

Paul Maselis, Notaire à
Burg Ven. SPRL
Numéro d'entreprise de Bruxelles
0473.710.980

Transcrit au
1er bureau hypothécaire de
Bruxelles, réf. : KV/024850-001

Répertoire :
2017/21281
Annexes :/

**VENTE D'APPARTEMENT
RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE**

**L'ANNÉE DEUX MILLE DIX-SEPT, LE
VINGT-QUATRE AOÛT**

Au cabinet, avenue Lambermont, 336, à Schaerbeek (Bruxelles).

Devant moi, **Maître Paul MASELIS**, notaire établi à Schaerbeek (Bruxelles),
dépositaire de l'acte, avec l'intervention de **Maître Bruno MARIENS**, notaire
associé dont le siège est établi à Kortenberg.

ONT COMPARU :

A. IDENTIFICATION DES PARTIES

_____, né à Zelem le _____,
numéro du Registre national : _____ et son épouse,
_____ née à Miemie (Liban)
numéro du Registre national : _____, résidant à _____

Ils déclarent _____ selon le régime légal, en
l'absence de contrat de mariage.

Ils déclarent n'avoir passé aucun acte de modification, de liquidation ou de
déclaration concernant leur régime matrimonial.

D'UNE PART, ci-après dénommé « **le vendeur** »

ET

_____, célibataire,
numéro du Registre national : _____, domicilié à _____

D'AUTRE PART, ci-après dénommé « **l'acheteur** »

CERTIFICAT D'ÉTAT CIVIL.

Conformément aux dispositions de l'article 11 de *la loi organique sur le
notariat*, le notaire qui établit l'acte consigne l'identité (nom,

prénom-lieu de résidence-date et lieu de naissance) des personnes physiques qui se sont présentées devant lui lors de la passation du présent acte, sur la base des documents officiels mentionnés dans la loi (carte d'identité/extrait du registre national).

Afin de se conformer aux dispositions de la *loi sur l'hypothèque*, le notaire qui établit l'acte certifie, sur la base des documents officiels mentionnés dans la loi (carte d'identité/extrait du registre national), le nom, les prénoms, la date et le lieu de naissance ainsi que le lieu de résidence des personnes physiques qui se sont présentées devant lui.

B DÉCLARATIONS PRÉALABLES

B.1. DÉCLARATION DES PARTIES

Le **vendeur** déclare :

- n'avoir connaissance d'aucun litige ni d'aucune procédure judiciaire en cours concernant le bien faisant l'objet du présent acte.

Chaque partie déclare :

- être capable ;
- ne pas être sous administration provisoire ni sous tutelle judiciaire ;
- de manière générale, ne pas avoir été déchargée de la gestion de ses biens ;
- ne pas avoir été déclarée en faillite ;
- de ne pas avoir introduit de demande de redressement judiciaire (dans le cadre de la loi relative à la continuité des entreprises) ;
- ne pas avoir introduit de demande de règlement collectif de dettes et n'avoir pas l'intention de le faire ;
- que son identité/présentation – représentation soit conforme à ce qui est mentionné ci-dessus ;
- qu'il/ils a/ont été informé(s) du fait que sa/leur éventuelle qualité de professionnel de l'immobilier peut inciter les tribunaux à évaluer plus strictement ses/leurs obligations tant conventionnelles que légales.

B.2. DÉCLARATION(S) CONCERNANT LE BIEN VENDU

B.2.1. Maison familiale

Sans objet.

B.2.2. Droits sur le bien

Le vendeur atteste être l'unique propriétaire du bien vendu et jouir de tous les pouvoirs pour en disposer.

C CONTRAT :

Les parties nous ont chargé d'établir l'acte authentique du contrat qu'elles ont conclu directement entre elles, selon les modalités suivantes :

Le vendeur déclare avoir vendu, aux conditions habituelles prévues par la loi, **libre et pur de toutes dettes et charges privilégiées et hypothécaires** de quelque nature que ce soit, à l'acheteur qui déclare accepter le bien immobilier décrit ci-après :

C.1. DESCRIPTION DU BIEN

COMMUNE D'ETTERBEEK, première section

Dans un immeuble d'appartements, situé rue Belliard 201, cadastré sous le titre section A numéro 423/W/6, d'une superficie de quatre ares et quatre-vingt-dix centiares (04a 90ca), et actuellement section A numéro 423/W/6/P0000.

L'appartement situé au cinquième étage, à l'arrière, à droite, vu depuis la rue, portant le numéro 5D et comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

un hall d'entrée, un salon, une salle à manger, une chambre, un débarras, des toilettes, une salle de bains, une cuisine avec terrasse et la cave numéro D5 au sous-sol.

b) en copropriété et indivision forcée :

deux cent quatre-vingts dix-millièmes (280/10 000) des parties communes, y compris le terrain.

Référence cadastrale : A5/D5/C.D5, numéro de partition 423/W/6/P0055.

Revenu cadastral non indexé : sept cent quatre-vingt-dix-huit euros (798,00 €)

Acte de base

Tel que décrit dans l'acte de base, passé devant le notaire Georges Le Cocq, alors à Ixelles, le neuf mars mil neuf cent trente-huit, transcrit au premier bureau des hypothèques de Bruxelles le cinq avril suivant, livre 2228, numéro 1, ainsi que par le règlement d'ordre intérieur dans la mesure où celui-ci existe.

Également dénommé : « **le bien vendu** ».

Description

L'acheteur reconnaît avoir visité au préalable le bien vendu et décharge le vendeur de l'obligation de fournir une description plus détaillée du bien dans le présent contrat

C.2 ORIGINE DE LA PROPRIÉTÉ

Le vendeur déclare être propriétaire du bien, qu'il a acquis auprès de M. BEN CHEIKH Mounir Ben Hamouda, né à Nabeul (Tunisie) le 4 octobre 1964, en vertu d'un acte passé devant le notaire Bruno Mariens, à Kortenberg, avec l'intervention du notaire Philippe Verlinde, à Bruxelles, le 24 février 2003, et enregistré au premier bureau des hypothèques de Bruxelles le 26 février de la même année sous la référence 48-T-26/02/2003-01354.

M. BEN CHEIKH Mounir Ben Hamouda, susmentionné, était propriétaire du bien suscrit pour l'avoir acquis en son nom propre et pour son propre compte auprès de Mme MILANESI Esterina, en vertu d'un acte passé devant le notaire Philippe Verlinde, à Bruxelles, le 15 décembre 1998, transcrit au premier bureau des hypothèques de Bruxelles le 26 janvier 1999, livre 8264, numéro 14.

Mme MILANESI Esterina était quant à elle propriétaire du bien susmentionné, l'ayant acquis de M. CLAESSEN Jacques Michel Ghislain Gilbert en vertu d'un acte passé devant le notaire Olivier Verstraete, anciennement à Auderghem, le 6 février 1985, transcrit au premier bureau des hypothèques de Bruxelles le 20 février suivant, livre 6254, numéro 1.

L'acquéreur devra se contenter de l'origine de propriété susmentionnée et n'obtiendra aucun autre titre que la délivrance du présent acte.

C.1.3. ÉQUIPEMENTS PUBLICS

Les compteurs, tuyaux, conduites, appareils et autres installations présents dans le bien vendu et mis en place par un organisme public ou privé ne sont pas compris dans la vente et sont réservés à leur ayant droit.

L'acheteur devra reprendre tous les contrats ou abonnements auprès des services d'eau, de gaz, d'électricité et/ou d'autres services d'utilité publique qui pourraient exister concernant le bien vendu et payer toutes les redevances à compter de la première date d'échéance suivant la date de sa prise de possession.

C.2. CONDITIONS GÉNÉRALES DE VENTE

La présente vente est conclue selon les clauses, charges et conditions suivantes :

C.2.1. Situation hypothécaire

La vente est réalisée libre et libre de toute dette et charge privilégiée ou hypothécaire, quelle qu'elle soit

C.2.2. État du bien

Le bien est vendu dans l'état et la condition où il se trouvait au 13 juin 2017, bien connus de l'acheteur, qui déclare l'avoir visité et avoir pris et obtenu les renseignements nécessaires concernant son emplacement, son état et sa destination.

Le vendeur n'est pas responsable des vices apparents.

L'acheteur ne dispose d'aucun recours contre le vendeur pour vices cachés, mais uniquement dans la mesure où le vendeur n'en avait pas connaissance. Sans que la présente déclaration ne permette au repreneur d'exercer un quelconque recours à l'encontre du vendeur, compte tenu de l'âge éventuel du bâtiment et du manque de connaissances techniques du vendeur en la matière, le vendeur déclare qu'à sa connaissance, le bien vendu ne présente aucun vice caché, y compris la mérule.

Tous les meubles et effets personnels, qui ne font pas partie de la vente, ont été retirés par le vendeur à ses frais.

Responsabilité décennale

L'acheteur est pur et simplement subrogé à la place du vendeur en ce qui concerne tous les droits que celui-ci pourrait invoquer ou a invoqués dans le cadre de la responsabilité décennale (articles 1792 et 2270 du Code civil et article 6 de la loi Breyne).

Toutefois, l'acheteur sera tenu, et ce à libération complète du vendeur, de supporter toutes les charges et tous les frais exigibles qui en découlent, dans la mesure où leur paiement est exigé à compter de la signature des présentes. Le vendeur déclare ne pas avoir invoqué la responsabilité susmentionnée

C.2.3. Conditions particulières – servitudes et charges communes Le bien est vendu avec toute charge commune éventuelle et toutes les servitudes dominantes et servantes, visibles ou invisibles, permanentes et non permanentes

servitudes susceptibles de l'avantager ou de le grever, sous réserve du droit de l'acheteur de s'opposer à celles qui lui sont préjudiciables et de faire valoir celles qui lui sont favorables, mais tout cela à ses propres frais et à ses propres risques, sans intervention du vendeur ni recours contre lui.

Le vendeur déclare que, à sa connaissance, le bien n'a pas fait l'objet de conventions dérogeant au droit commun en ce qui concerne la copropriété des murs et des clôtures délimitant le bien vendu.

Le vendeur déclare qu'il n'y a plus de quote-part à payer.

L'acheteur est subrogé dans les droits et obligations du vendeur découlant du titre de propriété, à savoir l'acte passé devant le notaire Bruno Mariens, à Kortenberg, avec l'intervention du notaire Philippe Verlinde, à Bruxelles, le vingt-quatre février deux mille trois, transcrit au premier bureau des hypothèques de Bruxelles le vingt-six février suivant sous la référence 48-T-26/02/2003-01354.

L'acheteur reconnaît avoir reçu une copie de ces documents.

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance, à l'exception de celles qui seraient éventuellement mentionnées dans l'acte de base visé ci-après, il n'existe aucune autre condition particulière ni servitude et qu'il n'en a lui-même accordé aucune. Le vendeur est dégagé de toute responsabilité concernant les servitudes qui auraient pu être consenties par les propriétaires antérieurs.

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance, en dehors des clauses classiques découlant du régime de la copropriété, l'acte de base ne contient aucune condition particulière susceptible de diminuer la valeur du bien vendu ou d'en limiter la jouissance.

C.2.4. Superficie.

La superficie mentionnée ci-dessus dans la description du bien n'est pas garantie. Tout écart par rapport à la superficie réelle, même s'il est supérieur à un vingtième, jouira au profit ou sera à la charge de l'acheteur, sans aucune modification du prix.

Les indications cadastrales ne constituent que de simples renseignements et l'acheteur ne peut invoquer aucune inexactitude ou omission dans lesdites indications.

C.2.5. Impôts.

L'acheteur supportera toutes les taxes et redevances grevant le bien, au prorata temporis, à compter de sa prise de possession, *à l'exception des taxes sur les résidences secondaires et de celles qui sont payables annuellement.*

L'acheteur paiera, au prorata de son usage, le précompte immobilier grevant le bien ; il en va de même pour les éventuelles taxes routières, d'assainissement et autres taxes grevant le bien.

Le vendeur reconnaît avoir reçu ce jour la part de la taxe foncière afférente à l'année en cours, soit **deux cent cinquante-deux euros et cinq centimes (252,05 €)**, dont il donne quittance.

Le vendeur déclare qu'aucune taxe de recours n'est due pour l'ouverture et l'élargissement des rues ou pour l'exécution de tous les autres

travaux de voirie réalisés à ce jour. S'il en existe, le vendeur s'engage à les payer à la première demande.

Le vendeur déclare qu'aucune notification ne lui a été signifiée par les autorités communales indiquant que le bien est entièrement ou partiellement abandonné, inoccupé ou inachevé

C.2.6. Assurances.

Le vendeur déclare que le bien est assuré par une police collective contre l'incendie et tous les risques connexes, sans garantie quant au montant assuré, conformément à l'acte de base.

L'acheteur reprendra, à la place du vendeur, tous les contrats d'assurance collective contre l'incendie et tous les risques connexes, souscrits par la copropriété, et en paiera les primes et frais au prorata temporis, à compter d'aujourd'hui.

L'acheteur est libre de souscrire dès à présent, à ses frais, toutes assurances complémentaires.

C.2.7. Usufruit - Propriété - Jouissance.

Le transfert de propriété entre les parties a lieu à compter d'aujourd'hui.

L'acheteur prend possession du bien vendu à compter d'aujourd'hui par la prise de possession effective.

Le vendeur déclare que le bien est, à compter d'aujourd'hui, libre de toute occupation et entièrement vidé.

C.3. CONDITIONS CONDITIONS CONVENUES ENTRE LES PARTIES.

Sans objet

C.4. ACTE DE BASE ET ASSEMBLÉES GÉNÉRALES

C.4.1. Acte de base :

L'immeuble dont fait partie le bien vendu par les présentes est régi selon les dispositions figurant dans l'acte de base, comprenant le règlement de copropriété, passé devant le notaire Georges Le Cocq, alors à Ixelles, le neuf mars mil neuf cent trente-huit, transcrit au premier bureau des hypothèques de Bruxelles le cinq avril suivant, livre 2228, numéro 1, ainsi que par le règlement d'ordre intérieur dans la mesure où celui-ci existe.

Le vendeur a remis au préalable à l'acheteur un exemplaire des statuts, des trois derniers procès-verbaux de l'assemblée générale, ainsi que, le cas échéant, du règlement d'ordre intérieur, ce que ce dernier reconnaît.

L'acte de base, le règlement de copropriété et, le cas échéant, le règlement intérieur ainsi que les décisions de l'assemblée générale sont opposables à l'acheteur.

Celui-ci déclare en avoir pris connaissance préalablement à la présente et, si tel n'était pas le cas, l'acheteur renonce à tout recours à l'encontre du vendeur en ce qui concerne les obligations découlant de cet acte de base, des règlements et des décisions, sans préjudice de ce qui

ce qui est prévu ci-après concernant la contribution aux charges extraordinaires.

C.4.2. Informations fournies par le syndic

Le vendeur déclare qu'un syndic a été désigné pour l'immeuble, à savoir :

JV-CONSULT SPRL

M. Patrick VEMER

Avenue Joseph Van Genegen 1A, Woluwe-Saint-Pierre (1150 Bruxelles)

Tél. 0494/86.62.26

liliane@jv-consult.be

Conformément à l'article 577-11, alinéa 2, du Code civil, le notaire chargé de l'acte a demandé au syndic de communiquer l'état des dépenses, les appels à apport de capital ainsi que les frais et montants dus qui y sont mentionnés :

Les parties reconnaissent avoir reçu une copie de la réponse du syndic en date du 14 juin 2017.

C.4.2. Charges courantes :

Les charges courantes sont à la charge de l'acquéreur à compter d'aujourd'hui, au prorata temporis, sur la base d'un décompte à établir par le syndic.

C.4.3. Charges extraordinaires et provision pour le fonds de réserve :

1. - Charges extraordinaires :

Conformément à l'article 577-11, deuxième alinéa, du Code civil, l'acquéreur prend en charge :

1. le montant des dépenses de conservation, d'entretien, de réparation et de rénovation décidées par l'assemblée générale ou le syndic avant la date fixée pour le transfert de propriété, mais dont le syndic n'a demandé le paiement qu'après cette date ;
2. les appels de fonds approuvés par l'assemblée générale des copropriétaires avant la date fixée pour le transfert de propriété, ainsi que le coût des travaux urgents dont le syndic n'a demandé le paiement qu'après cette date ;
3. les frais liés à l'acquisition de parties communes, décidée par l'assemblée générale avant la date fixée pour le transfert de propriété, mais dont le syndic n'a demandé le paiement qu'après cette date ;
4. les montants dus fixés par l'association des copropriétaires, résultant de litiges survenus avant la date du transfert de propriété, mais dont le syndic n'a demandé le paiement qu'après cette date.

Les parties conviennent d'un commun accord que les frais susmentionnés ne seront à la charge de l'acquéreur que s'ils ont pris naissance ou ont été décidés après la signature de l'acte. Les parties reconnaissent savoir qu'une dérogation conventionnelle entre les parties aux règles légales de répartition des charges n'est pas opposable à la copropriété.

2. - Fonds de réserve

Il n'existe à ce jour aucun fonds de réserve.

3. - Créances de la copropriété :

Les créances de la copropriété, nées après la date fixée pour le transfert de propriété à la suite d'une procédure engagée avant cette date, continuent d'appartenir à l'association des copropriétaires, sans que l'acheteur puisse être tenu à une quelconque indemnisation envers le vendeur.

4. - Renseignements généraux

Tous les frais liés à la communication des informations et à la remise des documents visés à l'article 577-11, premier et deuxième alinéas, du Code civil sont à la charge du vendeur.

L'acquéreur déclare établir son domicile dans le bien acheté

Le vendeur déclare conserver son domicile à son lieu de résidence actuel.

C.5. SITUATION ADMINISTRATIVE DU BIEN – BRUXELLES

C.5.1. Urbanisme

C.5.1.1.1. Généralités

L'acquéreur reconnaît avoir été informé de la possibilité de se renseigner personnellement, avant la conclusion de la vente, sur la situation urbanistique du bien faisant l'objet de la présente vente ainsi que sur l'environnement.

En outre, le notaire a expressément attiré l'attention de l'acheteur sur l'importance et la nécessité de vérifier personnellement si le bien vendu est conforme aux permis délivrés par les autorités compétentes, et ce, en complément de la recherche urbanistique effectuée par le notaire conformément à la législation régionale applicable.

L'attention de l'acheteur est également attirée sur l'importance de vérifier la légalité des travaux qui ont été réalisés depuis la date de construction du bien, en s'adressant au service d'urbanisme de la commune où se trouve le bien, service auprès duquel l'acheteur peut demander la présentation de tous les permis délivrés depuis la date de construction du bâtiment jusqu'à ce jour, afin de vérifier qu'aucun acte ni aucun travail n'a été effectué dans et sur le bien en violation des prescriptions d'urbanisme figurant dans les différents permis d'urbanisme.

C.5.1.1.2 Renseignements communaux

Conformément à l'article 275 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire, le notaire chargé de l'acte a demandé à la commune d'Etterbeek de fournir les renseignements urbanistiques concernant le bien.

Il ressort notamment de la réponse de la commune en date du 13 avril 2017, reproduite ici mot pour mot :

« 1) En réponse à votre demande du 6 avril 2017 visant à obtenir des renseignements urbanistiques concernant l'immeuble situé rue Belliard 201 (l'entrée de l'immeuble se trouve sur le territoire de la Ville de Bruxelles), nous avons l'honneur de vous transmettre le présent document. Il a été établi sous réserve des résultats de l'enquête approfondie qui sera menée si une demande d'attestation d'urbanisme, de permis d'urbanisme ou de permis de lotissement venait à être introduite pour l'immeuble concerné.

EN CE QUI CONCERNE LA ZONE DANS LAQUELLE SE SITUE LE BIEN :

En ce qui concerne l'affectation :

Le bien est situé dans les limites du plan d'aménagement régional : une zone résidentielle typique, dans une zone présentant une valeur culturelle, historique, esthétique ou d'embellissement urbain, dans le corridor des pôles commerciaux, la rue Belliard est un espace structurant, En ce qui concerne une éventuelle expropriation :

À ce jour, l'administration communale n'a pas connaissance d'un projet d'expropriation dans lequel le bien serait inclus.

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

À ce jour, la municipalité n'a pas connaissance de l'existence d'une zone de préemption dans laquelle le bien en question serait inclus.

Autres informations :

Le bâtiment a été construit à la suite d'une demande de permis d'urbanisme datant de 1937.

Le bien n'est pas grevé d'une servitude relative au transport de gaz dans le cadre de la loi du 12 avril 1965.

Si les agencements, l'épaisseur, les formes ou la courbure des menuiseries de la façade ont été modifiés sans permis d'urbanisme, vous devrez, lors d'une prochaine modification de ces éléments, de revenir à un design similaire à celui des éléments d'origine et adapté au caractère architectural du bâtiment et des bâtiments environnants, ou d'obtenir un permis d'urbanisme afin de régulariser la modification.

2) Usufruit du bien

En réponse à votre demande concernant l'usage légal du bien, l'entrée du bâtiment se trouvant sur le territoire de la Ville de Bruxelles, nous ne disposons d'aucun document ni d'aucune information concernant ce bien. »

L'acheteur reconnaît avoir reçu les explications nécessaires concernant ces informations, ainsi qu'une copie de la réponse.

C.5.1.2. Expropriation – Classement – Ligne de construction – Occupation.

Le vendeur déclare n'avoir pas connaissance que le bien fasse l'objet de mesures d'expropriation ou de protection prises conformément à la législation sur les monuments, ni qu'il soit grevé d'une servitude relative à une ligne de construction.

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance, le bien ne figure pas dans l'inventaire des locaux d'exploitation non exploités prévu par l'article 251 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire

C.5.1.3. État actuel.

Le vendeur assure à l'acheteur que tous les actes et travaux qu'il a effectués sur le bien ont été réalisés conformément aux prescriptions d'urbanisme. Il déclare en outre ne pas avoir connaissance que le bien soit grevé d'actes ou de travaux irréguliers le fait de tiers.

*Le vendeur déclare que le bien est actuellement utilisé comme **appartement**. Il déclare que, à sa connaissance, cette destination est légale et incontestée*

. Le vendeur n'assume aucune responsabilité quant à l'affectation que l'acheteur souhaiterait donner au bien. L'acheteur s'en chargera lui-même, sans recours contre le vendeur.

Le vendeur déclare que le bien ne fait pas l'objet d'un permis d'urbanisme ni d'un certificat d'urbanisme, attestant de la possibilité d'effectuer ou de maintenir sur le bien l'un des actes ou travaux prévus par la législation régionale applicable, et qu'il ne peut garantir la possibilité d'effectuer ou de maintenir sur le bien l'un des actes ou travaux prévus par ladite législation.

Aucun des travaux et actes visés à l'article 98, § 1, ne peut être réalisé sur le bien auquel se rapporte l'acte tant que le permis d'urbanisme n'a pas été obtenu

C.5.1.4. Bâtiment abandonné, inoccupé ou inachevé

Le vendeur confirme n'avoir reçu aucune notification de la part de l'administration communale indiquant que le bien serait partiellement ou totalement abandonné, inoccupé ou inachevé.

C.5.1.5. Code du logement bruxellois

Le vendeur déclare que le bien vendu :

- ne fait pas l'objet d'une location meublée, en vertu d'un contrat de location ou de deux contrats de location distincts, au sens de l'ordonnance du 17 juillet 2003 portant le Code du logement bruxellois ;
- n'est pas un « petit logement » au sens de l'ordonnance susmentionnée ;
- n'est pas frappé d'une interdiction de location ni d'une amende administrative ;
- ne fait pas l'objet d'un droit de gestion publique tel que défini aux articles 18 et suivants de l'ordonnance susmentionnée ;
- a été équipée d'un détecteur d'incendie, certifié par un organisme agréé, dans les zones d'évacuation de l'appartement.

C.5.2. Droits de préemption

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

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

Une recherche effectuée sur le portail en ligne « Brugis » *montre que le bien n'est pas situé dans une zone soumise au droit de préemption.*

Le vendeur confirme qu'aucune notification ne lui a été adressée conformément à l'ordonnance du 19 mars 2009 au motif que le bien se trouve dans un périmètre où s'applique le droit de préemption.

C.5.3. Environnement – Gestion des sols pollués

C.5.3.1. Permis

Le vendeur déclare par la présente que, à sa connaissance, le bien faisant l'objet de la présente vente ne fait pas l'objet d'un permis d'environnement et qu'aucune activité figurant

figure sur la liste des activités nécessitant un tel permis (Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 4 mars 1999).

C.5.3.2. Ordonnance relative à la gestion des sols pollués du 5 mars 2009

Les parties déclarent avoir été informées des dispositions imposées par l'ordonnance du 5 mars 2009 relative à la gestion et à l'assainissement des sols pollués, qui imposent notamment au vendeur d'un bien immobilier l'obligation de remettre à l'acheteur, avant la vente, un certificat de sol délivré par l'IBG, L'acheteur reconnaît avoir été informé du contenu de l'attestation de sol délivrée par l'Institut bruxellois de gestion de l'environnement en date du 16 juin 2017, qui contient les informations détaillées issues de l'inventaire de l'état du sol de la parcelle sur laquelle est érigé le bâtiment dans lequel se trouve la partie privative vendue.

Ce certificat de sol stipule littéralement ce qui suit : « *La parcelle ne figure actuellement pas dans l'inventaire de l'état des sols* ».

Le vendeur déclare ne disposer d'aucune information complémentaire susceptible de modifier le contenu de l'attestation de sol et constate, après avoir pris connaissance de la liste des activités à risque au sens de l'ordonnance, qu'aucune de ces activités à risque n'a été ou n'est exercée sur la parcelle faisant l'objet du présent contrat.

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

C.5.4. Certificat de performance énergétique

Un certificat de performance énergétique (CPE) portant le numéro 20170321-0000500306-01-6 et relatif au bien vendu par les présentes a été établi par ACA le 09/03/2017. Ce certificat mentionne les informations suivantes concernant le bien :

- note énergétique : E
- émissions annuelles de CO₂ : 246

Le vendeur déclare n'avoir connaissance d'aucune modification des caractéristiques énergétiques du bien qui serait de nature à modifier le contenu du certificat

Une copie du certificat a été remise par le vendeur à l'acheteur

C.5.5. Dossier post-intervention

Le vendeur déclare n'avoir effectué, depuis le 1er mai 2001, **aucun travaux** sur le bien vendu nécessitant l'établissement d'un dossier post-intervention.

C.5.6. Contrôle de l'installation électrique

Le vendeur déclare que l'objet de la présente vente est un logement 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 au sens dudit règlement avant la mise en service de l'installation. Par procès-

procès-verbal du 9 mars 2017, l'ASBL ACA a constaté que l'installation n'était pas conforme aux prescriptions dudit règlement.

À l'expiration d'un délai de 18 mois à compter d'aujourd'hui, il conviendra de vérifier si les infractions ont été levées. L'acheteur est tenu de communiquer son identité et la date du présent acte à l'organisme agréé susmentionné qui a effectué le contrôle. L'acheteur conserve toutefois la liberté, après cette communication, de désigner librement un autre organisme agréé pour effectuer le contrôle à l'avenir.

L'acheteur reconnaît avoir été informé par le notaire tant des sanctions prévues par le Règlement général que des risques et responsabilités liés à l'utilisation d'une installation non conforme aux exigences du présent Règlement, ainsi que du fait que les frais de nouveau contrôle par l'organisme lui seront facturés.

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

C.6. PRIX.

1. Prix

La vente est autorisée et acceptée sous réserve que le prix de _____ ait été reçu par l'acheteur
avoir reçu de la part du vendeur par virement sur le compte _____

CE QUI FAIT QUITTE, valant double pour tout autre reçu qui aurait été délivré dans le même but, mais sous réserve de la bonne exécution du virement.

2. Loi relative à la prévention de l'utilisation du système financier aux fins du blanchiment de capitaux (11/1/1993).

Le notaire Paul Maselis certifie que le paiement du prix et des frais, selon ses constatations personnelles, a été effectué comme suit :

- le paiement de la **caution**, qui est aujourd'hui convertie en acompte, a été effectué par virement du compte _____ vers le compte du notaire Maselis.
- le paiement du **solde du prix** a été effectué comme suit par virement depuis les comptes _____ vers le compte du notaire Maselis.

2. Radiation d'office de l'inscription

Après que le notaire a attiré l'attention des vendeurs sur les conséquences et la portée d'une telle renonciation, et en particulier sur l'extinction du privilège et de l'action en résiliation, le vendeur décharge expressément le dépositaire de l'hypothèque de procéder à une inscription d'office, à quelque titre que ce soit, lors de la transcription du présent acte.

C. 8. FRAIS

Les droits, frais, honoraires et taxes (y compris la taxe sur la valeur ajoutée) relatifs à l'acte de vente sont à la charge de l'acheteur.

Les frais de remise du bien sont toutefois à la charge du vendeur. Il s'agit notamment des frais et honoraires (dus au notaire ou à l'agent immobilier) découlant des formalités suivantes, dans la mesure où une disposition légale ou réglementaire, ou le présent contrat, impose au vendeur de les accomplir dans le cadre de la vente :

- lotissement, partage, acte de base et, dans le cadre des opérations susmentionnées, les plans, bornages et relevés ;
 - attestations relatives au sol, études de sol et assainissement du sol ;
 - attestation de contrôle de la citerne à fioul ;
 - attestation de contrôle de l'installation électrique ;
 - détecteurs de fumée ;
 - certificat de performance énergétique ;
 - renseignements urbanistiques ;
 - documents cadastraux ;
 - attestation « tel que construit » ;
 - renseignements manuels ;
 - lettres d'information du syndic préalables à la vente ;
 - composition du PID ;
 - copie du titre de propriété, de l'acte de base, de lotissement et de partage.
- Sont également à la charge du vendeur les frais d'agence immobilière, de publicité et de procuration (à l'exception des frais supplémentaires de transfert de propriété) s'il en fait la demande.

D DÉCLARATIONS FISCALES

D.1 DÉCLARATION COMMUNE DES PARTIES

a. Les comparants reconnaissent que le notaire chargé de l'acte leur a donné lecture de l'article de loi suivant :

Article 203, alinéa 1, du Code des droits d'enregistrement, libellé comme suit :

« En cas de dissimulation du prix et des charges ou de la valeur convenue, chacune des parties contractantes est redevable d'une amende égale au droit élué. Ce droit est indivisible et dû par toutes les parties. »

b. Le notaire a donné lecture de l'article 184 bis du Code des droits d'enregistrement et l'acheteur déclare que les fonds utilisés pour le paiement du prix ne proviennent pas d'un jugement ou d'un arrêt dont les droits d'enregistrement n'ont pas encore été acquittés. Le vendeur déclare ne pas être redevable de tels droits d'enregistrement.

D.2 L'ACHETEUR

Abattement (article 46 du Code des droits d'enregistrement)

L'acheteur déclare avoir été pleinement informé des conditions permettant de bénéficier de l'abattement prévu à l'article 46 bis du Code des droits d'enregistrement.

Il déclare pouvoir bénéficier de l'abattement et, à cette fin, chaque personne physique désignée sous la rubrique « acheteur » déclare, pour ce qui la concerne :

1. qu'elle n'est pas, seule ou avec d'éventuels autres acquéreurs, propriétaire à part entière d'un autre bien immobilier destiné en tout ou en partie à l'habitation et situé en Belgique ou à l'étranger (la possession d'un terrain à bâtir ne fait pas obstacle à la demande de l'abattement) ;

2. qu'il s'engage à établir sa résidence principale dans le bien acquis dans le délai légal de deux ans, soit, en cas d'enregistrement dans les délais, à compter de la date d'enregistrement du présent acte, soit, en cas d'enregistrement tardif, à compter de la date limite de présentation en vue de l'enregistrement ;

3. qu'il s'engage à conserver sa résidence principale dans le bien acquis pendant une période ininterrompue d'au moins cinq ans à compter de la date à laquelle il a établi sa résidence principale dans le bien acquis.

En outre, les parties nous déclarent que la base imposable (prix majoré des charges personnelles imposées à l'acheteur ou valeur de vente si celle-ci est supérieure) pour le calcul des droits d'enregistrement ne dépasse pas 500 000 euros.

L'acquéreur nous déclare :

- qu'il a été très clairement informé du fait qu'il ne peut bénéficier de l'abattement que s'il renonce, pour l'année d'imposition correspondant à l'année d'enregistrement du bien acquis, à la demande de réduction d'impôt régionale visée aux articles 145³⁷ à 145⁴⁶ du Code des impôts sur les revenus de 1992 pour l'acquisition d'un droit réel sur un bien immobilier destiné, en tout ou en partie, à l'habitation dans l'une des trois régions de Belgique ;

- qu'il a été très clairement informé du fait que l'application de l'abattement peut être demandée en combinaison avec une réduction d'impôt régionale autre que la réduction d'impôt pour l'acquisition d'un droit réel sur un bien immobilier destiné à l'habitation ou la réduction d'impôt prévue aux articles 145⁴⁶ter à 145⁴⁶sexies du Code des impôts sur les revenus de 1992, telle qu'elle s'applique en Région wallonne ;

- que, pour les années d'imposition antérieures ou postérieures à l'année d'imposition correspondant à l'année de l'enregistrement, il sera toutefois possible de demander les réductions d'impôt régionales susmentionnées ;

- que si l'un des acquéreurs a bénéficié de cette réduction sans y avoir renoncé, tous les acquéreurs seront solidairement tenus au paiement des droits supplémentaires ;

L'acquéreur nous déclare sur l'honneur :

- qu'il bénéficie de l'application des réductions visées aux articles 145³⁷ à 145⁴⁶ du Code des impôts sur les revenus de 1992, liées à l'acquisition d'un droit réel sur un bien immobilier utilisé ou destiné, en tout ou en partie, à l'habitation, pour l'année d'imposition commençant l'année de l'enregistrement, à aucun moment, et

- qu'il veillera à rectifier dans les meilleurs délais tout élément qui lui est ou lui serait porté à la connaissance et qui pourrait

de lui accorder une telle réduction, soit rectifié dans les meilleurs délais.

Aux fins de l'application de l'article susmentionné du Code des droits d'enregistrement, l'acheteur demande l'abattement sur la première tranche du prix, dans la limite de 175 000 EUR.

D.3. LE VENDEUR :

D.3.1. Remboursement (art. 212 du Code des droits d'enregistrement) :

Le vendeur déclare avoir été pleinement informé des dispositions de l'article 212 du Code des droits d'enregistrement, qui prévoient un remboursement à hauteur de trente-six pour cent (36 %) des droits d'enregistrement payés lors de l'achat en cas de revente du bien acquis dans les deux ans suivant la date de l'acte authentique d'achat.

Il déclare ne pas remplir les conditions requises pour demander ce remboursement.

D.3.2. Abattement par remboursement (art. 212 bis du Code des droits d'enregistrement) :

Le vendeur déclare avoir été pleinement informé des dispositions de l'article 212 bis du Code des droits d'enregistrement, qui permettent de bénéficier de l'application de l'article 46 bis du même code en matière d'abattement, en cas de revente du ou des biens qui empêchent cette réduction, et ce dans la mesure où la vente a lieu dans le délai légal de deux ans à compter de la date de son acte d'achat authentique,

Il déclare ne pas remplir les conditions requises pour demander ce remboursement.

D.3.3. Impôt sur les plus-values – informations

Le vendeur déclare avoir été pleinement informé par le notaire instrumentant et intervenant de la possibilité d'un impôt sur les plus-values réalisées sur les biens immobiliers bâtis ou non bâtis en cas de vente d'un bien ayant fait l'objet de remboursements professionnels ou en cas de vente d'une résidence secondaire dans un délai de cinq ans ou d'un terrain dans un délai de huit ans.

D.3.4. Assujettissement à la TVA

Le vendeur déclare :

- qu'il n'est pas assujetti à la taxe sur la valeur ajoutée ;
- qu'il ne l'a pas été au cours des cinq dernières années ;
- qu'il n'est ni n'a jamais été membre d'une association de fait soumise à la taxe sur la valeur ajoutée, ni d'une entité assujettie à la TVA ;
- qu'il n'a pas vendu, au cours des cinq dernières années, de bien immobilier en application de l'article 8, paragraphes 2 et 3, du Code de la TVA (vente avec option TVA).

E DISPOSITIONS FINALES

E.1. Autorisation – approbation globale et définitive

Les parties déclarent que le présent acte reflète fidèlement leur intention, même si les clauses et conditions de celui-ci s'écartaient de celles mentionnées dans des accords antérieurs.

E.2. Choix du lieu de résidence

Aux fins de l'exécution du présent acte, les parties élisent domicile à leur domicile respectif.

E.3. Loi sur la profession de notaire

Les parties reconnaissent avoir été informées du droit de chacune d'entre elles de choisir librement un autre notaire ou de se faire assister par un conseiller, notamment en cas de conflits d'intérêts ou d'engagements inégaux.

E.4 Droit à l'acte écrit

Les frais d'acte s'élèvent à cinquante euros (50,00 EUR).

EN FOI DE QUOI

Fait et signé au lieu et à la date susmentionnés.

Les parties reconnaissent avoir chacune reçu un projet du présent acte au moins cinq jours ouvrables avant ce jour.

Et après lecture intégrale et explication du présent acte, les parties signent, en présence de nous, notaire. Suivent les signatures.

POUR COPIE CONFORME.

Suivent les signatures POUR

COPIE CONFORME



Montant : _____ Le
conservateur des hypothèques

