

---

**ACTE DE VENTE APPARTEMENT  
REGION DE BRUXELLES-CAPITALE**

---

**L'AN DEUX MILLE DIX HUIT**

Le trente et un août,

Par devant Nous, Maître **Stephan BORREMANS**, notaire associé, membre de la société civile à forme de société privée à responsabilité limitée « **Stephan BORREMANS & Thibaut MURET, Notaires Associés** », ayant son siège à Schaerbeek, avenue du Diamant, 138, numéro d'entreprise [0546.916.583](https://www.rpm.brussels/entreprises/0546916583), RPM Bruxelles.

**ONT COMPARU :**

Ci-après dénommée « **le vendeur** »

Ci-après dénommés « **l'acquéreur** »

Lesquelles parties nous ont requis de dresser l'acte authentique de la convention intervenue directement entre elles de la manière suivante :

La partie venderesse déclare, par les présentes, VENDRE sous les garanties ordinaires de droit, et pour franc, quitte et libre de toutes dettes et

charges privilégiées et hypothécaires généralement quelconques, et tous cas d'éviction, à la partie acquéreuse, ici présente et acceptant, chacun à concurrence d'une moitié indivise en pleine propriété, en nom personnel :

## **DESCRIPTION DU BIEN**

### **Commune de Molenbeek-Saint-Jean - sixième division:**

Dans un immeuble à appartements multiples situé à l'angle du **boulevard Louis Mettwie 46** (42/50 au cadastre) et de la chaussée de Gand, sur et avec terrain tenant au fond de la rue des Béguines, cadastré d'après titre section D numéro 295/1/2, pour une contenance de 55 ares 82 centiares, et d'après extrait récent, numéro 295/K/2:

### **Dans le bâtiment central - Bloc Boulevard Mettwie:**

**L'appartement du type T, dénommé "T.12", sis au 12<sup>ème</sup> étage**, comprenant:

a) en propriété privative et exclusive : l'appartement proprement dit, étant un appartement à trois chambres et ayant une terrasse arrière et une terrasse latérale.

b) en copropriété et indivision forcée :

1. les dix-huit et demi/cinq mille deux cent dixièmes (18,5/5.210<sup>èmes</sup>) des parties communes et

2. les dix-huit et demi/cinq mille deux cent septante-septièmes (18,5/5.277<sup>èmes</sup>) du terrain.

Revenu cadastral non indexé : 1.197 euros.

### **Numéro parcellaire:0295K2P0303**

Tels que ces biens sont décrits à l'acte de base dressé par le notaire VERBIST Joseph, à Anderlecht en date du 8 avril 1965 transcrit au cinquième bureau des hypothèques de Bruxelles le 26 avril suivant, volume 3221 numéro 3, suivi d'un acte de base modificatif reçu par le même notaire, le 5 septembre 1966, transcrit au cinquième bureau des hypothèques de Bruxelles le 11 mars suivant, volume 3517, numéro 19.

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.

Font partie de la présente vente les immeubles par attache à perpétuelle demeure.

### **ORIGINE DE LA PROPRIETE:**

La partie acquéreuse devra se contenter de la qualification de propriété qui précède et ne pourra exiger d'autre titre de son acquisition qu'une expédition des présentes.

#### **CONDITIONS GENERALES:**

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

##### **1. Insaisissabilité**

L'acquéreur déclare qu'il ne financera pas la présente acquisition au moyen du produit de la vente d'un bien immobilier pour lequel il avait fait déclaration d'insaisissabilité.

##### **2. Etat du bien**

Le bien est vendu tel qu'il se trouvait et s'étendait dans son état au jour du compromis de vente, bien connu de l'acquéreur, qui déclare l'avoir visité et avoir pris et reçu toutes informations 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. 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 en ces domaines, le vendeur déclare ne pas avoir connaissance de l'existence de vices cachés, en ce compris de mэрule ou d'amiante.

Le vendeur déclare que tous objets mobiliers ne faisant pas partie de la vente et se trouvant dans ou sur le bien ont été enlevés par le vendeur à ses frais et que le bien a été mis en état de propreté.

##### **3. 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 Breyné). Toutefois l'acquéreur sera tenu à l'entière décharge du vendeur de supporter toutes les charges et frais exigibles en résultant dans la mesure où le paiement en est exigé à compter de ce jour. Le vendeur déclare ne pas avoir invoqué ladite garantie.

##### **4. Servitudes – Mitoyennetés - Conditions spéciales**

Le bien est vendu avec toutes les mitoyennetés éventuelles et avec les servitudes actives et passives, apparentes et occultes, continues et discontinues qui peuvent l'avantager ou le grever, sauf à l'acquéreur à faire valoir les unes à son profit et à se défendre des autres, mais à ses frais,

risques et périls, sans intervention du vendeur ni recours contre lui.

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

L'acquéreur sera subrogé dans tous les droits et obligations du vendeur qui résultent du ou des titres de propriété du vendeur.

Ledit acte, étant l'acte reçu par le notaire Jean **François POELMAN**, à Schaerbeek en date du **19 juillet 2011**. Le titre de propriété du vendeur ne contient aucune condition spéciale.

L'acquéreur reconnaît avoir reçu copie desdits documents.

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance, à l'exception de celles indiquées ci-dessus, et celles éventuellement reprises dans l'acte de base ou acte de lotissement dont question ci-dessus, il n'existe pas d'autres conditions spéciales ou servitudes sur le bien, et que personnellement, il n'en a conférées aucune. Le vendeur décline toute responsabilité quant aux servitudes qui auraient pu avoir été concédées par des propriétaires antérieurs.

L'acquéreur sera purement et simplement subrogé dans tous les droits et obligations du vendeur relativement aux stipulations qui précèdent, pour autant qu'elles soient toujours d'application, et sans recours contre lui.

Il s'engage à les respecter et à les faire respecter à ses acquéreurs éventuels ou ayants droit à tous titres.

### **5. Contenance**

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

L'acquéreur paiera notamment, au prorata de sa jouissance, le précompte immobilier frappant le bien.

Le vendeur reconnaît avoir reçu ce jour de l'acquéreur la quote-part de précompte immobilier

relative à l'année en cours, calculée transactionnellement et forfaitairement sur base de l'exercice précédent, soit la somme de **TROIS CENT NONANTE NEUF EUROS SEPTANTE NEUF EUROCENTS (399,79€)**. Dont quittance.

L'acquéreur paiera également, au prorata de sa jouissance, les éventuelles taxes de voiries, d'égouts et autres frappant le bien.

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 est assuré par une police collective contre l'incendie et les périls connexes, sans garantie quant au montant assuré, conformément à l'acte de base. L'acquéreur continuera en lieu et place du vendeur tous contrats collectifs d'assurance contre l'incendie et les périls connexes souscrits par la copropriété, et en paiera les primes et redevances *prorata temporis* à compter de son entrée en jouissance.

### **9. Propriété - Occupation - Jouissance**

**Le transfert de propriété et des risques a lieu ce jour.**

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

Le vendeur déclare que le bien est actuellement occupé aux conditions bien connues de l'acquéreur qui le reconnaît et dispense le vendeur et le notaire instrumentant de les reproduire aux présentes.

L'acquéreur reconnaît avoir reçu antérieurement aux présentes un exemplaire de la/des convention(s)

locative(s).

Les parties déclarent avoir effectué entre elles le décompte des loyers et charges.

Dont quittance.

1. Etat des lieux

\* L'acquéreur reconnaît avoir reçu du vendeur l'état des lieux qui a été dressé.

2. Garantie locative

\* Le vendeur déclare qu'aucune garantie locative n'a été constituée. 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.

3. Droit de préemption

Le vendeur déclare qu'il n'a conféré au(x) locataire(s) ou occupant(s) de l'immeuble aucun droit de préemption en cas de vente du bien.

4. Subrogation

L'acquéreur est subrogé dans tous les droits et obligations du vendeur relatifs à l'occupation du bien telle que décrite ci-avant et pourra notamment demander la résolution du bail pour des motifs antérieurs à la présente vente, ainsi que la réparation des dégâts locatifs commis avant ce jour.

5. Déclarations du vendeur

1. Pour la période entre la date du compromis de vente et ce jour, le vendeur déclare ne pas avoir modifié les conditions d'occupation.

2. Le vendeur déclare ne pas avoir reçu de congé donné par le locataire.

3. Le vendeur déclare que le bien est équipé de détecteurs d'incendie.

4. Le vendeur déclare que le locataire n'a effectué dans le bien aucun travaux 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 à, selon le cas, à première demande, 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.

6. Rappel

Les parties déclarent avoir été parfaitement informées de l'obligation pour les propriétaires de bien loués en vertu d'un bail de résidence principale, de faire enregistrer le bail et ce depuis le 1 janvier 2007.

L'acquéreur déclare avoir été informé des dispositions légales applicables à la vente de biens loués et plus

particulièrement du contenu de l'article 9 de la loi sur les baux de résidence principale et des conséquences de l'enregistrement du bail.

## **CONDITIONS PARTICULIERES CONVENUES ENTRE PARTIES**

NEANT

### **COPROPRIETE**

Le bien vendu fait partie d'un ensemble assujetti au régime de droit particulier concernant la copropriété des immeubles divisés par étages et appartements, tel que prévu par l'article 577 du code civil.

Cet ensemble est régi par l'acte de base contenant règlement de copropriété ('statuts de la copropriété') et par les actes modificatifs ultérieurs éventuels, dont question ci-dessus, ainsi que par le règlement d'ordre intérieur s'il existe.

Lesdits acte de base, règlement de copropriété, éventuels actes modificatifs et règlement d'ordre intérieur, sont opposables à l'acquéreur.

Celui-ci déclare qu'il en a pris connaissance préalablement à ce jour ou, si tel n'est pas le cas, qu'il renonce à tout recours contre le vendeur en raison des obligations qui résultent pour lui desdits règlements et décisions, sans préjudice de ce qui est prévu ci-après en matière de contribution aux charges extraordinaires.

Le vendeur remet ce jour à l'acquéreur qui le reconnaît, un exemplaire dudit acte de base, règlement de copropriété, éventuels actes modificatifs et règlement d'ordre intérieur.

Conformément à l'article 577-11, paragraphe 2 du Code civil, le notaire instrumentant a demandé au syndic, par mail daté du **1 juin 2018**, notamment l'état des dépenses, appels de fonds, frais et dettes qui y sont mentionnés.

Les parties reconnaissent avoir été averties par le notaire instrumentant que :

- le syndic a répondu à cette lettre le **8 juin 2018**. Les parties reconnaissent en avoir reçu une copie ainsi que de ses annexes et dispensent le notaire instrumentant les reproduire aux présentes.

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

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

Les parties ont en outre convenu ce qui suit:

1.-L'acquéreur supportera le montant:

1° des dépenses de conservation, d'entretien, de réparation et de réfection décidées par l'assemblée générale ou le syndic avant la date certaine du

transfert de la propriété, mais dont le paiement est demandé postérieurement à cette date;

2° des 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° 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° des 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.

Toutefois, l'acquéreur sera tenu de payer les charges extraordinaires et les appels de fonds décidés par l'assemblée générale des copropriétaires, qui a eu lieu entre la conclusion de la convention et la passation de l'acte authentique puisqu'il dispose d'une procuration pour y assister.

- Les autres charges seront supportées par le vendeur.

- La quote-part du vendeur dans le fonds de réserve demeure la propriété de l'association des copropriétaires.

- Les créances résultant éventuellement de tous litiges concernant l'association des copropriétaires appartiennent à celle-ci, sans que l'acquéreur soit tenu au paiement d'une indemnité au vendeur.

Tous les frais d'informations et de remises des documents visés par l'article 577-11, paragraphes 1 et 2 du Code civil sont à charge du vendeur. L'acquéreur déclare qu'il reste domicilié à son adresse actuelle. Le vendeur déclare qu'il reste domicilié dans son domicile précité.

### **Citerne à mazout :**

Le vendeur déclare que le bien prédécrit n'est pas équipé d'une citerne à mazout.

## **URBANISME**

### 1. Généralités

L'acquéreur reconnaît avoir été informé de l'opportunité de recueillir avant la signature de la convention de vente sous seing privé, 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, à cette occasion, attiré tout spécialement l'attention de l'acquéreur, 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 pouvait 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 aux articles 99 et 275 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire (COBAT), le notaire Jean-François POELMAN a demandé à la **Commune de Molenbeek-Saint-Jean** de lui délivrer les renseignements urbanistiques qui s'appliquent au bien.

La réponse de ladite Commune, en date du **23 février 2017**, stipule littéralement ce qui suit:

« ...

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

#### **1°) En ce qui concerne la destination :**

*Le bien se situe :*

- *Au Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) approuvé par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001, en zone(s) zone mixte, en liseré de noyau commercial, le long d'un espace structurant,*
- *Zone d'enseigne générale au RRU*  
*Les zones et les prescriptions littérales du PRAS sont consultables sur le portail régional de l'urbanisme. <http://urbanisme.brussels>.*  
*Le périmètre des PPAS et des PL sont consultables sur le site internet suivant : [www.brupis.be](http://www.brupis.be), leur contenu est disponible, sur demande, auprès du service urbanisme de la commune.*

#### **2°) 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*
- *Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) démographique du 2 mai 2013*

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

*Le périmètre des PPAS, des PL et des RCU sont consultables sur le site internet suivant : [www.brupis.be](http://www.brupis.be), leur contenu est disponible, sur demande, auprès du service urbanisme de la commune.*

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

NEANT

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

NEANT

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

NEANT

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

NEANT

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

NEANT

**8°) Autres renseignements :**

- Afin de savoir dans quelle catégorie le bien est repris à l'inventaire de l'état du sol au sens de l'article 3, 15° de l'ordonnance du 5 mars 2009 relative à la gestion et à l'assainissement des sols pollués, des renseignements peuvent être pris auprès de Bruxelles Environnement, Site de Tour & Taxis, avenue du Port 86C/3000 B à 1000 Bruxelles ou via son site internet : [www.bruxellesenvironnement.be](http://www.bruxellesenvironnement.be) ;
- Afin de vérifier si le bien est grevé d'une servitude pour canalisation pour transport de produits gazeux dans le cadre de la loi du 12 avril 1965, des renseignements peuvent être pris auprès de Fluxys Belgium SA, Avenue des Arts 31 à 1040 Bruxelles;
- Dans le cas d'un rez-de-chaussée commercial, il y a lieu, préalablement à toute modification de l'activité commerciale :
  - De posséder toutes 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).

**B. AU REGARD DES ELEMENTS ADMINISTRATIFS A NOTRE DISPOSITION, CI-DESSOUS, LES RENSEIGNEMENTS URBANISTIQUES COMPLEMENTAIRES DESTINES A TOUT TITULAIRE D'UN DROIT REEL SUR UN BIEN IMMOBILIER, AUX PERSONNES QU'IL AUTORISE OU MANDATE AINSI QU'A TOUTE PERSONNE INTERVENANT A L'OCCASION DE LA MUTATION D'UN BIEN IMMOBILIER:**

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

*Veillez noter que le permis d'urbanisme a une durée de validité de deux ans. Les travaux doivent être réalisés ou entamés conformément aux conditions et plans du permis d'urbanisme dans les deux ans de sa délivrance.*

- N°42-50 Permis d'Urbanisme référencé PU-28871, pour la construction d'un complexe, délivré le 31/01/1964
  - N° 42-50 Permis d'Urbanisme référencé PU-28871bis, pour l'extension de l'agence bancaire au 1er étage, délivré le 15/06/2001
  - N° 42-50 Permis d'Urbanisme référencé PU-31784, pour la transformation rez-de-chaussée commercial existant, délivré le 14/10/1988.

**Permis d'urbanisme valables pour autant que les travaux soient réalisés conformément aux plans et conditions émis.**

- N° 42-50 Une demande de permis d'environnement 27.423 introduite le 14/08/2014 – classe 1B : boucherie
- N°42-50 Permis d'environnement 26.858 délivré le 22/08/211 — classe 1B —

durée 15 années : emplacements couverts.

- N°42-50 Permis d'environnement 25.690 délivré le 20/11/2002 — classe 1B — durée 15 années : emplacements couverts (28) — boucherie — installation de refroidissement et parc à l'air libre (32)
- N° 46 Permis d'environnement 24.521 délivré le 12/05/1989 — classe 2— durée 15 années : boucherie (n'existe plus)

La description des travaux autorisés et les éventuelles conditions d'octroi sont accessibles, sur demandes, auprès de l'autorité délivrant (commune ou Région).

**2\*) En ce qui concerne les affectations et utilisations licites :**

- Au regard des éléments administratifs à notre disposition (PU's en notre possession), nous confirmons les affectations suivantes :  
Immeuble à appartements avec des emplacements de parking en sous-sol  
Pour connaître l'aménagement intérieur de l'immeuble, les plans peuvent être consultés pendant les heures d'ouverture du guichet (de mardi au vendredi, de 8h à 12h)

**3\*) Observations complémentaires : /**

**4\*) En ce qui concerne les constats d'infraction :**

NEANT

**5\*) Antennes paraboliques :**

*Selon le règlement général de police coordonné adopté le 30/06/2005, modifié les 20/09/2007, 18/09/2008, 19/10/2009 et 3/04/2014, Article 58, et selon l'arrêté du gouvernement de la région de Bruxelles-capitale déterminant les actes et travaux dispensés de permis d'urbanisme, de l'avis du fonctionnaire délégué, de la commune ou de la commission royale des monuments et des sites ou de l'intervention d'un architecte du 13 novembre 2008.*

*Les propriétaires ou utilisateurs d'antennes, de paraboles et d'enseignes lumineuses doivent constamment en contrôler la parfaite stabilité.*

*Les antennes ne peuvent jamais être installées en façade avant d'immeuble ou ne peuvent pas être visibles depuis l'espace public.*

*Toute antenne ou toute enseigne lumineuse ou non, qui n'est plus utilisée, devra être enlevée dans les trente jours suivant la cessation de l'usage.*

*Celui qui enfreint les dispositions du présent article sera puni d'une amende administrative d'un montant maximum de 210 euros. En outre, il est tenu d'enlever l'antenne, l'enseigne lumineuse et/ou la parabole concernée, faute de quoi la Commune se réserve le droit d'y pourvoir aux frais, risques et périls du contrevenant.*

**6\*) Vente Immobilière et infraction urbanistique :**

Aucun actes, travaux et modifications visés à l'article 98 §1 et 205/1 ne peuvent être effectués sur le bien objet de l'acte, tant que le permis d'urbanisme n'a pas été obtenu ou que la déclaration urbanistique préalable n'a pas été faite.

En outre, dans le cadre des sanctions prévues suite à une infraction urbanistique, il est à noter que l'article 308 du Cobat<sup>1</sup> 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.

**En cas d'infraction, non connue à ce jour par nos services, ce courrier ne régularise nullement ces dernières.**

...»

L'acquéreur déclare avoir reçu une explication de ces renseignements, ainsi qu'une copie de ladite réponse.

### 3. Expropriation – Monuments/Sites – Alignement/Sites inexploités

Le vendeur déclare que, à sa connaissance, le bien n'est pas concerné par des mesures d'expropriation ou de protection prises en vertu de la législation sur les monuments et les sites ni soumis à une servitude d'alignement.

Il déclare également n'avoir pas connaissance de ce que le bien vendu soit concerné par des mesures de protection prises en vertu de la législation sur la protection de l'environnement et qu'à ce jour, il ne lui a pas été notifié de prescription d'ordre urbanistique, projet d'expropriation, ni avis de remembrement, ou d'emprise sur le sous-sol.

Il déclare de plus qu'à sa connaissance le bien n'est pas repris à l'inventaire des sites d'activité inexploités tel que prévu aux articles 251 et suivants du Code bruxellois de l'aménagement du territoire.

### 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**. Il déclare qu'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 à l'exception de ceux dont question dans la lettre de la commune reproduite ci-avant, ou certificat d'urbanisme laissant prévoir la possibilité d'y effectuer aucun des actes et travaux visés par les législations régionales applicables, et qu'il ne prend aucun engagement quant à la possibilité d'exécuter sur le bien aucun des actes et travaux visés par lesdites législations.

La partie acquéreuse reconnaît que le notaire instrumentant a particulièrement attiré son attention sur le fait qu'elle sera tenue de s'entendre directement avec les autorités compétentes et notamment avec les services de l'urbanisme pour tout ce qui concerne les constructions, démolitions, reconstructions, alignements, niveaux, changements d'alignement, taxes de bâtisse ou autres, le tout sans intervention de la partie venderesse ni recours contre elle.

Le notaire instrumentant signale ici à l'attention de la partie acquéreuse que conformément audit COBAT, aucun des actes et travaux ne peut être effectué tant que le permis d'urbanisme n'a pas été obtenu.

## **CODE DU LOGEMENT BRUXELLOIS**

Les parties sont informées des dispositions du Code Bruxellois du Logement lequel impose des normes de sécurité, de salubrité et d'équipements pour tous les logements donnés en location.

A ce sujet 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 ».

## **DROIT DE PREEMPTION**

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

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

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.

En application de l'article 266 § 1, 2ième alinéa du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (COBAT), le notaire instrumentant a consulté le site [www.mybrugis.irisnet.be](http://www.mybrugis.irisnet.be) et confirme que le droit de préemption ne trouvait pas à s'appliquer à la présente vente.

## **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 et qu'il n'est pas exercé ou qu'il n'a pas été exercé dans le bien vendu une activité reprise dans la liste des activités qui imposent la demande d'un tel permis (Arrêté du gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 4 mars 1999).

## **ORDONNANCE RELATIVE À LA GESTION DES SOLS POLLUÉS DU DIX MARS DEUX MILLE NEUF.**

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 une reconnaissance de l'état de sol ainsi que, le cas échéant, au traitement de la pollution.

## **BIEN SOUMIS AU RÉGIME DE COPROPRIÉTÉ.**

L'acquéreur reconnaît avoir été informé du contenu de l'attestation du sol délivrée par l'Institut Bruxellois pour la Gestion de l'Environnement en date du **4 juin 2018**, mentionnant les informations détaillées de l'inventaire de l'état du sol relative à la parcelle sur laquelle est érigé l'immeuble dont fait partie le lot privatif vendu.

Cette attestation stipule textuellement ce qui suit :

« **Parcelle présentant une présomption de pollution non vérifiée** »

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

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 le lot privatif vendu. L'acquéreur déclare avoir reçu une copie de la lettre datée du **5 juin 2018** aux termes de laquelle 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 l'attestation du sol ou de remettre en cause la dispense de procéder à une reconnaissance de l'état 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 et sous réserve de l'activité mentionnée sur l'attestation du sol, aucune de ces activités n'est ou n'a été exercée dans les parties communes ou dans le lot privatif vendu.

**DIU**

Les parties reconnaissent être au courant de l'obligation incombant à la partie venderesse en vertu de l'article 48 de l'Arrêté Royal du 25 janvier 2001 concernant les chantiers temporaires ou mobiles, lequel précise ce qui suit : « Afin de permettre au nouveau propriétaire de répondre à ses obligations futures en tant que maître d'ouvrage, les vendeurs remettent, lors de chaque mutation totale ou partielle de l'ouvrage, le dossier d'intervention ultérieure (D.I.U.) au nouveau propriétaire. Cette remise est enregistrée dans l'acte confirmant la mutation. »

Ledit Arrêté Royal s'applique aux chantiers temporaires ou mobiles, c'est-à-dire aux lieux où s'effectuent les travaux du bâtiment ou de génie civil suivants : *1° travaux d'excavation ; 2° travaux de terrassement ; 3° travaux de fondation et de renforcement ; 4° travaux hydrauliques ; 5° travaux de voirie ; 6° pose de conduits utilitaires, notamment, des égouts, des conduits de gaz, des câbles électriques, et interventions sur ces conduits, précédées par d'autres travaux visés au présent paragraphe ; 7° travaux de construction ; 8° travaux de montage et démontage, notamment, d'éléments préfabriqués, de poutres et de colonnes ; 9° travaux d'aménagement ou d'équipement ; 10° travaux de transformation ; 11° travaux de rénovation ; 12° travaux de réparation ; 13° travaux de démantèlement ; 14° travaux de démolition ; 15° travaux de maintenance ; 16° travaux d'entretien, de peinture et de nettoyage ; 17° travaux d'assainissement ; 18° travaux de finition se rapportant à un ou plusieurs travaux visés aux points 1° à 17°.*

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

1° les éléments architecturaux, techniques et organisationnels qui concernent la réalisation, la maintenance et l'entretien de l'ouvrage.

2° l'information pour les exécutants de travaux ultérieurs prévisibles, notamment la réparation, le remplacement ou le démontage d'installations ou d'éléments de construction.

3° la justification pertinente des choix en ce qui concerne entre autres les modes d'exécution, les techniques, les matériaux ou les éléments architecturaux (article 36).

Ceci exposé, après avoir été interrogé par le notaire instrumentant sur l'existence d'un dossier d'intervention ultérieure, le vendeur déclare que, depuis le 1er mai 2001, n'ont été effectués sur le bien **aucun travaux** pour lesquels un dossier d'intervention ultérieure devait être constitué.

### **INSTALLATIONS ELECTRIQUES**

Le vendeur déclare que le bien vendu n'est pas visé par l'article 276bis du Règlement général sur les Installations électriques du 10 mars 1981, étant donné que le bien objet des présentes est équipé d'une installation électrique ayant fait l'objet d'une visite de contrôle complète au sens dudit règlement préalablement à la mise en service de l'installation ou n'ayant pas fait l'objet d'une visite de contrôle complète préalablement à la mise en service mais ayant subi une modification ou extension importante depuis le 1er octobre 1981 et dont la partie antérieure au 1er octobre 1981 a fait l'objet d'une visite de contrôle.

L'acquéreur reconnaît avoir reçu du vendeur un exemplaire du dernier procès-verbal de visite de contrôle, établi le **10 JUILLET 2017** par **CERTINERGIE**. Ce procès-verbal constate que l'installation électrique ne répond pas aux prescriptions du règlement.

Les parties conviennent que l'acquéreur supportera seul, sans aucun recours contre le vendeur, les frais de mise en conformité de l'installation électrique et les frais des visites de contrôles ultérieures.

L'acquéreur reconnaît avoir été informé de son obligation:

- d'effectuer sans retard les travaux nécessaires pour faire disparaître les infractions constatées au moment de la visite de contrôle, et de prendre toutes mesures adéquates pour que les infractions ne constituent pas un danger pour les personnes et les biens;

- de faire constater la mise en conformité de l'installation électrique dans les 18 mois à compter du procès-verbal de visite par l'organisme de contrôle précité.

L'acquéreur reconnaît avoir été informé par les notaires soussignés 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 prescriptions dudit Règlement.

### **CERTIFICAT DE PERFORMANCE ENERGETIQUE (PEB)**

Le certificat de performance énergétique bâtiments (PEB) portant le numéro 20170125-0000371913-01-3 et se rapportant au bien, objet de la présente vente, a été établi par Monsieur VARDAR SAMI

le 25 janvier 2017 (durée de maximum dix ans). Ce certificat mentionne les informations suivantes relatives au bien:

- classe énergétique : **F**

- émissions annuelles de CO<sub>2</sub> : **94kg/(m<sup>2</sup>.an)**

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

Le vendeur s'engage à remettre l'original de ce certificat à l'acquéreur lors de la signature de l'acte authentique.

## **PRIX.**

### **DISPENSE D'INSCRIPTION D'OFFICE.**

Informée des conséquences de cette dispense, conséquence étant qu'elle perd le droit à l'action résolutoire et le privilège, étant avertie du droit de prendre, le cas échéant, en vertu des présentes et sans autre justification, inscription hypothécaire qui n'aura rang qu'à sa date, la partie venderesse dispense formellement Monsieur le Conservateur du bureau des hypothèques de prendre inscription d'office pour quelque cause que ce soit lors de la transcription d'une expédition des présentes.

### **FRAIS.**

Tous les frais, droits et honoraires des présentes seront payés et supportés par l'acquéreur, qui s'y oblige, à l'exception des frais de délivrance à charge du vendeur.

## **DECLARATIONS FISCALES**

### **1. DECLARATIONS COMMUNES DES PARTIES**

#### **Articles 184bis et 203, alinéa premier, du code des droits d'enregistrement**

Les comparants reconnaissent que le notaire instrumentant leur a donné lecture :

1) 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."*

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

### **2. DECLARATIONS DE L'ACQUEREUR**





## **2) Primes**

La partie acquéreuse déclare avoir été informée par le notaire soussigné, de toutes informations quant à l'octroi éventuel à son profit de primes à l'acquisition et/ou à la rénovation.

## **3. DECLARATIONS DU VENDEUR**

### **1) Restitution**

Le vendeur déclare avoir été parfaitement informé par le(s) notaire(s) soussigné(s) de la possibilité d'un remboursement des droits d'enregistrement en cas de revente tombant sous l'application de l'article 212 du Code des droits d'enregistrement. Le vendeur déclare ne pas se trouver dans les conditions pour pouvoir solliciter cette restitution.

### **2) Abattement par voie de restitution**

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

### **3) Taxation sur les plus-values – information**

Le vendeur déclare avoir été parfaitement informé par le(s) notaire(s) soussigné(s) de l'éventualité de la taxation des plus-values réalisées sur des immeubles bâtis et non bâtis en cas de vente d'un bien qui a fait l'objet d'amortissements professionnels ou en cas de vente d'une seconde résidence dans les cinq ans ou d'un terrain dans les huit ans.

### **4) Assujettissement à la TVA**

Les parties reconnaissent que le notaire instrumentant leur a donné lecture des prescriptions édictées par les articles 62 paragraphe 2 et 73 du Code de la Taxe sur la Valeur Ajoutée.

Le vendeur déclare ne pas être assujetti à la TVA.

## **LOI DE VENTOSE (article 9)**

Le notaire a informé les parties des obligations de conseil impartial imposées au notaire par les lois organiques du notariat. Ces dispositions exigent du notaire, lorsqu'il constate l'existence d'intérêts contradictoires ou non proportionnés, d'attirer l'attention des parties sur le droit au libre choix d'un conseil, tant en ce qui concerne le choix du notaire que d'autre conseiller juridique.

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. Les parties affirment que le notaire instrumentant les a éclairés de manière adéquate au sujet des droits, obligations et charges découlant du présent acte, et qu'il leur a donné un conseil de manière impartiale. Elles déclarent trouver

équilibré le présent acte ainsi que tous les droits et obligations qui s'y rapportent et déclarent les accepter expressément.

## **DISPOSITIONS FINALES**

### **1. Consentement - approbation globale et finale**

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

### **2. Election de domicile**

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

### **3. Confirmation d'identité**

Pour satisfaire aux dispositions de la loi hypothécaire et de l'article 11 de la Loi de Ventôse, le notaire instrumentant certifie les noms, prénoms lieu et date de naissance et domicile des parties-personnes physiques au moyen des documents d'identification visés par la loi, et plus précisément au regard :

- d'un extrait du registre national ;
- de la carte d'identité;
- du carnet de mariage ou de l'acte de mariage;

Le notaire instrumentant déclare avoir vérifié la dénomination, la forme juridique, la date de l'acte constitutif, le siège social ou statutaire, ainsi que le numéro d'identification à la taxe sur la valeur ajoutée de la personne morale comparaisant aux présentes.

Les parties dont le numéro national est repris dans la comparution du présent acte déclarent expressément être d'accord avec cette mention.

### **4. Déclarations diverses**

Le vendeur déclare :

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

Chaque partie déclare :

- être capable ;
- qu'elle n'est pas pourvue d'un administrateur provisoire ou d'un conseil judiciaire ;
- qu'elle n'a pas été déclarée en faillite à ce jour ;
- qu'elle n'a pas déposé de requête en réorganisation judiciaire (dans le cadre de la loi relative à la continuité des entreprises) ;
- qu'elle n'a pas introduit de requête en médiation de dettes et qu'elle n'a pas l'intention de le faire dans les huit jours à compter des présentes ;
- d'une manière générale, qu'elle n'est pas dessaisie de l'administration de ses biens ;
- que son identité est conforme à ce qui est mentionné ci-dessus.

## **DROIT D'ECRITURE**

Un droit d'écriture de cinquante euros (50 €) sera payé sur déclaration par le notaire instrumentant.

## **DONT ACTE.**

Fait et passé à Schaerbeek, en l'Etude.

Après qu'il ait été donné lecture intégrale et commentaire du présent acte, les comparants signent, ainsi que Nous, Notaire.  
(suivent les signatures)

**Mention d'enregistrement**

Acte du notaire Stephan BORREMANS à Bruxelles le 31-08-2018, répertoire 27112

Rôle(s): 24 Renvoi(s): 0

Enregistré au bureau d'enregistrement BUREAU SÉCURITÉ JURIDIQUE BRUXELLES  
5 le sept septembre deux

mille dix-huit (07-09-2018)

Référence ACP (5) Volume 000 Folio 000 Case 16859

Droits perçus:

Le receveur