit particulier au stationnement de véhicule sur celle-ci.

Enfin, nous vous informons que si d'aventure, vous prévoyez des travaux de transformation de votre bien (modification du gabarit ou de l'implantation), le Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme sera automatiquement d'application et devra être respecté en ce qui concerne la zone de recul (aménagement et interdiction de stationner).

Vente immobilière et infraction urbanistique :

Dans le cadre des sanctions prévues suite à une infraction urbanistique, il est à noter que l'article 308 du Code de Commerce prescrit que, « à la demande des acquéreurs ou des locataires le Tribunal peut annuler aux frais du condamné, leurs titres d'acquisition ou de location, sans préjudice du droit à l'indemnisation à charge du coupable ».

De plus, la commune signale que les renseignements urbanistiques repris ci-dessus n'entérinent nullement les différents changements d'affectation ou d'utilisation du bien ayant éventuellement eu lieu depuis le 23/11/1993 sans autorisation.

Ce courrier ne régularise pas les infractions urbanistiques qui pourraient éventuellement être constatées sur place.

### 3. Expropriation

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.

### 4. Situation existante

Le vendeur garantit à l'acquéreur la conformité des actes et travaux qu'il a personnellement effectués sur le bien avec les prescriptions urbanistiques. Il déclare en outre qu'à sa connaissance le bien n'est affecté, par le fait d'un tiers, d'aucun acte ou travail irrégulier.

Le vendeur déclare que le bien est actuellement affecté à usage **d'habitation (trois logements)**. Il déclare qu'à sa connaissance, et qu'à sa connaissance il n'y a aucune contestation à cet égard. Toutefois les

notaires attirent l'attention des parties sur le fait que la Commune ne reconnaît qu'un logement et un parking sur l'immeuble au lieu des trois logements existants. L'acquéreur fera le nécessaire pour l'obtention d'un permis d'urbanisme endéans les six mois. Les frais du permis de régularisation et des travaux éventuels seront pris à charge par les vendeurs. Afin de garantir l'acquéreur, un montant de six mille (6.000 €) euros sera consigné auprès du notaire instrumentant lequel pourra également être utilisé par l'acquéreur aux fins de payer les frais pour l'obtention du permis et ce sur base de présentation de facture. Le vendeur ne prend aucun engagement quant à l'affectation que l'acquéreur voudrait donner au bien, ce dernier faisant de cette question son affaire personnelle sans recours contre le vendeur.

Le vendeur déclare que le bien ci-dessus n'a fait l'objet d'aucun permis ou certificat d'urbanisme laissant prévoir la possibilité d'y effectuer ou d'y maintenir aucun des actes et travaux visés par la législation régionale applicable 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 ladite législation.

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

## **2. Gestion des sols pollués**

Les parties déclarent avoir été informées des dispositions contenues dans l'Ordonnance du 5 mars 2009 relative à la gestion et à l'assainissement du sol lesquelles imposent notamment au vendeur d'un bien immeuble de transmettre à l'acquéreur, préalablement à la vente, une attestation du sol délivrée par l'Institut Bruxellois pour la Gestion de l'Environnement (ci-après l'IBGE) et, s'il ressort de cette attestation que la parcelle concernée est potentiellement polluée, de faire procéder à moins d'en être expressément dispensé 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 des attestations du sol délivrées par l'Institut Bruxellois pour la Gestion de l'Environnement en date du 24 et 31 octobre 2014 et mentionnant les informations détaillées de l'inventaire de l'état du sol relative aux parcelles sur lesquelles sont érigés le bien vendu.

Ces attestations stipulent textuellement ce qui suit: « La parcelle n'est actuellement pas inscrite à 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.

### **3. Droit de préemption**

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

Par mail du 28 octobre 2014, le Ministère de la Région de Bruxelles Capitale (section Régie foncière) a déclaré textuellement ce qui suit : *« Suite à votre demande, je vous confirme que le bien sis Chaussée de Gand ; 722 à MSJ et BSA n'est pas compris dans une zone de préemption. »*

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

De même, le vendeur déclare que le bien n'a pas été mis en garantie actuellement ou antérieurement au profit du Fonds du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale ou d'un organisme apparenté.

## **DOSSIER D'INTERVENTION ULTERIEURE - INSTALLATIONS ELECTRIQUES - CERTIFICAT PEB - CODE DU LOGEMENT**

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

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

Interrogé par le notaire instrumentant sur l'existence d'un dossier d'intervention ultérieur afférent au bien, le vendeur a répondu ne pas avoir effectué, depuis le 1<sup>er</sup> mai 2001, sur le bien des actes pour lequel un dossier d'intervention ultérieure doit être rédigé, sous réserve du remplacement de la chaudière.

### **2. Installations électriques**

Le vendeur déclare que le bien est une unité d'habitation au sens de l'article 276 bis du Règlement général sur les installations électriques du 10 mars

1981, dont l'installation électrique n'a pas fait l'objet d'un contrôle complet prévu par ledit règlement préalablement à la mise en service de l'installation.

Par procès-verbal du 30 septembre 2014 dressé par l'organisme de contrôle agréé ACA asbl, il a été constaté que les installations existantes ne satisfaisaient pas aux prescriptions du Règlement.

L'attention de l'acquéreur est attirée sur le fait que l'installation doit faire l'objet d'un nouveau contrôle par un organisme agréé, dans les 18 mois à dater des présentes

L'acquéreur reconnaît avoir été informé par les Notaires des sanctions prévues dans le Règlement général précité, ainsi que des dangers et responsabilités en cas d'utilisation d'une installation qui ne satisfait pas aux prescriptions dudit Règlement, et du fait que les frais du nouveau contrôle par l'organisme seront à sa charge.

Il reconnaît savoir qu'il devra effectuer à ses frais exclusifs, sans intervention du vendeur, ni recours contre lui, les travaux nécessaires à la mise en conformité de l'installation électrique.

L'acquéreur reconnaît avoir reçu l'original du procès-verbal du vendeur.

### **3. Certificat de Performance énergétique des bâtiments**

Le vendeur remet présentement les certificats de performance énergétique bâtiment dressés par l'expert Mohamed Laachiri en date du 9 septembre 2014 portant les numéros 20140909-0000246390-01-0, 20140909-0000246389-01-3 et 20140909-0000246388-01-0.

Ces certificats mentionnent respectivement les informations suivantes relatives au bien :

- classe énergétique : G
- émissions annuelles de CO<sub>2</sub> : 79 kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>/an
- classe énergétique : E
- émissions annuelles de CO<sub>2</sub> : 53 kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>/an
- classe énergétique : F
- émissions annuelles de CO<sub>2</sub> : 60 kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>/an

Le vendeur déclare ne pas avoir connaissance de modifications des caractéristiques énergétiques du bien susceptibles de modifier le contenu de ces certificats.

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

### **4. 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 ».

**5. Primes**

Les renseignements concernant les primes à la rénovation, les primes au ravalement de façades, les allocations de déménagement et les aides communales peuvent être obtenus sur le site des notaires de Bruxelles (<http://www.brunot.be>: rubrique « acheter à Bruxelles ») et sur les sites suivants : <http://www.curbain.be/fr/index.php>; <http://wwwwww.bruxelle-senvironnement.be/Templates/Home.aspx>; <http://www.prime-renovation.irisnet.be>

**PRIX**

Après avoir entendu la lecture de l'article 203 du Code des Droits d'Enregistrement, les parties déclarent que la présente vente a été consentie et acceptée moyennant le prix de

que le vendeur reconnaît avoir reçu de l'acquéreur comme suit:

- antérieurement à ce jour, la somme de ..... euros
- à l'instant, le solde, soit ..... sept .....

DONT QUITTANCE, sous réserve d'encaissement faisant double emploi avec toutes autres délivrées antérieurement pour le même objet.

**ORIGINE DES FONDS**

L'acquéreur déclare que le paiement a été effectué comme suit :

- \* Les sommes de ..... et payées par virement du compte .....

- \* La somme de .....

par virement du compte .....

**DISPENSE D'INSCRIPTION D'OFFICE**

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

les noms, prénoms, lieu et date de naissance, le domicile sur base du registre de l'état civil et/ou carnet de mariage.

Les parties déclarent marquer expressément leur accord quant à l'indication dans le présent acte de leur numéro national respectif.

**INTERETS CONTRADICTOIRES**

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

Le notaire est tenu d'informer les parties de leurs droits et obligations en toute impartialité. Les comparants, après avoir été informés par le notaire des droits, obligations et charges découlant du présent acte, déclarent considérer les engagements pris par chacun comme proportionnels et en accepter l'équilibre.

**PROJET**

Les parties déclarent avoir reçu en temps utile le projet du présent acte et avoir pris connaissance de celui-ci préalablement à ce jour.

**DONT ACTE**

Fait et passé à Berchem-Sainte-Agathe, en l'Etude, date que dessus,

Et après lecture intégrale et commentée, les parties ont signé avec Nous, Notaires.

(Suivent les signatures).

Enregistré dix rôles sans renvoi(s)  
Au Bureau de l'Enregistrement de JETTE BX13  
Le 25 Novembre 2014  
Volume 314 folio 21 page 13  
Reçu: .....

L'inspecteur Principal (signé):

W m Dreyer  
Conseiller a.i

POUR EXPEDITION CONFORME



### FRAIS

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

Sont **à charge du vendeur** les frais liés à la délivrance du bien.

### DECLARATIONS FISCALES

#### 1. L'ACQUEREUR

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

- **pouvoir bénéficiaire dudit abattement** et à cet effet, il déclare :

- qu'il n'était pas, à la date de la convention d'acquisition sous seing privé / de la réalisation de la (dernière) condition suspensive dans la convention d'acquisition sous seing privé, propriétaire de la totalité en pleine propriété d'un autre bien immobilier qui est destiné en tout ou en partie à l'habitation, en Belgique ou à l'étranger ;

- 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 authentique de vente ;

- qu'il s'engage à maintenir sa résidence principale dans le bien pendant une durée ininterrompue d'au moins cinq ans à compter de la date de l'établissement de sa/leur résidence principale dans l'immeuble pour lequel la réduction a été obtenue.

- que le bien acquis n'est pas situé dans un espace de développement renforcé du logement et de la rénovation urbaine tel que délimité par le Plan régional de développement.

#### 2. LE VENDEUR

Le vendeur déclare avoir été parfaitement informé par le notaire soussigné des dispositions de l'article 212 du Code des droits d'enregistrement qui permet la restitution de 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.

### ASSUJETTISSEMENT A LA TVA - INFORMATION

Le vendeur reconnaît que le notaire soussigné lui a donné lecture des articles 62, §2 et 73 du Code de la taxe sur la valeur ajoutée.

A la demande formulée par le notaire instrumentant, conformément à l'article 93ter du Code de la taxe sur la