

E: PXL2 2700€

23070

1

François Kumps et Jean-Louis Van Boxstael, Société notariale.  
Société civile sous forme de SPRL – RPM 830.347.021  
Chaussée de Bruxelles, 41  
B 1310 La Hulpe

D.14794/CB - VENTE

**L'AN DEUX MILLE**  
**LE**

Devant Nous, Jean-Louis VAN BOXSTAEL, Notaire associé à la résidence de La Hulpe, à l'intervention de Carole GUILLEMYN, Notaire associé à la résidence de Bruxelles.

**ONT COMPARU :**

1/ Monsieur VANDENDROUCKE Vincent né à Bruxelles le 9 décembre 1962 (numéro 200 200 70), épouse de Madame GRIVEGNEE Marie, domiciliée à Bruxelles, rue de la 199/6.

Marié sous le régime de la séparation de biens pure et simple aux termes de son contrat de mariage reçu par le notaire Pierre Paulus de Châtelet, ayant résidé à Rixensart, substituant son confrère, le notaire Guy-Laurent van der Beek, ayant résidé à Schaerbeek, en date du 17 juillet 1989, régime non modifié à ce jour, ainsi qu'il le déclare.

2/ Monsieur VANDENDROUCKE Yves né à Bruxelles le 9 mai 1949 (numéro 010509 29), épouse de Madame GRIVEGNEE Dominique, domiciliée à 3000 Overijse, Vierbeekberg, 126.

Marié sous le régime de la séparation de biens pure et simple aux termes de son contrat de mariage reçu par le notaire Jean Carpentier, ayant résidé à Fontaine l'Evêque, le 23 septembre 1985, régime non modifié à ce jour, ainsi qu'il le déclare.

- ci-après dénommés ensemble "VENDEUR"

Lequel vendeur déclare, par les présentes, vendre pour franc, quitte et libre de toutes dettes, hypothèques et privilèges ainsi que de toutes inscriptions et transcriptions quelconques à :

Monsieur VANDENDROUCKE Vincent  
199/6, rue de la

Lequel déclare ne pas avoir à ce jour fait de déclaration de cohabitation légale.

- ci-après dénommé "ACQUEREUR".

- ici présent et qui accepte en son nom personnel la pleine propriété des biens suivants :

**DESCRIPTION DES BIENS**  
**COMMUNE D'UCCLE – Deuxième division**

Feuillet

1



Handwritten signatures and scribbles on the left margin.

[Illegible handwritten text]

[Illegible handwritten text]

[Illegible handwritten text]

A. Dans un immeuble à appartements multiples dénommé « Résidence CHARTWELL », sis avenue Winston Churchill, numéro 165, cadastré d'après titre et matrice cadastrale récente section C numéro 56/02L/76 pour une contenance de 17 ares 80 centiares :

**L'APPARTEMENT numéro 28, BLOC 2, situé au cinquième étage, comprenant :**

- a) en propriété privative et exclusive :  
l'appartement proprement dit ainsi qu'au niveau du sous-sol la cave numéro 27;
- b) en copropriété et indivision forcée :  
deux cent quatre-vingt-six/dixmillièmes (286/10.000) des parties communes dont le terrain.  
Revenu cadastral non indexé : mille quatre cent septante euros (1.470€)

B. Dans un immeuble à appartements multiples dénommé « Résidence CENTRALE », sis avenue Winston Churchill, numéro 165/C, cadastré d'après titre et matrice cadastrale récente section C numéro 56/02N/75 pour une contenance de 50 ares 20 centiares :

**LE GARAGE numéro 49, comprenant :**

- a) en propriété privative et exclusive :  
le garage proprement dit ;
- b) en copropriété et indivision forcée :  
quatorze/dixmillièmes (14/10.000) des parties communes dont le terrain.  
Revenu cadastral non indexé : cent trente-six euros (136€)

Tels que ces biens se trouvent décrits et figurés à l'acte de base avec règlement de copropriété dressé par le notaire Lambert, ayant résidé à Bruxelles, en date du 8 juillet 1955, transcrit au deuxième bureau des hypothèques à Bruxelles, le 22 juillet suivant, volume 4309, numéro 1.

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.

Immeubles par destination

Outre les meubles attachés à perpétuelle demeure et les immeubles par destination ou incorporation tels que les installations sanitaires, d'eau et de chauffage (chaudière, cuve et son contenu, radiateurs / convecteurs, poêle ou cassette feu ouvert), sont compris dans la vente les objets mobiliers suivants : néant.

- Ci-après dénommés «les biens»

**ORIGINE DE PROPRIETE**

~~Monsieur VANDENDROUCKE Xavier et Monsieur VANDENDROUCKE Vincent, vendeurs présents, sont propriétaires du bien précité pour l'avoir acquis, chacun à concurrence d'une moitié indivise en pleine propriété de Madame BIRONT Marie Claire, aux termes d'un acte reçu le 21 février 1999 par le notaire Ludovic VAN BENEDEEN, ayant résidé à Schaerbeek, substituant son confrère Guy-Laurent VAN DER BEEK, ayant résidé à Schaerbeek, légalement empêché, transcrit.~~

~~Aux termes d'un acte reçu le 21 février 2004 par le notaire Denis CARPENTIER, à Fontaine l'Evêque, transcrit au deuxième bureau~~



des hypothèques de l'Etat et de la Commune de ... 49 T.  
 2004-03/10, Monsieur VANDENBROUCKE Xavier, ...  
 indigne dans le bien précité à concurrence de 49% de la totalité en pleine  
 propriété au lieu précité à Monsieur VANDENBROUCKE Vincent de  
 sorte que ledit bien appartient à Monsieur VANDENBROUCKE Xavier à  
 concurrence de 51% et à Monsieur VANDENBROUCKE Vincent à  
 concurrence de 96% indivis.

L'acquéreur devra se conformer de l'état de propriété qui  
 précède la date de laquelle il ne pourra exiger d'autre titre qu'une  
 expédition des présentes.

**OCCUPATION - PROPRIETE - ENTREE EN JOUISSANCE -**

**IMPOTS**

L'acquéreur a la propriété des biens à compter de ce jour.  
 Il en a la jouissance par la libre disposition à compter de ce jour  
 également, les biens vendus étant libres d'occupation.

L'acquéreur supportera toutes impositions publiques et taxes  
 généralement quelconques à compter de ce jour, à l'exception des taxes  
 sur la seconde résidence et de celles recouvrables par annuité, qui  
 resteront à la charge du vendeur pour l'année en cours. L'acquéreur  
 rembourse à l'instant sa quote-part forfaitaire dans le précompte immobilier  
 2015, soit six cent quatre-vingt-sept euros cinquante-quatre cents (687,54  
 Eur), dont quittance.

**EAU - GAZ - ELECTRICITE - ASSURANCES - OBJETS**

**MOBILIERS**

L'acquéreur devra continuer pour le temps restant à courir tous  
 contrats qui pourraient exister au sujet de l'eau, du gaz et de l'électricité et  
 la location des compteurs et acquitter les redevances qui seraient  
 réclamées de ces divers chefs pour les locations et consommations à  
 compter de son entrée en jouissance.

Ne sont pas compris dans la présente vente, les compteurs,  
 conduites, canalisations et autres installations généralement quelconques,  
 notamment des eaux, du gaz et de l'électricité, dont la propriété serait  
 établie dans le chef de la Commune, de sociétés concessionnaires ou  
 d'autres tiers; l'acquéreur sera à ce sujet subrogé dans tous les droits et  
 obligations du vendeur sans recours contre lui.

L'acquéreur sera tenu de continuer toutes polices collectives  
 d'assurance contre les risques d'incendie ou autres qui existeraient  
 relativement aux biens vendus, le tout conformément aux stipulations de  
 l'acte de base régissant lesdits biens.

**ETAT DU BIEN**

Le bien est vendu tel qu'il se trouvait et s'étendait dans son état  
 au moment de la signature de la convention 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 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.

Feuillet 2



*[Handwritten signatures and scribbles]*

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

#### **CONTENANCE**

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

Les limites ne sont pas garanties aux endroits dépourvus de bornes ni à front des chemins et sentiers.

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.

#### **CONDITIONS SPECIALES - SERVITUDES - MITOYENNETE**

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

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

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance, il n'existe pas de servitude grevant les biens vendus et que personnellement il n'en a concédé aucune, à l'exception de celles pouvant résulter de l'acte de base dont question ci-après.

Mais à tous ces égards, l'acquéreur devra agir à ses frais, risques et périls et sans l'intervention du vendeur ni recours contre lui.

Pour le surplus, l'acquéreur sera sans recours contre le vendeur quant aux autres servitudes, notamment celles qui résultent de la situation des lieux ou qui auraient pu avoir été concédées par des propriétaires antérieurs.

#### **GARANTIE DECENNALE**

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.

#### **ACTE DE BASE**

L'immeuble dont dépend le bien présentement vendu est régi par l'acte de base, contenant le règlement de copropriété, dressé par le notaire Lambert, ayant résidé à Bruxelles, en date du 8 juillet 1955, transcrit au deuxième bureau des hypothèques à Bruxelles, le 22 juillet suivant, volume 4309, numéro 1, ainsi que par le règlement d'ordre intérieur s'il existe.

L'acquéreur déclare avoir parfaite connaissance de ce document et en avoir reçu copie antérieurement aux présentes.

Il est subrogé dans les droits et obligations du vendeur découlant de ce statut immobilier et des décisions prises depuis lors par l'assemblée générale des copropriétaires.

Il s'oblige et oblige ses héritiers, successeurs et ayants-droit ou locataires, à respecter toutes les clauses et servitudes y stipulées de même que les décisions prérappelées.

Tous actes translatifs ou déclaratifs de propriété ou contenant des concessions de jouissance, y compris les baux, devront contenir la mention expresse que les nouveaux intéressés ont une parfaite connaissance des actes de base, livres et procès-verbaux et qu'ils sont subrogés dans tous les droits et obligations et décisions qui en résultent.

## **CHARGES COMMUNES**

### **1. Charges ordinaires**

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

### **2. Charges extraordinaires et appels de fonds**

#### **- Charges extraordinaires :**

Conformément à l'article 577-11 paragraphe 2 du Code civil, le notaire instrumentant, a demandé au syndic, par pli recommandé daté du 14 avril 2015, 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 par le syndic postérieurement à cette date;

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

3° un état des 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° un état des dettes certaines dues par l'association des copropriétaires à la suite de litiges nés avant la date certaine du transfert de la propriété, mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date.

Les parties reconnaissent avoir été averties que le syndic a répondu à cette lettre et transmis les documents le 20 avril 2015 et le 11 mai 2015. Les parties reconnaissent en avoir reçu une copie ainsi que de ses annexes et dispensent d'en reproduire le contenu aux présentes et elles déclarent également avoir reçu les renseignements et documents prévus à l'article 577-11, paragraphe 1er du Code civil.

Conformément à l'article 577-11 paragraphe 2 du Code civil, 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 ;

Feuillet

3



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 l'acquéreur pour autant qu'ils résultent des procès-verbaux qui lui ont été communiqués par le syndic ou vendeur préalablement à la signature du compromis de vente. A défaut de communication de ces procès-verbaux, ces montants resteront à charge du vendeur.

#### - Dépenses urgentes.

L'acquéreur supportera à compter du compromis de vente les dépenses urgentes décidées par le syndic dans la mesure où le vendeur n'en avait pas connaissance lors de la signature du compromis.

Les autres charges seront supportées par le vendeur.

#### 3. Assemblées générales futures

Le cessionnaire sera tenu de payer les charges extraordinaires et les appels de fonds décidés par l'assemblée générale des copropriétaires, qui aurait lieu entre le compromis et la signature du présent acte s'il disposait d'une procuration pour assister à la dite assemblée générale.

Si le cessionnaire disposait d'une telle procuration, toutes les décisions qui auraient été prises par l'assemblée générale des copropriétaires entre la signature du compromis de vente et de l'acte notarié seront pour le compte exclusif de l'acquéreur.

#### 4. Propriété du fonds de réserve

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

#### 5. Créances de la copropriété

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

#### 6. Informations

Tous les frais d'information et de remise de documents visés par l'article 577-11 paragraphe 1 et 2 du code civil sont à charge du vendeur. Ce dernier donne son accord au notaire instrumentant de régler, par prélèvement sur le prix de vente, les arriérés dus à l'association des copropriétaires en mentionnés dans le courrier prévenant du syndic.

Le vendeur déclare, qu'à sa connaissance :

- aucun litige impliquant l'association des copropriétaires n'est actuellement en cours ;

- l'association des copropriétaires n'a contracté aucun emprunt pour financer des travaux réalisés ce jour aux parties communes ;

- que la personne ou société nommée ci-après exerce la fonction de syndic de l'immeuble :



Nom : SCRL WAEGENAER, rue de la Démocratie, 29 à 1070 Bruxelles (tél : 02/522.75.02 – fax : 02/520.99.85) pour l'appartement; et

Nom : IGB, rue Colonel Bourg, 127 boîte 13 à 1140 Bruxelles (tél : 02/543.65.70 – e-mail : info@immogb.be) pour le garage.

Le notaire instrumentant informera la gérance de son acquisition, dans les huit jours des présentes, ainsi que de régler directement avec elle toutes les questions relatives à la copropriété.

### URBANISME

A) 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 sites, 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.

Si l'acquéreur désire entreprendre des transformations aux biens vendus, il devra s'entendre préalablement avec les autorités compétentes et se conformer à leurs règlements et prescriptions, sans intervention du vendeur ni recours contre lui.

### B) CODE BRUXELLOIS DE L'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE

Le vendeur aux présentes déclare que le(s) bien(s) objet(s) des présentes n'ont(n'a) pas fait l'objet d'un permis d'urbanisme 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 les(le) biens(bien) aucun des actes et travaux visés à l'article 98, paragraphe 1er de l'Ordonnance.

Par conséquent, aucun des actes et travaux dont question ne peut être effectué sur le(s) bien(s) objet(s) de l'acte, tant que le permis d'urbanisme n'a pas été obtenu.

C) En application de l'article 275 dudit Code, le notaire soussigné a demandé à la Commune d'Uccle de délivrer les renseignements urbanistiques qui s'appliquent au bien vendu.

Dans sa lettre du 16 janvier 2015, la Commune d'Uccle a répondu à cette demande en nous indiquant, savoir:

« **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 les biens en zone d'habitation, zones d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement et le long d'un espace structurant. Ils ne sont pas repris dans les limites d'un plan communal d'aménagement ni dans un permis de lotir.*

#### **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 les biens considérés seraient repris. Toutefois, l'avenue Winston Churchill étant une voirie régionale, consultez également l'AED, Service B1, rue du Progrès 80 bte 1, 1035 Bruxelles.*



**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 les biens considérés 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 un 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 ; (art 98 du CoBAT du 9 avril 2004).

Avenue Winston Churchill 165A-165B :

Permis d'urbanisme n° 18112 délivré le 18 avril 1965 par décision du Collège des Bourgmestre et Echevins pour un immeuble à appartements.

Avenue Winston Churchill 165C :

Permis d'urbanisme n° 18184 délivré le 2 juin 1955 par décision du Collège des Bourgmestre et Echevins pour un bâtiment central. Permis d'urbanisme n° 36549 délivré le 30 novembre 2004 par décision du Collège des Bourgmestre et Echevins pour la pose d'un bardage sur les deux pignons. Permis d'urbanisme n° 37850 délivré le 5 juin 2007 par décision du Collège des Bourgmestre et Echevins pour la rénovation des façades du bâtiment. Le logement 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. Le bien n'est pas classé comme monument ou site, ni en voie de classement. Afin de savoir si le bien est repris dans l'inventaire des sols potentiellement pollués, prévu à l'ordonnance de la Région de Bruxelles-Capitale 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](http://www.irisbox.irisnet.be).»

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

Le vendeur déclare que le bien ci-dessus n'a fait l'objet d'aucun permis, certificat ou déclaration d'urbanisme laissant prévoir la possibilité d'y effectuer ou d'y maintenir aucun des actes et travaux et modifications visés aux articles 98 § 1er et 205/1 du COBAT et qu'il ne prend aucun engagement quant à la possibilité d'exécuter ou de maintenir sur le bien aucun des actes et travaux et modifications visés par lesdits articles.

E) Arrêté Royal du 25 janvier 2001 concernant les chantiers temporaires ou mobiles

Interrogé par le notaire instrumentant sur l'existence d'un dossier ultérieur d'intervention afférent au bien décrit plus haut, le vendeur a répondu de manière négative et a confirmé que, depuis le 1<sup>er</sup> mai 2001, aucun travaux pour lesquels un dossier d'intervention ultérieure devait être rédigé n'ont été effectués par un ou plusieurs entrepreneurs.

L'acquéreur veillera, de son côté, à constituer un dossier d'intervention ultérieure pour tous les travaux qu'il entreprendra à l'avenir au bien objet des présentes, en vue de remettre ce dossier à son propre acquéreur, pour le cas où il aliénerait le bien.

#### F) Immeuble abandonné, inoccupé ou inachevé

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

#### 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 ;
- est pourvu dans une zone 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 PV de constatation de « logement inoccupé ».

Feuillet

5

#### DROIT DE PREEMPTION

Le bien vendu n'est pas situé dans un périmètre soumis au droit de préemption, tel que visé dans le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire.

#### INSTALLATIONS ELECTRIQUES

Le vendeur déclare que l'objet de la présente vente est une unité d'habitation dans le 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 29 décembre 2014 dressé par VINCOTTE CERTIGO, il a été constaté que l'installation ne satisfaisait pas aux prescriptions du Règlement.

Aux termes d'un délai de 18 mois à compter de ce jour, il y aura lieu de constater si les manquements ont été rectifiés. L'acheteur est tenu de communiquer son identité et la date du présent acte à l'organisme agréé précité qui a effectué le contrôle. L'acheteur conserve toutefois la liberté de désigner par la suite un autre organisme agréé afin d'effectuer les contrôles ultérieurs.

L'acheteur reconnaît avoir été informé par le notaire des sanctions prévues dans le Règlement général, ainsi que des dangers et responsabilités en cas d'utilisation d'une installation qui ne satisfait pas aux



Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large stylized signature and several smaller initials.

prescriptions dudit Règlement, et du fait que les frais tant de la mise en conformité que du nouveau contrôle par l'organisme seront à sa charge.

L'acheteur reconnaît avoir reçu un exemplaire du procès-verbal des mains du vendeur.

### **PERFORMANCE ENERGETIQUE DES BATIMENTS**

Le certificat de performance énergétique bâtiments (PEB) portant le numéro 20141230-0000265224-01-3 et se rapportant au bien, objet de la présente vente, a été établi par Jules TALA le 30 décembre 2014 (durée de maximum dix ans). Ce certificat mentionne les informations suivantes relatives au bien :

- classe énergétique : D-
- émissions annuelles de CO2 : 64

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

Une copie du certificat a été remise par le vendeur à l'acquéreur antérieurement aux présentes. L'original du certificat est remis ce jour par le vendeur à l'acquéreur.

### **ENVIRONNEMENT – GESTION DES SOLS POLLUES**

#### **1. Permis d'environnement**

Le vendeur aux présentes déclare que le bien objet des présentes n'a, à sa connaissance, pas fait l'objet d'un permis d'environnement, à l'exception du permis pour l'exploitation des garages, 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).

Aux termes du procès-verbal du 29 août 2014, le syndic a informé les copropriétaires des immeubles que l'IBGE a délivré un permis d'environnement pour l'exploitation des garages du « Chartwell » et du « Central », ainsi que des chaufferies pour une période de 15 ans à dater du 30 mai 2000.

Aux termes d'un courriel du 27 février dernier, le syndic a déclaré avoir introduit une nouvelle demande de prolongation dudit permis d'environnement.

#### **2. Ordonnance relative à la gestion des sols pollués**

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 12 et 15 décembre 2014, mentionnant les informations détaillées de l'inventaire de l'état du sol relative à la parcelle sur laquelle sont érigés les immeubles dont font partie les lots privatifs vendus.

Ces attestations stipulent textuellement ce qui suit : "La parcelle est inscrite à l'inventaire de l'état du sol dans la catégorie 0."

En application de l'article 61 de l'Ordonnance, le vendeur a obtenu de l'IBGE une dispense de procéder à une reconnaissance de l'état du sol dans la mesure où la présomption de pollution ne concerne pas exclusivement les lots privatifs vendus.

L'acquéreur déclare avoir reçu une copie des attestations du sol et des lettres datées du 15 décembre 2014, aux termes desquelles

l'IBGE a accordé la dispense de procéder à une reconnaissance de l'état du sol.

Le vendeur déclare qu'il ne détient pas d'information supplémentaire susceptible de modifier le contenu de ces attestations 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 sur le terrain objet de la présente convention.

L'acquéreur déclare avoir reçu une copie des attestations du sol.

### PRIX

La présente vente a eu lieu moyennant le prix de [REDACTED]

Le vendeur reconnaît avoir reçu ce prix de l'acquéreur, savoir :

- antérieurement aux présentes, à concurrence de [REDACTED], par le débit du compte [REDACTED]
- et à l'instant, en présence de Nous, Notaire(s), le solde, soit [REDACTED]

Le notaire atteste que le paiement qu'il a personnellement constaté a été effectué par débit des comptes numéros B [REDACTED] 1774 [REDACTED]

**DONT QUITTANCE ENTIERE ET DEFINITIVE** sous réserve d'encaissement et sans novation si le paiement est fait au moyen d'un chèque, d'un virement, d'un versement ou au moyen d'un autre mode de paiement scriptural.

### DISPENSE D'INSCRIPTION D'OFFICE

Après avoir été informé des conséquences de la présente dispense, savoir la déchéance du privilège et de l'action résolutoire, le vendeur déclare dispenser Monsieur le Conservateur des Hypothèques de prendre inscription d'office quelconque lors de la transcription des présentes, se réservant le droit de prendre inscription conventionnelle qui n'aura rang qu'à sa date.

### FRAIS

Les frais, droits et honoraires des présentes sont à charge de l'acquéreur.

Sont à charge du vendeur les frais liés à la délivrance du bien. Il s'agit notamment des coûts et rémunérations (dus au notaire ou à l'agent immobilier) résultant des devoirs suivants, pour autant qu'une disposition légale ou réglementaire, ou la présente convention en imposent la réalisation au vendeur dans le cadre de la vente :

- lotissement, division, acte de base et, dans le cadre desdites opérations, les plans, bornages et mesurages ;
- attestations relatives à la situation du sol, reconnaissance de l'état du sol et assainissement du sol ;
- attestation de contrôle de citernes à mazout ;
- attestation de contrôle de l'installation électrique ;
- détecteurs de fumée ;
- certificat de performance énergétique ;
- renseignements urbanistiques ;
- documents cadastraux ;



Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large signature and several smaller initials.

- attestation « as-built » ;
- mainlevées ;
- lettres d'information du syndic préalables à la vente ;
- établissement du DIU ;
- copie du titre de propriété, d'acte de base/lotissement/division.

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

### ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile en leur demeure respective susindiquée.

### DECLARATION PRO RABO

#### A/ L'acquéreur

L'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.

Il déclare ne pas pouvoir bénéficier dudit abattement, mais avoir été informé de la possibilité de pouvoir en bénéficier par voie de restitution sur base de l'article 212bis du Code des droits d'Enregistrement en cas de revente, dans les deux ans à dater de la signature de l'acte authentique qui constatera la présente vente, du (des) bien(s) immeuble(es) qui l'empêche(nt) actuellement de demander le bénéfice de la réduction.

#### B/ Le vendeur

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

Le vendeur déclare avoir été parfaitement informé 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.

Il 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) :

Le vendeur déclare avoir été parfaitement informé 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.

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

### DECLARATIONS FINALES

**A.** Le notaire instrumentant déclare:

a) que l'identité des parties (nom, prénoms et domicile) a été établie au vu de documents d'identité probants et certifier l'état civil des parties (nom, prénoms, lieu et date de naissance) au vu des pièces officielles requises par la loi;

dernier projet qui leur en avait été antérieurement adressé, figurent dans le corps des présentes en petites capitales.

### LOI ORGANIQUE DU NOTARIAT

Avant clôture, le notaire attire l'attention des parties sur les termes de l'article 9, § 1er, al. 2, de la loi organique du notariat, lesquelles disposent ce qui 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 ».

### PROJET

Les parties déclarent avoir reçu le projet du présent acte plus de cinq jours avant sa signature, dans un délai dont elles précisent qu'il leur a été suffisant pour l'examiner utilement. Ce projet leur a été adressé le 6 mai 2015 et elles déclarent avoir pu en prendre connaissance le premier jour ouvrable suivant.

### DROITS D'ECRITURE

Le droit s'élève à 50,00 euros.


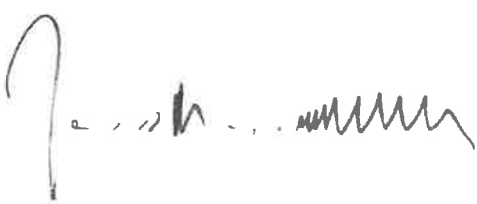
### DONT ACTE.

Fait et passé à La Hulpe, en l'Etude.

Date que dessus.

Et après lecture commentée, intégrale en ce qui concerne les parties de l'acte visées à cet égard par la loi, et partielle des autres dispositions, les parties ont signé avec nous, Notaires.

*M.C.*  

Bxl 2  
 Livre 5

Enregistré... 14... rôles... 0... renvois  
 à Wavre le... 7 juin... 2015  
 Vol... 0... Fol... 0... Case... 10651  
 Reçu... ...  
 Le Receveur.

b) avoir donné lecture aux parties des dispositions de l'article 203 alinéa premier du Code des Droits d'Enregistrement, libellé comme suit : "En cas de dissimulation au sujet du prix et des charges ou de la valeur conventionnelle, il est dû individuellement par chacune des parties contractantes une amende égale au droit éludé. Celui-ci est dû indivisiblement par toutes les parties.";

c) avoir donné lecture au vendeur, qui le reconnaît, des articles 62 paragraphe 2 et 73 du Code de la Taxe sur la Valeur Ajoutée.

d) avoir informé l'acquéreur qui le reconnaît des dispositions légales et réglementaires concernant les primes et subsides accordés notamment pour la construction, l'acquisition, la rénovation, le ravalement, les travaux de confort.

**B.** L'acquéreur déclare, en application de l'article 184 bis du Code des Droits d'Enregistrement, que les fonds utilisés pour le paiement du prix de vente ne proviennent pas d'un jugement ou arrêt dont les droits d'enregistrement n'ont pas été acquittés.

**C.** Le vendeur déclare :

a) qu'il n'a connaissance d'aucune procédure judiciaire susceptible d'affecter la liberté du bien objet des présentes ;

b) qu'aucune saisie même conservatoire ne lui a été notifiée ;

c) que le notaire instrumentant a attiré son attention sur les dispositions relatives à la plus-value éventuelle réalisée lors de l'aliénation de biens ;

d) qu'il n'est pas assujéti à la Taxe sur la Valeur Ajoutée, qu'il n'a pas cédé, dans les cinq ans précédant la date des présentes, un immeuble avec application de la Taxe sur la Valeur Ajoutée et qu'il ne fait pas partie d'une association momentanée qui a la qualité d'assujéti à ladite Taxe, à l'exception de Monsieur ~~VANDENBROUCKE Vincent~~ assujéti à la TVA sous le numéro ~~0549 557 557~~.

e) qu'il n'a signé aucun mandat hypothécaire grevant le bien.

f) qu'il n'a pas fait dans l'immeuble des travaux ou obtenu une prime de rénovation pouvant entraîner une augmentation du revenu cadastral et que le revenu cadastral du bien vendu n'est pas à sa connaissance en cours de révision.

**D.** Chaque comparant déclare, individuellement ou par la voix de son représentant précité :

a) que son état civil est conforme à ce qui est précisé ci-avant et qu'il autorise expressément le notaire instrumentant à faire mention de son numéro de registre national dans le présent acte ;

b) qu'il n'a à ce jour déposé aucune requête en règlement collectif de dettes (médiation de dettes) et qu'il n'a pas l'intention de le faire ;

c) qu'il n'est pas pourvu d'un administrateur provisoire ou d'un conseil judiciaire ;

d) qu'il n'a pas déposé de requête en réorganisation judiciaire (dans le cadre de la loi relative à la continuité des entreprises);

e) qu'il n'a pas été déclaré en faillite non clôturée à ce jour ;

f) que d'une manière générale, il n'est pas dessaisi de l'administration de ses biens;

#### **MODIFICATIONS EVENTUELLES**

Les modifications ou ajouts intervenus du commun accord des parties lors de la lecture du présent acte ou procès-verbal, au regard du

Feuillet

7 et dernier

